

Plan Parcial se aprobó definitivamente el 30 de septiembre de 2.005. El presente Plan General establece una alteración puntual del contenido de la ordenación pormenorizada de este Plan Parcial para dotar de espacios libres la parte del sector entre las Urbanizaciones El Real y Lindasol, procediendo a modificar la disposición de la parcela edificable P-16 que se localiza con los mismos parámetros en la parcela de espacios libres P-2, que se reduce en proporción a la superficie de la primera, debiendo redactarse un documento jurídico complementario al proyecto de reparcelación a fin de proceder a la adaptación de las cesiones dotacionales (espacios públicos).

- SUOT-RR-2 API RR 4 que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1.986, URP-RR-5 "Río Real 2ª Fase", cuyo Plan Parcial cuenta con aprobación provisional e informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga. Pendiente de aprobación definitiva. No obstante el carácter de transitoriedad de este ámbito se condiciona conforme a la Disposición Adicional Segunda de estas Normas.
- SUOT-AL-1 API AL 1, que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1.986, URP-AL-1 "El Barronal de la Morera", cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 15 de noviembre de 2006.
- SUOT-VB-1 API VB 3, correspondiente al anterior sector del PGOU de 1.986, URP-VB-3 "Arroyo de la Vibora", cuyo Plan Parcial está aprobado definitivamente 30 de mayo de 2006, siendo su resolución publicada el 18 de julio de 2006 en el BOP.

2. Las condiciones particulares por las que se rigen las API del suelo urbanizable ordenado transitorio, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera y artículo 10.1.9 apartado 3 de estas Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.
3. El área de reparto y el Aprovechamiento Medio de la misma aplicable a estos sectores del urbanizable transitorio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa.

4. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviere aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior y 12.1.10 apartado 4 en cuanto a la determinación del aprovechamiento medio del Cuatrienio del suelo urbanizable programado del Plan General anterior como referencia para la el establecimiento del aprovechamiento subjetivo y los excesos.

5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el apartado 3 del artículo 10.1.9 para los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 7 siguiente.

6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada completa que tengan el carácter de potestativas pertenecientes a las fincas incluidas en estos sectores mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado.

No obstante, cuando la innovación tenga por objeto la alteración de determinaciones consideradas estructurales o preceptivas, para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General. A tal efecto, se entienden que son determinaciones de ordenación estructural y determinación de la ordenación pormenorizada preceptiva las expresadas el apartado 1 letras A y B respectivamente del artículo 12.1.4 de estas Normas, y que se contienen tanto en este Plan General en los planos de ordenación estructural (sobre clasificación, categoría y usos globales), en el apartado 4 anterior (sobre determinación del aprovechamiento medio y área de reparto) así como en el propio instrumento de planeamiento de desarrollo en lo concerniente al resto de determinaciones de dicho carácter.

7. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Transitorio que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito se corresponde con la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el Plan Parcial asumido, y sin aplicación de reglas de equivalencia entre viviendas y apartamentos

aun cuando el Plan Parcial la habilítase. Por tanto, computando a partir de la entrada en vigor del Plan General un apartamiento como una vivienda.

8. Las disposiciones del presente precepto en lo correspondiente a los ámbitos SUOT-RR-2 "Altos de Marbella Sur", SUOT-NG-1 "Arroyo Palomera, SUOT- NG-2 "El Ancón" y SUOT NG 3 "Las Monjas " se aplicarán conforme a lo previsto en la Disposición Adicional Segunda.

9. A efectos de gestión y ejecución de los suelos urbanizables ordenados en régimen transitorio se aplicarán las reglas del artículo 12.1.10 de estas Normas.

Artículo 12.1.8. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

A. Derechos

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado son:

a. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de parcelación. Si no ejercita la potestad de incorporar al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución.

b. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.

c. En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

B. Deberes Legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas:

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

- b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
- c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.
- La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.
- d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
- e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c anterior.
- f. Costear, y en el caso del sistema de compensación ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector de carácter local. De igual forma será objeto de financiación los sistemas generales correspondientes a la red viaria y de parques públicos
- incluidos en el mismo e incluso la de aquellos elementos de infraestructuras básicas de carácter de sistemas generales indicados para cada Sector en el Capítulo II del presente Título, todo ello conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales.
- La obligación de ejecución de los Sistemas Generales de la red viaria y los Parques Públicos que discurran por el interior del Sector así como del resto de elementos de Infraestructuras Básicas que se señalan en las normas particulares para cada sector, deberá financiarse con cargo exclusivo a la actuación urbanística del ámbito, por entenderse que la materialización de estos elementos e infraestructuras supone una mejora singular de la funcionalidad del sector, una disminución de la red viaria local, que en otro caso, habría que incrementar, y una mejor integración en la estructura general.
- Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de ejecución de los siguientes sistemas generales previstos de carácter urbano exteriores a los ámbitos de las diversas actuaciones: la red viaria de sistema general, la red de parques públicos identificada como sistema general , el soterramiento líneas eléctricas de alta, así como los colectores urbanos, todos ellos de carácter de sistema general localizados fuera de la delimitación de sectores. Así mismo se incluye en este deber el de financiar proporcional la ejecución correspondiente a los nuevos depósitos de suministro de abastecimiento, aun cuando, en este caso, se localicen en el interior de algún sector.
- Todas estas actuaciones vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo.
- A fin de asegurar una distribución proporcional de este deber legal de costear las infraestructuras exteriores entre todos los suelos urbanizables con delimitación sectorial, se establece como cuota de urbanización en esta financiación el importe de setenta y siete (77,00) euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, en el que no se incluyen los

conceptos impositivos que correspondan y que deberá satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto redistributivo. De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.

En dicha cantidad no se incluyen la financiación correspondiente a la ejecución de la subestaciones de electricidad, nuevas líneas de alta, construcción de nueva depuradora o ampliación de la existente, o la red de gas que serán financiados por cada actuación urbanística transformadora del Sector conforme a la legislación reguladora específica del servicio público que se trate.

h. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

2. De igual forma, los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:

- a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- b. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo. 12.1.9. Régimen del suelo urbanizable ordenado

1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada completa de un ámbito del suelo urbanizable sectorizado determina que:

- a. Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

- b. Los terrenos por ministerio de la ley queden afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.

3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

- a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación.
- c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al Sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, excepto que sean adjudicados a los titulares de Sistemas Generales exteriores, en cuyo caso se deducirá el porcentaje de la letra b anterior..

Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

4. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

5. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 10.3.8.

6. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

Artículo. 12.1.10 Ejecución del suelo urbanizable ordenado transitorio.

1. Salvo determinación en contrario en el propio Parcial asumido cada sector del suelo urbanizable ordenado transitorio coincide con el ámbito de una unidad de ejecución a efectos de proceder a su transformación en régimen de justa distribución de beneficios y cargas.

2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso en la ficha del sector. De no establecerse en la ficha, se determinará conforme a la legislación urbanística siguiendo los criterios establecidos en el Título IV de estas Normas.

3. Si el sector de suelo urbanizable ordenado transitorio se encontrase en curso de ejecución (entendiéndose por ello, que cuenta con proyecto de reparcelación y proyecto de urbanizado aprobado), el aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado, al tiempo que seguirán ejecutándose conforme a dichos instrumentos de gestión hasta completar las obras de urbanización aún pendientes de finalizar. Para el caso de que el plazo establecido en los instrumentos de gestión para la finalización

de las obras de urbanización hubiera ya transcurrido o bien, no establezca alguno, se dispone supletoriamente, la obligatoriedad de su culminación en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del Plan General.

4. En el caso de que los sectores de suelo urbanizable transitorio no estuvieran en curso de ejecución, la asunción por este Plan de los mismos únicamente abarcará al contenido de su ordenación pormenorizada sin extenderse al régimen de gestión. Por ello, se ajustarán en materia de ejecución a las siguientes reglas:

a. El plazo para la presentación de los proyectos de reparcelación y de urbanización, será de un año a contar desde la entrada en vigor de este Plan General.

b. El régimen de derechos y deberes vinculados al proceso de transformación de los sectores en régimen transitorio será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado establecido en estas Normas, sin perjuicio de que el aprovechamiento medio de referencia sea el Aprovechamiento Tipo establecido por el PGOU anterior de 1986 para el área de reparto del Cuadrante al que se adscribieran.

c. Las obras de urbanización deberán ser objeto de finalización en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan. Una vez finalizado este plazo podrá declararse su incumplimiento y procederse a sustituir el sistema de actuación.

d. El plazo de edificación será de tres años desde la finalización de las obras de urbanización, salvo las correspondientes a las viviendas de protección oficial que se regirán por lo dispuesto en el Título V.

Artículo. 12.1.11. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
 - b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - d. Ejecución de las obras de urbanización.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

Artículo 12.1.12. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito de la unidad de ejecución se corresponderá con el ámbito del propio Sector.
2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamientos y cargas entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).
3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

SECCIÓN II. LAS DETERMINACIONES PARTICULARES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Artículo 12.1.13. Aplicación.

Las condiciones particulares vinculantes que para la ordenación pormenorizada completa de cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado se establecen en los siguientes artículos de esta

Sección, serán de obligado cumplimiento para la redacción de los respectivos Planes Parciales, teniendo la consideración estas condiciones particulares de ordenación pormenorizada vinculante conjuntamente con los criterios y objetivos establecidos para cada uno de ellos en las fichas respectivas. De igual forma serán de aplicación, en lo no previsto, las normas generales sobre grado de vinculación establecidas en los artículos 1.2.5 y 2.2.7.

En todo caso se seguirán las normas contenidas en el artículo 1.2.6 para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.

En todo caso se respetarán las determinaciones de la ordenación estructural y los estándares dotacionales previstos en cada una de las fichas.

Artículo 12.1.14. Otras determinaciones particulares vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-SP-1 GUADALUPE.

1. La localización del sistema local de espacios libres se entiende vinculante. El Plan Parcial podrá reajustar su morfología, de forma justificada, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.
2. El trazado de la red viaria local establecida en los planos es vinculante por su carácter estructurador. El Plan Parcial establecerá el ajuste de la red viaria local sin alterar su funcionalidad y complementará el resto del trazado viario local.
3. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media-baja densidad.

La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta.
4. Ejecución de Infraestructuras Básicas: Deberá preverse en su ámbito la ejecución del nuevo colector de aguas residuales a conectar con el colector existente en margen izquierda del río Guadalupe así como la ejecución de una nueva red de distribución de abastecimiento

(diámetro 200 mm) hasta conectar con la red existente y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.

Artículo 12.1.15. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-SP-2- SAN PEDRO NORTE.

1. Es vinculante el trazado de los tramos de los Sistemas Generales Varios que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes justificadamente del trazado de esta arteria, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. En todo caso es vinculante la localización del área dotacional resolviendo el frente del sector hacia el Embalse de las Medranas (sistema local de espacios libres y Sistema General de Equipamientos EQ-2).
3. La ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Parcial deberá resolver el contacto con la ciudad, en especial con el Área Dotacional conformada por los Sistemas Generales de Equipamiento EQ Instituto el Arquillo, mediante la localización de piezas dotacionales y espacios libres.
4. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de alta densidad.
La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta
6. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de tres nuevos colectores de aguas residuales (diámetro 500, 400 y 300 mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro, así como la ejecución de una nueva red de distribución de abastecimiento (diámetro 250 mm) hasta conectar con la red existente, y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.

Artículo 12.1.16. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-SP-3 LAS MEDRANAS.

1. Es vinculante el trazado de los tramos de los Sistemas Generales Varios que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá acometer pequeños reajustes justificadamente del trazado de esta arteria, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. Es vinculante la localización del sistema local de espacios libres, resolviendo el frente del sector hacia el Embalse de las Medranas, y de la pieza del sistema local de equipamientos en el frente del sistema general viario RVB-SP-1. El Plan Parcial podrá reajustar su morfología, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.
3. La trama urbana a diseñar por el Plan Parcial adoptará una directriz de dirección dominante norte-sur con la finalidad de asegurar la permeabilidad entre el distribuidor norte (RVB-SP-1) y el distribuidor transversal RVB-SP-5.
4. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad.
La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta
5. Ejecución de Infraestructuras Básicas: Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución del nuevo colector de aguas residuales (diámetro 600 mm) así como la ejecución de una nueva red de distribución de abastecimiento (diámetro 250 mm) hasta conectar con la red existente y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.
6. Deberá prever una reserva de suelo para depósito de reutilización de aguas depuradas de 1.00 m3.

Artículo 12.1.17. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-NA-1 GUADAIZA ORIENTAL.

1. Es vinculante la localización y superficie del Sistema General de Espacios Libres y el Sistema General de Equipamientos incluidos en el sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes justificadamente en su morfología, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.
2. Es vinculante el trazado del Sistema General Vario resolviendo la articulación entre la CN-340 y el distribuidor intermedio RVB-NA-2 así como el enlace con el ramal que cruza el Río Guadaiza. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes del trazado de esta arteria así como el diseño del enlace, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
3. Es vinculante, por su carácter estructurador, el trazado de la red viaria local prevista en el Plan General con la finalidad de asegurar la articulación con la trama urbana colindante. El Plan Parcial podrá ajustar, sin pérdida de funcionalidad, esta red y establecerá el resto de la red viaria local que se precise
4. Se recomienda que la posición de la reserva local de equipamientos facilite la transición del Parque del Guadaiza con el tejido urbano colindante.
5. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de alta densidad.

La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta
6. Ejecución de Infraestructuras Básicas: Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de dos nuevos colectores de aguas residuales (diámetro 500 y 400 mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro, así como la ejecución de una nueva red de distribución de abastecimiento (diámetro 300 mm) hasta conectar

con la red existente, y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.

7. Deberá prever una reserva de suelo para depósito de regulación de abastecimiento, preferentemente integrado en EQ 8.2

Artículo 12.1.18. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-NG-1 RIO VERDE.

1. Es vinculante el trazado del sistema general viario que discurre por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes justificadamente del trazado de esta arteria, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. Es vinculante la posición del Sistema General de Equipamientos.
3. Son vinculante los enlaces con la carretera de Istán.
4. Es vinculante, por su carácter estructurador, el trazado del sistema local viario que resuelve la conexión entre la red del distribuidor intermedio (RVB-NG) con la carretera de Istán. El Plan Parcial podrá reajustar el trazado de esta arteria, respetando su concepción y siempre que se asegure la funcionalidad propuesta.
La localización del sistema local de espacios libres deberá resolver el frente de hacia los viarios territoriales que definen el perímetro del sector (Arco de conexión A-7/AP-7 y carretera de Istán).
6. La trama urbana resultante de la ordenación pormenorizada asegurará la permeabilidad con el tejido urbano colindante dando preferencia a la continuidad de viarios existentes.
7. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad.

La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta

8. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá preverse en su ámbito la ejecución del nuevo colector de aguas residuales (diámetro 400 mm) paralelo al borde oriental del río Verde hasta conectar con la red existente de igual o mayor diámetro, así como tanque de tormenta sobre el extremo norte del Centro Forestal Sueco. De igual modo, se ejecutará una nueva red de distribución de abastecimiento (diámetro 250 mm) hasta conectar con la red existente y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.

Artículo 12.1.19. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-NG-2 MARBERÍA.

1. Es vinculante el trazado de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes del trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. Es vinculante, por su carácter estructurador, el trazado del viario local establecido en los planos de ordenación del Plan General. El objetivo que se persigue es doble: por un lado construir la continuidad de la vía de servicio de la AP-7 hasta enlazar con el distribuidor norte (RVB-NG-1) a la altura del paso elevado existente. Por otro lado garantizar la articulación entre el distribuidor intermedio (RVB-NG-3) con el distribuidor transversal (RVB-NG-4) que discurre por el sector colindante. El Plan Parcial podrá reajustar el trazado de estas arterias, respetando su concepción y siempre que se asegure la funcionalidad propuesta, y establecerá el resto de la red local precisa para asegurar la accesibilidad de las parcelas resultantes.
3. Es objetivo de la ordenación detallada introducir un sistema local de espacios libres de interconexión entre el parque del Arroyo Nagüeles y el distribuidor RVB-NG-3.
4. Uno de los objetivos específicos de la ordenación pormenorizada Es objetivo específico, la previsión de una reserva de Equipamientos en el ámbito meridional del sector en contacto con el suelo urbano adyacente.
5. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad.
La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y

hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta

6. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de dos nuevos colectores de aguas residuales (diámetro 600 y 400 mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro, incluido tanque de tormenta y estación de bombeo, así como la ejecución de una nueva red de distribución de abastecimiento (diámetro 300 mm y 200 mm) hasta conectar con la red existente y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.

Artículo 12.1.20. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-NG-3 PARQUE DE NAGÜELES.

1. Es vinculante la localización de la reserva local de espacios libres, resolviendo la transición hacia el área urbana septentrional, y de la reserva de equipamientos, ampliando la oferta dotacional educativa existente.
2. Uno de los objetivos de la ordenación pormenorizada de la ordenación del sector es garantizar la preservación de las condiciones naturales del área fomentando un modelo de ocupación que minimice la incidencia de la urbanización en el soporte territorial, evitando alteraciones profundas de la caracterización topográfica existente.
3. El Plan Parcial garantizará que los volúmenes edificables no puedan disponerse en suelos con pendientes superiores al 35%.
4. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de baja densidad.
5. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 400 y 300 mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro así como la ejecución de una nueva red de distribución de abastecimiento (diámetro 300 mm) hasta conectar con la red existente.

Artículo 12.1.21. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-MB-1 SAN FRANCISCO NORTE.

1. Es vinculante el trazado de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes del trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. Es vinculante por su carácter estructurador, el trazado del viario local establecido en los planos de ordenación del Plan General cuyo objetivo principal es mitigar la desarticulación del núcleo de Huerto del Prado. El Plan Parcial podrá reajustar, respetando su concepción, el trazado de estas arterias, y sin pérdida de la funcionalidad propuesta. El Plan Parcial establecerá el resto de la red viaria local que se precise.
3. Es vinculante, la localización de la reserva local de espacios libres-coadyuvando a resolver el contacto con la AP-7 desde presupuestos de integración paisajística- y de las piezas de equipamiento en posición colindante con el núcleo de Huerto del Prado incidiendo, con ello en la resolución de las carencias dotacionales existentes en el área. El Plan Parcial podrá realizar reajustes en su morfología, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.
4. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad.

La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta

5. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 400) a conectar con la red existente (diámetro 600 mm) al sur de la AP-7; así como el soterramiento en su ámbito de la línea eléctrica de media tensión que discurre.

Artículo 12.1.22. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-MB-2 CHORRAERO

1. Es vinculante el trazado de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector y la posición de los enlaces con la carretera de Ojén. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes del trazado de estas arterias y el diseño de los enlaces, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. Es vinculante la disposición de los sistemas generales de espacios libres incluidos en el sector.
3. Es vinculante, por su carácter estructurador, el trazado del viario local establecido en los planos de ordenación del Plan General cuyo objetivo principal es resolver la articulación del área de Trapiche Alto con la carretera de Ojén a través del Sistema General viario que discurre por el interior del sector. El Plan Parcial podrá ajustar el trazado de estas arterias, sin pérdida de su concepción y siempre que se asegure la funcionalidad propuesta. El Plan Parcial establecerá el resto de la red viaria local que se precise.
4. Es un objetivo de la ordenación pormenorizada, la localización de la reserva local de espacios libres y de las piezas de equipamiento en la posición señalada en los Planos de Ordenación, en la búsqueda de la configuración de un área dotacional con voluntad de constituirse en un ámbito de centralidad y la singularización la fachada urbana a la carretera de Ojén.
5. El Plan Parcial deberá establecer asegurar la adecuada conservación de los elementos del Catálogo identificados como EIN 2-67 y EIN 2-62, siendo preferente su integración en el sistema de espacios libres y de equipamiento.
6. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad.

La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta
7. Ejecución de Infraestructuras Básicas: Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 400

mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro, así como la ejecución de depósito de regulación de abastecimiento (diámetro 300 mm) hasta conectar con la red existente, y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.

8. Deberá prever una reserva de suelo para depósito de reutilización de aguas depuradas y depósito de regulación.

Artículo 12.1.23. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-MB-3 DON MIGUEL.

1. Es vinculante el trazado de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes del trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. Es vinculante, la localización de la reserva local de espacios libres, en contacto con el distribuidor norte y de equipamientos, en posición colindante a la parcela del Hotel Don Miguel, sin perjuicio de pequeños ajustes, sin pérdida de funcionalidad y superficie.
3. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de baja densidad.
La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta
4. Ejecución de Infraestructuras Básicas: Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 400 mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro, así como la ejecución de nueva red de distribución (150 mm diámetro).

Artículo 12.1.24. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-MB-4 MARBELLA ESTE.

1. Es vinculante la localización y superficie del Sistema General de Espacios Libres (SGEL PF:12.1) y del Sistema General de

Equipamiento (EQ-12) incluidos en el sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes justificados en su morfología, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.

2. Es vinculante el trazado de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes, justificadamente, del trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
3. Es orientativo el trazado del viario local establecido en los planos de ordenación del Plan General, no obstante el Plan Parcial deberá, en todo caso, resolver la continuidad de la trama urbana del núcleo principal de Marbella y, en especial, la articulación con el área urbana de Río Real al otro lado de la A-7. El Plan Parcial cumplirá este objetivo y establecerá el resto de la red viaria local que se precise. Podrá disponerse un acceso directo desde la A-7 si se autoriza por el Ministerio de Fomento.
4. El Plan Parcial deberá disponer una pieza dotacional, perteneciente a la reserva local de equipamientos, en la transición entre el sector y el Polígono de la Ermita, y vinculada al distribuidor primario transversal.
5. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de alta densidad.
La edificabilidad mínima de servicios terciarios y hotelero compatible será del doce (12) por ciento del total de la edificabilidad total del sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta
6. Ejecución de Infraestructuras Básicas: Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 900 mm) sobre el borde occidental de la AP-7 a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro, así como la ejecución en su ámbito de conducción de impulso a nuevo depósito supramunicipal en Camino de Los Pescadores, y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.

Artículo 12.1.25. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-MB-5 ARROYO SEGUNDO.

1. Es vinculante la localización y superficie de los sistemas generales de espacios libres incluidos en el sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes en su morfología, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.
2. El Plan Parcial podrá incrementar la superficie del sistema local de espacios libres identificada en los Planos de Ordenación del Plan General, con el carácter de indicativa, con la finalidad de dar cumplimiento a la reserva mínima regulada en el artículo 17 de la LOUA, en detrimento de la superficie del sistema local de equipamientos. En cualquier caso la suma de ambas reservas no podrá ser inferior a la mínima establecida en la LOUA para los sectores con uso característico terciario.

3. Distribución de la Edificabilidad: Se destinará mayoritariamente a Servicios Terciarios, debiendo contar con un mínimo del quince (15) por ciento del total de la edificabilidad con destino a Servicios Avanzados.

4. Ejecución de Infraestructuras Básicas: Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 900 mm) sobre el borde occidental de la AP-7 a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro, así como la ejecución en su ámbito de conducción de impulso a nuevo depósito supramunicipal en Camino de Los Pescadores, y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.

Artículo 12.1.26. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-RR-1 HACIENDA CORTÉS.

1. Es vinculante el trazado de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes, justificadamente, del trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. Es un objetivo de la ordenación pormenorizada, la localización de la reserva local de espacios libres coadyuvando a resolver el contacto con la A-7 desde presupuestos de integración paisajística.

3. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad de caracterización turística.

La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta

4. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro; ejecución de nueva red de distribución (diámetro 300 mm) hasta conectar con la red existente.

Artículo 12.1.27. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-RR-2 REALEJO.

1. Es vinculante el trazado de los tramos de los sistemas generales viarios que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes, justificadamente, del trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.

2. El diseño del nuevo enlace con la AP-7 incluido en el sector se entiende indicativo pudiéndose modificar en función de las consideraciones a establecer por el órgano administrativo competente en el informe preceptivo y vinculante.

3. Es vinculante la localización y superficie del Sistema General de Espacios Libres incluido en el sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes justificados en su morfología, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.

4. Es un objetivo de la ordenación pormenorizada la previsión de la reserva de espacios libres locales en continuidad con el Sistema General de Espacios Libres, con la finalidad de conformar una red ambiental dentro del sector que preserve las formaciones naturales del área, ayude a configurar un sistema ambiental que dote de permeabilidad, articulación y cohesión territorial al tejido urbano resultante en la zona de la costa oriental, y garantice una adecuada integración de los nuevos crecimientos con los suelos urbanos. El Plan Parcial podrá requisar la morfología del sistema local señalado con carácter indicativo en los planos de ordenación completa, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta, la continuidad con los espacios libres de sectores y áreas colindantes

y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.

5. El trazado del viario local señalado en los planos de ordenación del Plan General, tiene carácter indicativo y su objetivo principal es resolver la articulación entre el distribuidor primario transversal y el Conector Territorial RVA-6. El Plan Parcial podrá ajustar el trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta.

6. Es uno de los objetivos de la ordenación pormenorizada configurar el entorno de la ampliación del Hospital Comarcal como un punto de alta centralidad a través de la implantación de usos que desarrollen una capacidad figurativa simbólica y monumental (Servicios Terciarios y Avanzados, usos dotacionales relevantes, etc).

Las Actividades Económicas deben actuar como escenografía de acompañamiento del trazado del conector territorial RVA "AP-7/Hospital Comarcal".

7. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de idéntica caracterización.

La edificabilidad reservada en la ficha para los usos propios de las Actividades Económicas, se destinará preferentemente a servicios avanzados y servicios terciarios. La edificabilidad establecida en la ficha para el uso hotelero se entiende mínima.

8. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 500 mm y 400 mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro; ejecución de nueva red de distribución (diámetro 300 mm) hasta conectar con la red existente y la ejecución en su ámbito de la conducción a nuevo depósito regulador en Altos de Marbella. Así mismo deberá ejecutar el traslado de la línea de alta tensión que discurre por su ámbito al corredor eléctrico proyectado.

9. Deberá prever la reserva de suelo para depósito de reutilización de aguas depuradas y tanque de tormentas.

10. El uso global del sector es el Residencial.

11. Las reservas dotacionales correspondientes a los sistemas locales se calcularán para la totalidad del sector conforme a su uso global, el Residencial.

Artículo 12.1.28.

Artículo 12.1.29. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-AL-1 SIETE REVUELTAS.

1. Es vinculante el trazado del sistema general viario que discurre por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes, justificadamente, del trazado de esta arteria, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.

2. Es preferente la localización de la reserva de espacios libres locales en la posición señalada en los planos de ordenación con el objetivo de conformar una red ambiental dentro del sector que preserve las formaciones naturales del área, ayude a configurar un sistema ambiental que dote de permeabilidad y cohesión territorial al tejido urbano resultante en la zona de la costa oriental, y garantice una adecuada integración de los nuevos crecimientos con los suelos urbanos. El Plan Parcial podrá reajustar su morfología, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta, la continuidad con los espacios libres de sectores y áreas colindantes y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.

3. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de baja densidad de caracterización turística.

La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta

4. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colectores de aguas residuales (diámetro 400 mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro; ejecución de nueva red de distribución (diámetro 200 mm) hasta conectar con la red existente y la ejecución en su ámbito de la conducción a nuevo depósito regulador proyectado.

5. Deberá prever la reserva de suelo para depósito regulador de abastecimiento y subestación.

Artículo 12.1.30. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-AL-2 BUGANVILLA.

1. Son vinculante los trazados del sistema general viario que discurre por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes, justificadamente, de los trazados de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. La localización y superficie del sistema general de espacios libres (SGEL PU-10) incluido en el sector es vinculante.
3. El trazado del viario local señalado en los planos de ordenación del Plan General tiene naturaleza indicativa y tiene como objetivo principal resolver la continuidad de la trama urbana colindante. El Plan Parcial podrá ajustar el trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta.
4. La reserva local de espacios libres y equipamientos deberá localizarse en continuidad con el Sistema General de Espacios Libres con el objetivo de configurar un área de centralidad en el sector.
5. El Plan Parcial se ajustará a los demás criterios y objetivos de ordenación señalados en la Ficha del sector, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de baja densidad de caracterización turística.

La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta
6. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colectores de aguas residuales (diámetro 400 mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro; ejecución de nueva red de distribución (diámetro 200 mm) hasta conectar con la red existente y el soterramiento en su ámbito de la línea eléctrica de media tensión que discurre.

Artículo 12.1.31. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-AL-3 RIO MAR.

1. Es vinculante el trazado del sistema general viario que discurre por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes, justificadamente, del trazado de esta arteria, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. Es vinculante la localización y superficie de los sistemas generales de espacios libres (SGEL PF 18.3) incluidos en el sector con la finalidad de asegurar la publicación de la zona de servidumbre de protección del DPMT y de los márgenes del arroyo.
3. La reserva local de espacios libres y equipamientos deberá localizarse en continuidad con el Sistema General con el objetivo de configurar un área de centralidad en contacto con el frente litoral, resolviendo, al tiempo, la transición con el sistema general de Equipamientos de la Ciudad Sindical
4. La ordenación pormenorizada del Plan Parcial deberá asegurar una óptima accesibilidad al frente litoral especialmente desde modos no motorizados, fortaleciendo la permeabilidad transversal, en dirección norte-sur.
5. Las actividades hoteleras deberán localizarse en proximidad al frente litoral, siendo la edificabilidad establecida para este uso en la ficha de carácer mínima.
6. El Plan Parcial tendrá en cuenta los criterios y objetivos de ordenación, así como las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de caracterización turística de media densidad.
7. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 400 mm) a conectar con la red existente que debe reforzar hasta (600 mm); ejecución de nueva red de distribución (diámetro 250 mm) hasta conectar con la red existente.

Artículo 12.1.32. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-AL-4 LA PAZ.

1. Son vinculantes los trazados de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar, justificadamente, pequeños reajustes en el trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. La localización y superficie de los sistemas generales de espacios libres incluidos en el sector es vinculante..
3. Es un objetivo de la ordenación pormenorizada la localización de la reserva de espacios libres locales en continuidad con los Sistemas Generales, con el objetivo de conformar una red ambiental dentro del sector que preserve las formaciones naturales del área, ayude a configurar un sistema ambiental que dote de permeabilidad, articulación y cohesión territorial al tejido urbano resultante, y garantice una adecuada integración de los nuevos crecimientos con los suelos urbanos. El Plan Parcial podrá ajustar la disposición que de esta reserva local se contiene en los planos de ordenación con carácter orientador, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta, la continuidad con los espacios libres de sectores y áreas colindantes y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.
4. La localización de la reserva local de equipamientos deberá disponerse preferentemente en posición colindante con las áreas consolidadas y con el suelo urbanizable no sectorizado adyacente a fin de resolver su transición.
5. El trazado del viario local establecido en los planos de ordenación del Plan General, se considera orientativo en sus relaciones con el suelo urbanizable no sectorizado colindante y vinculante en sus relaciones con el suelo urbano colindante y con los sistemas generales viarios, sin perjuicio en este último caso de la capacidad del Plan Parcial para su reajuste, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta.
6. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad de caracterización turística.

La edificabilidad mínima con destino a los servicios terciarios y hotelero será del doce (12) por ciento de la total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinticinco (25) por ciento de ésta.

7. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 400 mm) a conectar con la red existente que debe reforzar hasta (500 mm); ejecución de nueva red de distribución (diámetro 250 mm) hasta conectar con la red existente; así como la ejecución de soterramiento de al línea de 66 KW que discurre por su ámbito.
6. Deberá prever la reserva de suelo para depósito reutilización de aguas depuradas.

Artículo 12.1.33. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-AL-5 MARBELLA-GOLF.

1. Son vinculantes los trazados de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar, justificadamente, pequeños reajustes en el trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General. En la ordenación se deberá reservar las cautelas precisas para no dificultar la ejecución de las obras del corredor ferroviario
2. En la ordenación pormenorizada se respetará la disposición del campo de golf existente sin perjuicio de los pequeños ajustes que en éste sean necesarios para cumplimentar los objetivos de ordenación principales. Podrá admitirse la ampliación del campo de golf en el suelo no urbanizable colindante en los términos dispuestos en el Título XIII de estas Normas.
3. El Plan Parcial podrá disponer la materialización de la edificabilidad con destino a establecimiento hotelero en una única parcela o en dos.
4. Las reservas dotacionales de equipamientos se dispondrán en posición cercana a los ámbitos colindantes clasificados como suelo urbanos. Para la determinación de los estándares establecidos en el artículo 17.1 de la LOUA la superficie a computar será la del sector, descontando el campo de golf. En todo caso el sistema de espacios libres de reserva local será del 35% y la de la reserva de equipamientos del 15%, en ambos casos de la superficie del sector descontado el campo de golf.
5. En la parcela calificada por la ordenación pormenorizada con la ordenanza Campo de Golf no se admitirán otros usos que los propios de la actividad deportiva de golf y los del disfrute de sus instalaciones necesarias anexas complementarias descritas en artículo 6.4.13 apartado 3.a), 1º de estas Normas.

6. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global actividades económicas, de caracterización turística con destino exclusivo a hotel y campo de golf.

7. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales norte-sur (diámetro 400 mm) a conectar con la red existente que debe reforzar hasta (500 mm); así como la contribución a la financiación de ejecución de red de reutilización de aguas depuradas; ejecución de nueva red de distribución (diámetro 250 mm) hasta conectar con la red existente; así como la ejecución de soterramiento de al línea de 66 KW que discurre por su ámbito.

Artículo 12.1.34. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-VB-1 LAS CANAS.

1. La reserva local de espacios libres y equipamientos deberá localizarse en continuidad con el Sistema General con el objetivo de configurar un área de centralidad local capaz de convertirse en punto de referencia para la trama urbana que se desarrolla en la franja litoral al sur de la A-7.

2. La ordenación pormenorizada a desarrollar por el Plan Parcial garantizará una correcta integración del sector en el entorno urbano mediante la continuidad con el tejido adyacente, fortaleciendo la accesibilidad no motorizada al Parque Fluvial.

3. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad de caracterización turística..

La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta

4. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de nuevo colector general norte de aguas residuales (diámetro 1.000 mm) a conectar con la red existente que

debe reforzar hasta (500 mm); ejecución de nueva red de distribución (diámetro 150 mm) hasta conectar con la red existente.

Artículo 12.1.35. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-VB-2 COTO CORREA.

1. Es vinculante el trazado de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar, justificadamente, pequeños reajustes en el trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.

2. Es vinculante la localización y superficie de los sistemas generales de espacios libres incluidos en el sector. El Plan Parcial podrá, justificadamente, realizar simples reajustes de su morfología, siempre que se respete su concepción general, se asegure la funcionalidad propuesta y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.

3. Es un objetivo de la ordenación la localización de la reserva de espacios libres locales en continuidad con los Sistemas Generales, con el objetivo de conformar una red ambiental dentro del sector que preserve las formaciones naturales del área, ayude a configurar un sistema ambiental que dote de permeabilidad, articulación y cohesión territorial al tejido urbano resultante, y garantice una adecuada integración de los nuevos crecimientos con los suelos urbanos. El Plan Parcial podrá ajustar las superficies y localización de esta reserva local señalada en los planos, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta, la continuidad con los espacios libres de sectores y áreas colindantes y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista en la ficha.

4. Es preferente la localización de la reserva local de equipamientos identificada en los planos de ordenación del Plan General, configurando un punto singular en el frente a la Autovía de la Costa.

5. Es indicativo el trazado del viario local establecido en los planos de ordenación del Plan General, que podrá ser ajustado por el Plan Parcial siempre que asegure su funcionalidad y asegure el objetivo de resolver la articulación con el suelo urbano colindante y con los sistemas generales viarios.

6. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las

condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad de caracterización turística.

La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta

7. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de nuevos colectores (diámetro 400 mm) a conectar con la red existente; ejecución de nueva red de distribución (diámetro 200 mm) hasta conectar con la red existente y ejecución en su ámbito de la nueva conducción para suministro nuevo depósito regulador. Deberá ejecutar el soterramiento de la línea de media tensión que discurre por su ámbito.

CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 12.2.1. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas, el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste. De igual forma se incorporan a esta categoría aquellas actuaciones estratégicas previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental que por dimensiones y finalidad precisan de la elaboración de un programa funcional para determinar el diseño concreto e inversiones de los equipamientos territoriales propuestos.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos globales permitidos e incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo.

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

Artículo 12.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello. A tal fin los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de la misma.

2. A los efectos de evaluar la procedencia de la sectorización de los diferentes ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado en relación con el proceso de ejecución y ocupación de los desarrollos programados por este Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a. Con carácter general se priorizará la transformación de los suelos urbanizables no sectorizados de carácter estratégico de desarrollo del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental pudiendo procederse a su sectorización en cualquier momento conforme al artículo 2.2.1 apartado 7.a de estas Normas.

4. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.

5. Los Planes de Sectorización cumplirán las condiciones generales señaladas en el artículo 2.2.1 de estas Normas así como las disposiciones específicas indicadas los preceptos siguientes y en la ficha del Anexo de las Normas para cada uno de los ámbitos.

Artículo. 12.2.3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

A. De carácter estratégico, por ser desarrollos de suelos vinculados al cumplimiento de objetivos estratégicos del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol.

- SUNS-SP-1 GUADAIZA OCCIDENTAL.
- SUNS-MB-1 LA SERRANÍA.

B. De simple carácter de reserva de suelo para las necesidades futuras no programadas, no exigidas como necesarias por el Plan Territorial:

1. En San Pedro de Alcántara:
 - SUNS-SP-2 EL GAMONAL.
 - SUNS-SP-3 CENTRO LOGÍSTICO SAN PEDRO
2. En Nagüeles:
 - SUNS-NG-1 CLUB SIERRA.
 - SUNS-NG-2 SIERRA BLANCA.
 - SUNS-NG-3 CAPELLANÍA.
3. En la Costa Oriental:
 - SUNS-RR-1 LOMAS DEL POZUELO OESTE.
 - SUNS-RR-2 LOMAS DE POZUELO ESTE.
 - SUNS-AL-1 SEQUILLO OESTE.

b. En otro caso, las zonas del SUNS de reserva con capacidad de albergar usos residenciales no incluidas en el apartado a) anterior se entenderán como reserva genérica de suelo apto para urbanizar, y se priorizará el desarrollo de aquellas que sean colindantes con terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable sectorizado, habilitándose la sectorización en la medida que se cumplan las exigencias de la Norma 45 del POTa sobre límites de crecimiento urbano. En el caso de que se cumplan estas dos exigencias (colindancia y capacidad de crecimiento), el Ayuntamiento deberá optar por priorizar aquellas zonas del SUNS que mejor capacidad de conexión de infraestructuras generales cuenten, los que aporten mayores beneficios para el desarrollo económico-social del municipio, y existan garantías de su efectiva ejecución. No obstante, el Ayuntamiento podrá iniciar, sin necesidad de que transcurran los dos cuatrenios de programación, el proceso de formulación de ámbitos hasta agotar la capacidad de crecimiento máxima posibilitada por la citada Norma que no ha sido consumida en los desarrollos ordinarios de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado por el presente Plan de conformidad con las previsiones del artículo 2.2.1 apartado 7 de estas Normas.

c. De igual forma, los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado de reserva que se destinen a usos exclusivos de actividades económicas (en especial, aquellos que tengan como destino mayoritarios los industriales, servicios avanzados, o como usos exclusivos el hotelero acompañado de oferta dotacional deportiva complementaria) no estarán sujetos a limitación alguna sobre consumo de suelo derivado de la Norma 45 del POTa sin perjuicio de cumplir los requerimientos de sectorización establecidos en su ficha o norma particular del Título XII

3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas así como el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.

- SUNS-AL-2 SEQUILLO ESTE.
- SUNS-VB-1 LA ALQUERÍA.
- SUNS-VB-2 LA VIZCAINA.
- SUNS-VB-3 CABOPINO NORTE.

Artículo.12.2.4. Las zonas del suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico.

Tienen la consideración de suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico los ámbitos del SUNS-SP-1 GUADAIZA OCCIDENTAL y SUNS-MB-1 PARQUE EMPRESARIAL LA SERRANIA por tener como objetivo primordial el cumplimiento de fines que contribuyen al fortalecimiento de la estructura territorial propuesta por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental.

Artículo.12.2.5. Condiciones Específicas para la sectorización y ordenación del SUNS-SP-1 GUADAIZA OCCIDENTAL.

1. Objetivo territorial. Al tratarse de un ámbito estratégico, la definición de usos incompatibles (función propia del SUNS genérico) debe completarse con el establecimiento de las siguientes determinaciones complementarias a fin de asegurar los objetivos del Plan Territorial:
El objetivo principal del Plan de Sectorización de este ámbito será implantar las dotaciones territoriales de carácter productivo como de equipamientos, todo ello de conformidad con las previsiones del POT.

En consecuencia, sobre esta área de oportunidad se debe habilitar la implantación de los siguientes objetivos productivos, conforme a los requerimientos territoriales:

- Centro Tecnológico (como Equipamiento Territorial a los efectos del POT), con una adscripción de suelo a nivel de uso global con un mínimo de 9 hectáreas.
- Centro Logístico (como Equipamiento Territorial a los efectos del POT) con una adscripción de suelo a nivel de uso global con un mínimo de 8 hectáreas.

De igual forma, se debe integrar en la ordenación el desarrollo de actividades residenciales (principalmente destinadas a VPO) al objeto de fomentar el principio de proximidad "residencia-empleo" teniendo consideración de Equipamiento Territorial complementario a los efectos regulados en el POT.

2. Criterios de disposición de Sistemas Generales:

Los Sistemas Generales Urbanos de Equipamientos y Espacios Libres, incluidos serán de al menos el 50% de su ámbito, y se distribuirán, de conformidad con la ordenación estructural del presente Plan General en:

- PF-3 Parque del Guadaiza Oeste.
- EQ-3 Nuevo Recinto Ferial.
- EQ-37 Equipamiento Deportivo/Escolar Vega del Guadaiza.

Además se reservarán como Sistema General Territorial:

- un Equipamiento Universitario o similar con una superficie vinculada de un mínimo de 9 hectáreas, a localizar por el Plan de Sectorización. Este equipamiento se situará en posición cercana al intercambiador.
- el EQ T-5 Dotacional Intercambiador San Pedro con una superficie de 4,7 hectáreas.

La ordenación pormenorizada incorporará, manteniendo sustancialmente el trazado propuesto por el Plan General, los tramos de los Sistemas Generales de Vario urbano pertenecientes al Distribuidor Norte (RVB-SP-1), al Distribuidor Intermedio (RVB-SP-2) y al Distribuidor transversal (RVB-SP-9), asumiendo las cargas de urbanización externas correspondientes a los nuevos puentes sobre el Río Guadaiza que construyen la continuidad con la trama urbana de Nueva Andalucía.

Se reservará suelo con destino a la implantación de nueva subestación eléctrica de 66/20 Kv integrada en EQ-3

3. Condiciones de integración en la estructura urbana y territorial.

Con la finalidad de cumplir los objetivos territoriales impuestos por el POT, se disponen los siguientes condicionantes.

- a. La edificabilidad atribuida sobre el total del ámbito del SUNS será de un mínimo de 0,37 m²/m²t, y máxima del 0,42 m²/m²s.

Del total de la edificabilidad asignada, la destinada a Usos Logísticos se situará entre el 20% y el 25% de la misma.

- Del total de la edificabilidad asignada, la destinada al Centro Tecnológico (usos mayoritarios de servicios avanzados) se situará entre el 25% y el 30% de la misma.
- Del total de la edificabilidad asignada, la destinada a los usos residenciales se situará entre el 40% y el 50% de la misma.
- b. La densidad de viviendas será establecida por el Plan de Sectorización entre 10 y 15 viviendas por hectárea sobre el total del ámbito del SUNS, destinándose como mínimo a reserva de vivienda protegida el 60% del número total de viviendas.
- c. Preferentemente la zona con uso global de centro logístico se situará en el norte del ámbito, en continuidad con el Polígono Industrial de San Pedro.
- d. En el Plan de Sectorización se asegurará la adecuada conservación de la Edificación de Interés Nivel de Protección Parcial incluida en el Catálogo de este Plan identificada como EI N2-70
4. Condiciones de Infraestructuras Básicas para la sectorización.
- 1°. De forma previa o simultánea a la sectorización se garantizarán las actuaciones precisas para eliminar los riesgos de inundabilidad que sobre terrenos incluidos en este ámbito se desprenden del Estudio de Impacto. Estas actuaciones se ejecutarán con carácter previo o simultánea a su urbanización.
- 2°. Asegurar la ejecución de colectores generales de saneamiento (600 y 400 de diámetro) hasta conexión con red existente de mayor o igual diámetro.
- 3°. Asegurar la ejecución de dos nuevos ramales de distribución de abastecimiento (400 y 800 mm de diámetro) hasta el Depósito de regulación existente de 2000m³ en cota + 50 m en San Pedro Alcántara.
- 4°. Asegurar la ejecución del soterramiento, en su ámbito, de la línea de media tensión existente. Reserva de terrenos para subestación en EQT-3
6. Condiciones de gestión.
- En el establecimiento de la ordenación pormenorizada del ámbito se procurará la integración de la zona en la que mayor concentración de viviendas actuales se presenta; no obstante, en caso de que, la coherencia de la ordenación pormenorizada en relación con los principales objetivos territoriales, determinase la imposibilidad de materializar dicha integración, deberá realizarse una gestión que asegure el adecuado realojo de los residentes en la posición más cercana posible.
- Artículo.12.2.6. Condiciones Específicas para la sectorización y ordenación del SUNS-MB-1 PARQUE EMPRESARIAL LA SERRANÍA.**
1. Objetivo territorial principal: la implantación de un Parque Empresarial, específicamente a dar cobertura a la oferta estratégica de actividades productivas definida en el POT.
- De igual modo, este ámbito tiene como objetivo proporcionar un suelo adecuado para posibilitar el realojo aquellas actividades industriales existentes en el actual suelo urbano que encuentran dificultades de ampliación o de desarrollo, así como aquellas otras existentes en ámbitos objeto de renovación urbana que puedan resultar incompatibles con la nueva ordenación, como es el caso del Polígono Industrial sometido a actuación de reforma interior.
2. Condiciones de integración urbana y territorial en la estructura general.
- a. Uso incompatible: el residencial. Como consecuencia de los condicionantes ambientales del ámbito y la prioridad del uso de actividades económicas, el Plan de Sectorización no podrá prever desarrollo residencial alguno en este ámbito.
- b. La edificabilidad del ámbito será determinada por el Plan de Sectorización conforme a su capacidad de carga teniendo presente las condiciones ambientales y topográficas.
- c. El Plan de sectorización incorporará un Estudio de Impacto Ambiental y de Integración Paisajística que valore la incidencia del volumen pretendido en el paisaje y las masas arbóreas.

d. La sectorización deberá realizarse teniendo presente la decisión que sobre la ejecución de la variante norte de la AP-7 adopte, en su caso, la Administración competente.

3. Criterios de disposición de sistemas generales.

Las zonas con valores de vegetación existentes y espacios de transición entre ellas, indicadas en el plano de la ficha deben quedar incorporadas al sistema general y local de espacios libres. Conforme al EIA específico del Plan de Sectorización se podrá ajustar la citada delimitación.

4. Garantías de conexión e infraestructuras Básicas.

La aprobación de la sectorización debe asegurar:

- a. la ejecución de cuatro colectores generales de saneamiento (315 mm de diámetro) hasta conexión con red existente de mayor o igual diámetro.
- b. la ejecución de dos nuevos ramales de distribución de abastecimiento (300 y 200 mm de diámetro) hasta conectar con el nuevo depósito supramunicipal de Las Albarizas y la red existente desde el manantial Puerto Rico.
- c. la ejecución del soterramiento, en su ámbito, de la línea de media tensión existente.

Artículo 12.2.7. Los Usos Incompatibles en los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado de Reserva.

En los siguientes ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado de reserva tienen la consideración de usos incompatibles el uso industrial y almacenamiento: SUNS NG-1; SUNS NG-2; SUNS NG-3; SUNS RR-1; SUNS RR-2; SUNS AL-1; SUNS VB-1; y SUNS VB-2 y SUNS VB-3.

En el ámbito del SUNS SP-3 tiene la consideración de uso incompatible el residencial.

En el ámbito SUNS SP-2 no se determinan usos incompatibles.

Artículo 12.2.8. Los criterios de integración urbana-territorial y de disposición de sistemas generales en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado de Reserva.

1. Los desarrollos urbanísticos en los ámbitos del SUNS de reserva se ajustarán a los siguientes criterios que aseguran su correcta integración urbanística y territorial así como de disposición de sistemas generales:

- El ámbito SUNS SP-2; se asegurará la integración urbana con las zonas residenciales colindantes y con el oportuno complemento en la zona colindante al Polígono Industrial de San Pedro. Se deberá asegurar la conservación de los elementos del Catálogo de Protección incluidos en su ámbito.
- En el ámbito SUNS SP-3; se deberá asegurar la conservación de los elementos del Catálogo de Protección incluidos en su ámbito, siendo su destino principal la de constituirse en un centro logístico a fin de aprovechar la accesibilidad de las redes viarias cercanas.
- En los ámbitos SUNS NG-1; SUNS NG-2 y SUNS NG-3, se deberá asegurar una intensidad de usos conforme a sus condiciones topográficas y ambientales propias y de los espacios de suelo no urbanizable colindantes. En ningún caso se permitan densidades y edificabilidades superiores a las de los ámbitos de sectores colindantes.

En el SUNS NG-2, la delimitación de la sectorización será única. No obstante, la parte norte del mismo incluida en posición límite con Zona de Interés Territorial en el POT de la Costa del Sol Occidental se destinará principalmente usos públicos, en especial Sistema General de Espacios Libres. Para el establecimiento de la ordenación pormenorizada deberá realizarse intervención arqueológica previa que determine los valores del Yacimiento del Catálogo PAP-09.

• En los ámbitos de Costa Oriental SUNS RR-1; SUNS RR-2; SUNS AL-1; SUNS AL-2 y SUNS VB-1 los desarrollos urbanísticos se integrarán conforme a la caracterización territorial de esta zona, sin admitir intensidades superiores a los suelos urbanizables sectorizados de la Costa Oriental.

• En el ámbito SUNS VB-2, la intensidad edificatoria no será superior a la medida de los suelos urbanizables sectorizados del entorno. La localización de los Sistemas Generales de

Espacios Libres, al menos el 20% del ámbito, deberá disponerse en el suroeste del ámbito, así mismo la red de espacios libres local deberá situarse principalmente en los márgenes del arroyo que cruza el ámbito en su zona central.

- En el ámbito del SUNS VB-3 se tendrá presente la cercanía del área de centralidad de Calahonda.

2. Además se respetarán los sistemas generales establecidos en los Planos de Ordenación Estructural y las reservas mínimas generales establecidas en el artículo 2.2.1 de las Normas.

3. En los ámbitos en los que su Plan de Sectorización reconozca la posibilidad de implantar el uso residencial, la previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública será la que corresponda en aplicación de la legislación urbanística vigente en el momento de formulación del Plan de Sectorización y teniendo presente los usos, intensidad y densidad que se establezcan en atención al ámbito territorial objeto de la sectorización.

4. Para proceder a la sectorización deberá asegurarse en el proceso de transformación, la ejecución de las siguientes infraestructuras básicas en cada uno de los ámbitos:

- SUNS SP-2.- Saneamiento (colectores generales de 400 mm de diámetro y reserva suelo 2.000 m para depósito reutilización de aguas depuradas); Abastecimiento (red de conducción general al depósito de regulación a su paso por el ámbito); reserva de suelo Depósito Supramunicipal; Energía eléctrica (soterramiento línea media tensión en su ámbito y reserva de suelo para la interconexión subestaciones de La Quinta y Guadaíza)
- SUNS SP-3.- Saneamiento (colectores generales de 400 mm de diámetro); Abastecimiento nuevo ramal de distribución de 300 mm de diámetro); Energía eléctrica (soterramiento línea media tensión en su ámbito y reserva de suelo para la interconexión subestaciones de La Quinta y Guadaíza)
- SUNS NG-1.- Saneamiento (colector general de 400 mm de diámetro); Abastecimiento (reserva de suelo para ampliación ETAP); Energía Eléctrica (soterramiento de línea de media tensión en su ámbito y reserva de suelo para ampliación Subestación existente junto Desaladora)

d. SUNS NG-2.- Saneamiento (colectores generales de 315 y 300 mm de diámetro); Abastecimiento (nuevo ramal de distribución de 300 mm de diámetro; ejecución en su ámbito de ramal de conexión general con depósito regulador; reserva de suelo para nuevo depósito de regulación con capacidad de 5.000 m³ en cota +200 m); Energía Eléctrica (soterramiento línea de medida tensión que discurre por su ámbito; reserva de suelo para nueva subestación Sierra Blanca 220/66/20 Kv).

e. SUNS NG-3.- Saneamiento (colectores generales de 315 y 300 mm de diámetro y reserva suelo 2.000 m para depósito reutilización de aguas depuradas); Abastecimiento (ramal de distribución de 300 mm de diámetro para conexión a red existente; reserva de suelo para nuevo depósito regulador para 15.000 m³ en cota + 140 m); Energía eléctrica (soterramiento línea media tensión en su ámbito y reserva de suelo para la interconexión subestación proyectada en SUNS NG 2 con ampliación de la Subestación existente junto Desaladora).

f. SUNS RR-1.- Saneamiento (cuatro nuevos colectores generales de 315 mm de diámetro); Abastecimiento (nuevos ramales de distribución de 250 mm de diámetro para conexión a red existente); Energía eléctrica (soterramiento línea media tensión en su ámbito).

g. SUNS RR-2.- Saneamiento (nuevos colectores generales de 400 y 315 mm de diámetro); Abastecimiento (nuevos ramales de distribución de 250 mm de diámetro para conexión a red existente); Energía eléctrica (soterramiento línea media tensión en su ámbito).

h. SUNS AL-1.- Saneamiento (nuevo colector general de 400 mm de diámetro; reserva de suelo para depósito de reutilización de aguas depuradas); Abastecimiento (nuevos ramales de distribución de 250 mm de diámetro para conexión a red existente); Energía eléctrica (soterramiento línea de 66 Kv que discurre en su ámbito; reserva de suelo para nueva Subestación El Rosario de 66/20 Kv).

i. SUNS AL-2.- Saneamiento (nuevos colectores generales de 400 y 315 mm de diámetro); Abastecimiento (nuevo ramal de distribución de 250 mm de diámetro para conexión a red existente; reserva de suelo para nuevo depósito de regulación de 10.000 m³ de capacidad en cota + 50 m).

j. SUNS VB-1.- Saneamiento (nuevos colectores generales de 400 y 315 mm de diámetro; reserva de suelo para depósito de reutilización de aguas depuradas); Abastecimiento (nuevo ramal de distribución de 250 mm de diámetro para conexión a red existente; reserva de suelo para nuevo depósito regulador de capacidad de 5.000 m³ a cota + 55 m; conexión red entre depósitos de regulación); Energía eléctrica (soterramiento línea de 66 Kv y de la de media tensión que discurre en su ámbito; reserva de suelo para garantizar la interconexión Subestación Elviria con el corredor eléctrico al norte de la AP-7).

k. SUNS VB-2.- Saneamiento (nuevos colectores generales de 400 y 315 mm de diámetro; ejecución de tanque de tormenta y aliviadero al arroyo Cabrillar); Abastecimiento (nuevo ramal de distribución de 250 mm de diámetro para conexión a red existente; reserva de suelo para dos nuevos depósitos reguladores de capacidad de 5.000 m³ a cota + 85 m y cota + 140 m, respectivamente; conexión red entre depósitos de regulación); Energía eléctrica (soterramiento línea de 66 Kv y de la de media tensión que discurre en su ámbito).

l. SUNS VB-3.- Saneamiento (nuevos colectores generales de 500 y 400 mm de diámetro); Abastecimiento (nuevo ramal de distribución de 200 mm de diámetro para conexión a red existente; conexión de nuevo depósito sobre la cota + 85 m con la red principal de abastecimiento); Energía eléctrica (soterramiento de la línea de media tensión que discurre en su ámbito).

5. El Ayuntamiento estará legitimado para la adquisición anticipada de los terrenos de sistemas generales precisados para la implantación de las infraestructuras básicas indicados en los Planos de Ordenación Estructural y de Infraestructuras.

Artículo.12.2.9. Incorporación a los Patrimonios Públicos del Suelo

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse a los Patrimonios Públicos del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

En todo caso, será preferente la delimitación de los suelos urbanizables no sectorizados de carácter estratégico correspondientes a los ámbitos del SUNS-SP-1 GUADAIZA OCCIDENTAL y SUNS-MB-1 PARQUE EMPRESARIAL LA SERRANIA por tener como objetivo primordial

el cumplimiento de fines que contribuyen al fortalecimiento de la estructura territorial propuesta por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental. De igual forma es preferente la delimitación de área para el Patrimonio Municipal de Suelo, los terrenos del SUNS SP 3 CENTRO LOGÍSTICO SAN PEDRO.

Artículo 12.2.10. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

a. El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

b. El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo.12.2.11. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:
 - a. las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
 - b. las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.
 - c. las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.
2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN I. ASPECTOS GENERALES.

Artículo 13.1.1. Ámbito.

- 1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los terrenos clasificados por el vigente Plan General como suelo no urbanizable.

Artículo 13.1.2. Delimitación y limitaciones.

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendientes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento natural integrado. Sus límites, categorías y subcategorías de suelo y áreas, vienen grafados en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable.

Artículo 13.1.3. Categorías del Suelo No Urbanizable.

- 1. Se distinguen tres categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable de Marbella:
 - 1.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:
 - a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la

naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en genera.

- 1.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgada por:
 - a. por determinación del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, que establece disposiciones que implican su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
 - Se incluyen igualmente, aquellos terrenos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.
 - b. por decisión directa por este Plan General al contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.
- 1.3. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorio, por:
 - a. Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o andólogos.
 - b. Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
 - c. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

d. La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

e. Ser impropiciente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. Las determinaciones específicas para cada una de estas categorías, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el capítulo siguiente.

SECCIÓN II. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.

Artículo 13.1.4. Destino.

Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 13.1.5. Régimen general de uso y de las edificaciones en Suelo No Urbanizable.

1. En la clase de suelo no urbanizable, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:

a. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

b. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

2. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstos y permitidos por el planeamiento urbanístico, que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección. En consecuencia, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

Artículo 13.1.6. Condiciones generales de la edificación.

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen

2. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a diez (10) metros de los linderos de la finca y a cincuenta (50 metros) de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable. En el interior de la parcela se separarán las construcciones al menos cinco metros.

3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas.

4. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta

centímetros (60) de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros.

6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje

7. El presente Plan General regula además, en sus normas particulares, las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

Artículo 13.1.7. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos:

- a. De utilidad pública o interés social.
- b. Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.
- c. Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.
- d. No induzca a la formación de nuevos asentamientos

3. Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son los usos industriales no incompatibles con el

modelo territorial, tal como están definidos en el Artículo 6.1.6 apartado 1 de las presentes Normas, los equipamientos públicos y privados, y servicios terciarios conforme a la definición contenida en el Capítulo II del presente Título del Suelo No Urbanizable.

4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público. Dichos planes especiales o proyectos de actuación deberán incluir "Estudio de Ordenación Paisajística" conforme a las especificaciones establecidas en el artículo 79 de la normativa del Plan de Ordenación el Territorio de la Costa del Sol Occidental.

5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo no urbanizable atribuida al terreno donde pretenda localizarse, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:

- a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
- b. Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.
- c. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.

7. Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:
 - a. Comprender terrenos pertenecientes a Marbella y otro término municipal adyacente.
 - b. Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales a juicio de la Administración Municipal o Autonómica.
 - c. Afectar a la ordenación estructural del Plan General en concreto, cuando se plantee la autorización en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
 - d. En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a cincuenta (50) hectáreas.

En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación de Interés Público.
 8. Las determinaciones que, con carácter de mínimos, debe contener el Plan Especial, o en su caso, el Proyecto de Actuación, sin perjuicio de las previsiones del artículo 42 de la LOUA, son:
 - a. Justificación de la utilidad pública o interés social de su objeto.
 - b. Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.
 - c. Justificación procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable
 - d. Justificación de la ubicación concreta propuesta
 - e. Estudio de la incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales
 - f. Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable concreta en la que se sitúe
 - g. Justificación de la no inducción de la formación de nuevos asentamientos.
 9. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:
 - a. El pago a la administración urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación aprobando a tal fin una ordenanza reguladora.
 - b. La prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.
 - c. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.
 - d. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.
- Artículo 13.1.8. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria.**
1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como urbanizables, mientras no posean ordenación pormenorizada, o suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.
 2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que se señala en cada zona del suelo no urbanizable del presente Plan.
 3. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la administración de agricultura.

4. En consecuencia, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del suelo no urbanizable o del urbanizable, hasta que posea ordenación pormenorizada, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para los fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.
5. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio de Agricultura o de la Consejería de Agricultura y Pesca sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los planes que las desarrollen siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.
6. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas del presente Plan, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes, junto con las limitaciones y deberes derivados por los que el adquirente quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.
7. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad.
8. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas al presente Plan; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

SECCIÓN III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 13.1.9. Régimen Jurídico.

1. Cualquiera que sea la zona, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes

Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo no urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Artículo 13.1.10. Derechos y Deberes de los propietarios.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

1. Facultades:
 - a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.
 - b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.
2. Deberes:
 - a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
 - b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
 - c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los

suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

- d. Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.
- e. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- f. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.
- g. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 13.2.1. **Clases de Usos característicos del suelo no urbanizable.**

- 1. El uso global del suelo no urbanizable de Marbella es el Uso Agropecuario, definido conforme a los Artículos 6.1.1 y 6.1.3 del Capítulo I, del Título VI.
- 2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados característicos del uso global agropecuario:
 - a. Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta actividad las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Distinguiéndose:
 - a.1. Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de la condiciones topográficas.
 - a.2. Instalación o construcción de invernaderos y viveros: Se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así

como las instalaciones destinadas al cultivo de plantones para su posterior trasplante.

- a.3. Actividades forestales: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivos o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.
 - b. Actividades ganaderas: Se incluyen en esta actividad la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse: la ganadería extensiva y la estabulada o intensiva, la ganadería de especies tradicionales y las ganaderías de especies exóticas.
 - c. Actividades vinculadas a la explotación agraria:
 - c.1. Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.
- Los establos y vaquerías no podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1000) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de setecientos cincuenta (750) metros en el caso de uso de actividades económicas. Las cuadras no podrán situarse a menos de quinientos (500) metros del suelo urbano o urbanizable.
- c.2. Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas: se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos. Se incluyen igualmente los almacenes, depósitos, de productos necesarios para el desarrollo del uso agropecuario.
- Las instalaciones industriales de primera transformación no podrán situarse en ningún caso a menos de

setecientos cincuenta (750) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de quinientos (500) metros en el caso de uso de actividades económicas. Los almacenes y depósitos necesarios para el uso agropecuario, deberán separarse al menos trescientos (300) metros del suelo urbano o urbanizable, excepto en el caso de que se destinen al almacenaje de productos peligrosos o que causen molestias en cuyo caso se exigirá igual separación que la que se establece a continuación para las balsas.

Las balsas de decantación vinculadas a las actividades industriales de primera transformación deberán situarse al menos a mil doscientos (1.200) metros del suelo urbano o urbanizable.

c.3. Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

c.4. Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m³ de tierra.

c.5. Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños representimientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

d. Actividades medioambientales. Se incluyen las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural,

incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados. (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, distinguiéndose:

d.1. Actividades de conservación, regeneración y restauración: Su objetivo es conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo esta a través de tareas que la propician como la repoblación (con especies autóctonas o con especies "nórrizas"), el cuidado y la introducción de fauna autóctona, etc. Estas actividades aunque redunda en el incremento de los recursos renovables no tienen como finalidad el aprovechamiento directo de dichos recursos.

d.2. Uso público de ocio y esparcimiento: Agrupa a las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan. También se incluye las actividades de estudio científico y la educación ambiental.

3. Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

a. Usos característicos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b. Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.

c. Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

4. La parcela mínima, a efectos urbanísticos, para la implantación de las edificaciones agrícolas, ganaderos o forestales será coincidente con la mínima establecida por la legislación agraria. No obstante, para el uso de instalaciones de transformación de productos agrícolas será preciso, al menos una parcela de cinco hectáreas.

En ningún caso la edificación podrá ocupar más del cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela y justificarse su correspondencia y proporcionalidad con las necesidades de producción de la finca. No obstante, los simples cuartos de aperos no podrán ocupar más del uno por ciento (1%) de la parcela.

Artículo 13.2.2. Otros usos regulados en el suelo no urbanizable.

1. Además de los usos pormenorizados característicos establecidos en el Artículo 13.2.1 anterior, en el suelo no urbanizable se regulan los siguientes usos:

- a. Usos vinculados a las obras públicas.
- b. Equipamientos públicos.
- c. Actividades extractivas.
- d. Usos de carácter Industrial.
- e. Equipamientos privados.
- f. Servicios terciarios.
- g. Uso de vivienda agropecuaria.

2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el Suelo No Urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales

3. Los usos de carácter industrial, los de equipamientos y los servicios terciarios sólo son usos autorizables si se incorporan en una actuación merecedora de la calificación de interés público, se justifica la procedencia o necesidad de implantación en suelo no urbanizable, no induzcan a la formación de nuevos asentamientos y resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

Artículo 13.2.3. Usos vinculados a las obras públicas.

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y, específicamente, el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras recogidas en la Sección Cuarta del Capítulo VI, del Título VI de estas Normas.

Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. Las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a los usuarios de carreteras deberán cumplir las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 del precepto que regula las actividades de interés público.

2. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:

- a. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
- b. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
- c. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
- d. Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos, de reciclaje de residuos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de

energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

e. Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.

f. Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

3. Las obras de infraestructuras que cuenten con un procedimiento armonizado con la legislación urbanística no precisan obtención de licencia urbanística.

Las obras provisionales al servicio de las infraestructuras, se entienden incluidas en el propio proyecto autorizado, debiendo ser demolidas cuando finalice la ejecución de aquéllas. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones provisionales será preciso solicitud de autorización expresa, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

Las obras destinadas al entretenimiento y mantenimiento de las infraestructuras se entenderán autorizadas si bien explicitadas en el proyecto de la infraestructura. En otro caso, precisan licencia municipal.

Las obras y edificaciones destinadas a dar servicio a los usuarios de las infraestructuras precisan la tramitación de un Proyecto de Actuación de Interés Público salvo que por legislación sectorial armonizadora con la legislación urbanística puedan incorporarse en el proyecto de la infraestructura.

4. Cuando las construcciones a las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida. Igualmente, las instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluye en este concepto los usos residenciales.

5. Las infraestructuras no previstas por el presente Plan, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y en el Plan de Ordenación del Territorio, y facilitan la consecución de sus objetivos.

Artículo 13.2.4. Usos de equipamientos públicos.

1. Los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable. Se entenderá que son usos característicos cuando su localización se prevé expresamente en el presente Plan en ámbitos determinados del suelo no urbanizable. Se entenderá que es un uso autorizable cuando simplemente, el presente Plan los admite en el régimen general de la categoría de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las actuaciones de interés público.

2. Se consideran usos de equipamientos públicos, al conjunto de dotaciones destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:

a. Adecuaciones naturalistas y recreativas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc. Igualmente, se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

b. Equipamientos deportivos. Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones permanentes destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

c. Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos: se trata de explotaciones

agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de explotaciones agropecuarias comunes.

d. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.

e. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: sanatorios, etc. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,04 metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.

f. Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,04 metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.

g. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.

3. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Parcela mínima vinculada: No se establece parcela mínima diferenciada para cada una de las tipologías de equipamientos, debiendo justificarse en cada caso que es la superficie adecuada para su implantación, sin que se admitan superficies inferiores a tres hectáreas. No obstante los equipamientos existentes con superficie inferior no quedarán en régimen de fuera de ordenación.

b. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 15% de la misma.

c. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

4. La autorización de la implantación de los equipamientos públicos a que se refiere la letra g del apartado 2 requerirá en todo caso la elaboración de un Plan Especial.

Artículo 13.2.5. Actividades extractivas.

1. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo.

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a. Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

b. Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.

c. Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

d. Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Las condiciones de implantación son las siguientes:

a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- b. El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en el Título IX de estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:
 - Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
 - Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
 - Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
 - Las medidas previstas para el riego de carreteras, carriles, pistas, acopios, entrada a molinos e instalación de puente de riego para camiones; el carenado de cintas y tolvas o métodos de igual efectividad; el uso de filtros, captadores o agua en perforadoras, molinos y cribas estancas, y uso de lonas en el transporte del material; la instalación de pantallas vegetales en accesos, acopios y tratamientos; el control periódico de vibraciones en voladoras y mediciones periódicas de ruido de acuerdo con el reglamento de Calidad del Aire; el empleo de sistemas innovadores para reducir el ruido y polvo en voladoras; la adopción de sistemas de gestión ambiental al objeto de su certificación por la norma ISO 14001.
 3. Para el ejercicio de toda actividad extractiva es indispensable la formulación del Plan de Restauración previsto en el Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre y el cumplimiento de las Normas del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental.
- Artículo 13.2.6. Usos de carácter industrial en suelo no urbanizable.**
 1. Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano. Dentro del mismo se prevén las categorías que se expresan en el apartado 3.
 2. Se trata de un uso autorizable únicamente en el Suelo No urbanizable de preservación del carácter rural o natural siempre que sus normas particulares no lo prohíban y previa declaración expresa de actuación de interés social.
 3. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías:
 - A. Industrias no compatibles con el medio urbano, de acuerdo a lo definido en el Artículo 6.1.6 del Capítulo I, del Título VI de estas Normas, y que pese a cumplir con las condiciones de prevención ambiental, deban obligatoriamente ubicarse a una distancia superior a un (1) kilómetro de cualquier núcleo de población agrupada. Las condiciones para su implantación son:
 - a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el suelo no urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
 - b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
 - c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.
 - d. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1.000) metros de cualquier núcleo de población agrupada o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.
 - e. Parcela mínima: Diez (10) hectáreas.
 - f. Edificabilidad máxima: Una superficie equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.
 - g. Ocupación máxima: El diez por ciento (10%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.

- h. Plantación de arbolado en el 20% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.
- i. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

Las industrias existentes a la entrada en vigor del presente Plan en suelo no urbanizable que cuenten con licencia municipal conforme a la legalidad vigente en el momento de su otorgamiento, si no cumplen los anteriores requisitos quedarán en un régimen de fuera de ordenación tolerado salvo que se traten de actividades incompatibles con el modelo territorial a las que se le aplicará un régimen de fuera de ordenación integral.

Las industrias existentes en suelo no urbanizable de carácter rural o natural, cuando carezcan de licencias podrán ser objeto de regularización en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este Plan, aun cuando no cumplan con las condiciones de parcela mínima, edificabilidad u ocupación, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- 1º. Se traten de edificaciones con más de cuatro años de existencia.
- 2º. No resulten actividades incompatibles con el modelo territorial.
- 3º. Acrediten no ocasionar molestias a su entorno, o en su caso, resultar susceptible de adoptar medidas de corrección de impactos.
- 4º. Resulten estar destinadas a un uso admisible conforme al régimen de la categoría de suelo no urbanizable en la que se implanta y
- 5º. Procedan adoptar las medidas establecidas en los apartados h) e i) anterior.

A partir de la declaración de regularización, estas industrias quedarán en el régimen de fuera de ordenación al que se refiere el apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera.

- B. Grandes industrias de difícil implantación en el medio urbano. Son aquellas que desarrollan una actividad fabril que representen una importante contribución al progreso económico y social del municipio, medido en términos de empleo directo (con un mínimo de 100 trabajadores) e indirecto y que precisando al menos una parcela de más de diez (10) hectáreas para su implantación, se acredite la inexistencia de parcelas en el suelo urbano y urbanizable para ello.

Las condiciones para su implantación son:

- a. Se consideraran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
- b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
- c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad o alta dificultad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.
- d. No podrán situarse, en ningún caso, a menos de mil (1.000) metros del suelo urbano.
- e. Parcela mínima: Diez (10) hectáreas.
- f. Edificabilidad máxima: Una superficie equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela. En parcelas superiores a veinte (20) hectáreas podrá edificarse una superficie equivalente al doce por ciento (12%) de la parcela. En parcelas superiores a treinta (30) hectáreas, podrá edificarse una superficie equivalente al quince (15%) por ciento.
- g. Ocupación máxima: El quince por ciento (15%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.

- h. Plantación de arbolado en el diez por ciento (10%) de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.
- i. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

C. Industrias de aprovechamientos de recursos eólicos. Son aquellas instalaciones de generación industrial de energía eólica y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Condiciones de implantación:

- a. Sólo se permiten en las áreas del suelo no urbanizable de preservación del carácter rural o natural o en las de especial protección compatible vinculada a las zonas de interés territorial, pudiendo el Ayuntamiento formular un Plan Especial para determinar las zonas de potencialidad y compatibilidad eólica.
- b. La implantación concreta en un ámbito deberá justificar su no afección a los elementos principales del paisaje, la vegetación y la fauna.
- c. No podrá implantarse a menos de 750 metros de zonas urbanas, ni de 300 de la vivienda más próxima, ni de 150 metros de la carretera.
- d. Se garantizará que el ruido producido por la instalación eólica no supere el límite de 50 dB (A) a 500 metros del aerogenerador más cercano.
- e. Los Parques Eólicos de potencia superior a 750 KW requerirá en todo caso la formulación de un Plan Especial.

- f. La parcela mínima será de 10 hectáreas.

- 4. A las balsas de decantación vinculadas a los usos industriales les será de aplicación la distancia mínima señalada en la letra A.d. del apartado 3 del presente artículo.

Artículo 13.2.7. Usos de equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.

- 1. Los equipamientos privados, los usos recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio son susceptibles de ser declarados usos autorizables de interés público, previa justificación de la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda y no induzca a la formación de nuevos asentamientos. En todos los casos la parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas salvo que en los apartados siguientes se exija una superior.

- 2. Equipamientos privados: Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población de los núcleos urbanos, tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos; centros de enseñanza técnica de explotación del medio; equipamientos sanitarios que resulten aconsejable su implantación en el medio rural, tal como se definen en los apartados c, d, y e del punto 2 del Artículo 13.2.4 anterior; centros ecuestres, parques de agua y otros análogos. La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas. No obstante se admitirá la implantación de este uso a través de la adaptación y rehabilitación de edificaciones existentes.

- 3. Recreativos: Que corresponde al conjunto de operaciones tendientes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumo de bebidas y alimentos; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos,

Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas.

4. Establecimientos hoteleros rurales; Establecimientos hoteleros cuyo cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza. Diferenciándose:

a. Hoteles rurales: establecimientos hoteleros que reúnen los siguientes requisitos:

- Estar constituidos por una sola edificación, aunque pueden contar con unidades anejas independientes.
- No superar tres plantas, sin que a estos efectos se contabilicen las zonas abuhardiladas y de trasteros. Estas zonas no superarán un veinticinco por ciento (25%) de la ocupación de esa planta.
- Adecuarse a las características constructivas propias de la comarca.
- Su capacidad alojativa no será inferior a veintiuna plazas.
- Servicios o actividades complementarias vinculados con el entorno rural.
- La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas. No obstante en caso de rehabilitación de edificación existente para su destino a hotel rural se admitirá la superficie existente de la parcela a ella vinculada siempre que la misma fuera superior a tres hectáreas.

b. Complejos turísticos rurales: Establecimientos hoteleros que reúnen las siguientes características:

- Conjunto de inmuebles, que constituyendo una unidad de explotación, tenga una capacidad no inferior a veintiuna plazas en su conjunto y un máximo de doscientas cincuenta plazas.
- Que la capacidad máxima por inmueble sea de veinte plazas.
- Los inmuebles de alojamiento no superarán las dos plantas, salvo en el caso del edificio de servicios comunes que podrá contar con una tercera planta.

- Estarán dotados de zonas verdes comunes.
- Servicios o actividades complementarias vinculados con el entorno rural.
- La parcela mínima vinculada será de veinte (20) hectáreas.

c. Campamentos de turismo, en las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003 de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya. La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas.

5. Campos de golf: Distinguiéndose, las ampliaciones en suelo no urbanizable de los campos de golf en suelo urbano y calificados como tal por el presente Plan General, la extensión al suelo no urbanizable de campos de golf que se puedan prever en el suelo urbanizable y los de nueva implantación que estuvieran en su totalidad en suelo no urbanizable.

a. Para las ampliaciones o extensiones en terrenos clasificados como no urbanizables de los campos de golf que existen en suelo urbano o urbanizable, se establece como condición que la ampliación o extensión del campo de golf no alcance más de un tercio (1/3) de la superficie total del campo de golf, y siempre que el campo de golf sea de, como mínimo dieciocho (18) hoyos, sea homologable por la administración competente, y cumpla con todos los requisitos establecidos por el presente Plan para este uso pormenorizado.

b. Para los de nueva implantación que estuvieran en su totalidad en suelo no urbanizable: Deberán ser de, al menos, dieciocho (18) hoyos, y tener una parcela mínima vinculada de sesenta (60) hectáreas, ser homologable por la administración competente, y cumpla con todos los requisitos establecidos por el presente Plan para este uso pormenorizado y los exigidos en los Capítulos II, III y IV del Decreto Regulador de las Condiciones de Implantación y Funcionamiento de Campos de Golf en Andalucía. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental, previendo medidas a desarrollar a lo largo de la vida de la actividad para reducir o minimizar las afecciones ambientales. En el plazo de cinco años desde el inicio de la actividad tendrán implantado y certificado un Sistema de Gestión Medioambiental normalizado.

- c. En los dos supuestos contemplados en las letras a. y b. anteriores se permitirán las instalaciones y construcciones necesarias para la actividad deportiva de golf tales como club social, restaurante, almacén de maquinaria, vestuarios tienda de artículos para la práctica del golf y caseta de palos, que habrán de integrarse en el paisaje y minimizando el impacto visual. La máxima edificabilidad de estas instalaciones no podrá superar los 4.000 m² de techo edificable sobre rasante para campos de golf de 18 hoyos y 1.000 cuadrados más por cada 9 hoyos adicionales, ni superar los dos plantas y los siete metros y medio (7.5) de altura.
- d. También se admite como uso complementario y autorizable con el de campo golf, los establecimientos hoteleros de categoría mínima cinco (5) estrellas, con una edificabilidad máxima de 0.05 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo que tenga el campo de golf, con un máximo de treinta mil (30.000) metros cuadrados de techo. La dotación mínima del establecimiento hotelero debe ser de 100 habitaciones. Los terrenos destinados a uso hotelero podrán ser objeto de segregación -una vez efectuada la declaración de obra nueva- siempre que cuenten con una parcela mínima de 5 hectáreas
- e. En ningún caso se admitirá como uso compatible al campo de golf en suelo no urbanizable, el residencial.
- f. Con carácter supletorio se aplicarán las exigencias establecidas en el artículo 6.4.13 de estas Normas en lo no previsto en los apartados anteriores.
6. Las estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos, sólo en las vías territoriales, y con una parcela mínima de tres (3) hectáreas y a una distancia no inferior a cinco (5) kilómetros a otra estación de servicio.
7. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a. El treinta por ciento (30%) de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el diez por ciento (10%) de la misma.
- b. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

Artículo 13.2.8. Uso de vivienda agropecuaria.

1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.
2. Condiciones de la parcela y edificabilidades máximas:
- Parcela mínima vinculada: única y continua de diez (10) hectáreas.
 - Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: En las parcelas entre diez (10) y veinte (20) hectáreas, doscientos (250) metros cuadrados; en parcela superiores a veinte (20) hectáreas, trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
 - Altura máxima: dos (II) plantas y nueve (9) metros.
 - Separación mínima a linderos: veinte (20) metros.
 - Separación mínima a carretera: cien (100) metros.
 - Separación mínima respecto al límite de suelo urbano y urbanizable: quinientos (500) metros.
 - Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: quinientos (500) metros
3. Condiciones generales de implantación.
- a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.
- b. Garantía de vinculación a la explotación.
- c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.

- d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
- e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
- f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
4. Las viviendas unifamiliares aisladas están sujetas a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Artículo 13.3.1. Delimitación y Objetivos.

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.
2. Objetivos.
 - a. Preservar los espacios de mayor valor ambiental de cualquier proceso de urbanización y de usos inadecuados y asegurar su integridad y adecuada conservación.
 - b. Contribuir a mejorar las condiciones ambientales el término municipal, y fomentar el uso naturalístico y recreativo de estos espacios.
 - c. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando las hubiera) manteniendo su estado actual, mejorándolo por incremento de los elementos naturales y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

Artículo 13.3.2. Zonas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1. Las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, ya

sea la que se deriva por legislación específica, o por el planeamiento territorial o urbanístico se estructuran, a los efectos del otorgamiento de su régimen jurídico establecidos por el presente Plan General en las siguientes zonas:

- a. Espacios de Especial Protección Integral. Son aquellas en las que, dada la excepcionalidad de sus valores naturales, los objetivos normativos vendrán a garantizar la total preservación de sus caracteres actuales y la potenciación de los usos medioambientales.
- b. Espacios de Especial Protección Compatible. Son aquellas en las que los especiales valores naturales merecedores de protección se pueden compatibilizar con el desarrollo de los aprovechamientos socioeconómicos vinculados a su explotación racional y natural de que son objeto, siendo en la mayoría de los casos estos aprovechamientos los que mantienen y dan razón de ser a los mencionados valores naturales.

Artículo 13.3.3. Especial Protección Integral. Régimen y ámbitos.

1. Atendiendo a sus características tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral los ámbitos delimitados en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categorías, que a continuación se relacionan, siendo sus condiciones particulares las que se detallan en los apartados siguientes:
 - a. Los bienes de dominio público marítimo-terrestre e hidráulico, así como los Montes de Utilidad Pública según se grafían en el plano de Ordenación Estructural nº 3 “Ordenación del Suelo No Urbanizable”.
 - b. El resto de los suelos caracterizados en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental como Protección Ambiental I, excepto las vías pecuarias, que se caracterizan por este Plan como de Especial Protección Compatible.
 - c. Los Yacimientos en suelo no urbanizable incluidos en el Catálogo con el Nivel de Protección Integral así como todos aquellos que sin contar con este nivel de protección se localizaran en zona de Protección Ambiental I.

2. El régimen genérico de los espacios calificados como de Especial Protección Integral, se ajustará a las siguientes condiciones generales:
 - a. Usos característicos. Las actividades de carácter medioambiental.
 - b. Usos autorizados. En los suelos no urbanizables de protección integral por legislación específica (bienes de dominio público marítimo-terrestre e hidráulico) los usos autorizados, únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.

Con carácter general, en los terrenos de Protección Ambiental I, se permitirán como usos autorizados las adecuaciones naturalísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos y las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental y conforme a su régimen particular.

No obstante, en Espacios Naturales Protegidos integrados en las zonas de Protección Ambiental I, su régimen de utilización se ajustará en todo caso a su legislación específica y a su Plan de Ordenación de Recursos Naturales. De igual forma, en los Lugares de Importancia Comunitaria no incluidos en los Espacios Naturales Protegidos, sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación.
 - c. Usos prohibidos. Todos los demás.

De forma general en los suelos identificados como de Protección Ambiental I, se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: actividades extractivas, excepto las que existieran ya autorizadas; viviendas de cualquier tipo; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social; los aprovechamientos agrícolas intensivos en invernaderos; movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera).
- En los Espacios Naturales Protegidos, la prohibición se extiende a todos los demás usos no permitidos por su legislación específica y por su Plan de Ordenación de Recursos Naturales. De igual forma en los Lugares de Importancia Comunitaria no incluidos en los Espacios Naturales Protegidos, la prohibición se extiende en todo caso a cualquier uso pudiera afectar a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación.
3. Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público hidráulico se especifican en el artículo 9.2.1 y 9.2.2 del Título Noveno de estas Normas, y en todo caso, a su legislación sectorial reguladora.
 4. Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre en suelo no urbanizable, se especifican en el artículo 9.3.7 en sus cuatro primeros apartados y en todo caso a lo dispuesto en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.
 5. Los Yacimiento que en el Catálogo del presente Plan se localizan en suelo no urbanizable cuando pertenezcan al Nivel de Protección Arqueológica Integral. El resto de Yacimientos Arqueológicos en suelo no urbanizable tendrán la categoría de especial protección si además se ubicasen en terrenos que tuvieran la calificación de Protección Ambiental 1 por planificación territorial. Tienen la categoría de especial protección integral los yacimientos arqueológicos Artola Alta-Coto Correa; Atalaya-Nagüeles; Cerro del Trapiche; Cueva Nagüeles; Cueva Pecho Redondo; Torre Ladrones. En estos terrenos el régimen será el correspondiente a la categoría de especial protección integral con las especialidades derivadas del régimen de los yacimientos arqueológicos establecido en el Capítulo IV del Título IX. En todo caso, en estas zonas arqueológicas se prohíben:
 - Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
 - En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.
 - El vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza.
 - Explanaciones y aterrazamientos

- Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernadero, establos, etc.
- Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.
- Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
- Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
- Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierra, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.
- Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.

Artículo 13.3.4. Especial Protección Compatible. Régimen y ámbitos.

1. Atendiendo a sus características tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible los ámbitos delimitados en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categorías, que a continuación se relacionan, siendo sus condiciones particulares las que se detallan en los apartados siguientes:
 - a. Las vías pecuarias, conforme a la propuesta de nuevos trazado realizada por el Plan.
 - b. Los suelos categorizados por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental como de Protección Ambiental II.
 - c. Los yacimientos arqueológicos identificados en esta categoría de suelo.
 - d. Los terrenos colindantes a los bienes del dominio público-marítimo-terrestre o/y de Protección Ambiental I del Plan territorial, que sean calificados en los planos de ordenación como Parques Litorales en suelo no urbanizable.

e. Los suelos categorizados por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental como de Interés Territorial.

2. El régimen de los terrenos clasificados como no urbanizable con la calificación de Especial Protección Compatible, se ajustará a las siguientes condiciones:

a. Sistema de Vías Pecuarias.

Se integran en el mismo los terrenos pertenecientes al dominio público vía pecuario que se mantienen, incluyendo aquellas alternativas de trazado identificadas en el Anexo III que discurren por esta clase de suelo. Es Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible perteneciente a la categoría de Legislación Específica derivado de su carácter de dominio público natural. Se persigue su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible

Además de lo previsto en este precepto, les serán de aplicación las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público viapecuario que se especifican en el artículo 9.3.6 e estas Normas.

Su régimen de usos es el siguiente:

- Uso característico: Medioambiental y paso de ganado.
- Usos autorizables: el establecido en la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Son usos prohibidos, todos los demás.

b. En los suelos de Protección Ambiental II.

Los suelos identificados como de Protección Ambiental II tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible por planificación territorial, y se ajustan al siguiente régimen:

- Usos característicos. Los de carácter medioambiental.
 - Usos autorizables. Las adecuaciones naturalísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos y las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental y conforme a su régimen particular.
- Excepcionalmente se podrán permitir usos de equipamiento público o privado que ineludiblemente deban implantarse en alguna de estas zonas porque su funcionalidad esté directamente relacionada con el medio donde se proyecta y no sea posible su localización externa a ella. En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones e implantación:
- No se podrá modificar la actual topografía, ni las condiciones generales de la flora y fauna, a excepción de las medidas incluidas en el correspondiente proyecto de reforestación que, en su caso, acompañe a la propuesta de actuación. El proyecto de reforestación deberá especificar las modificaciones que se vayan a introducir en la masa forestal.
 - El techo máximo construido será de mil (1.000) metros cuadrados, con alturas máximas de dos plantas en cualquier sección longitudinal y transversal del terreno natural.
 - Se resolverán las infraestructuras correspondientes a los accesos, agua, luz, saneamiento, prohibiéndose cualquier solución de vertidos al dominio público y de tendidos aéreos de líneas eléctricas o telefónicas.
 - El vallado deberá permitir el paso de la fauna menor.
 - Usos prohibidos. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: actividades extractivas (excepto las que existieran ya autorizadas); viviendas de cualquier tipo; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social; los aprovechamientos agrícolas intensivos en invernaderos; movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera).
- c. Los yacimientos arqueológicos localizados en suelo no urbanizable catalogados como Nivel de Protección Preferente, y los de protección cautelar que se encuentren en suelo no urbanizable en esta categoría de protección compatible por otro motivo.
- No obstante los Yacimientos catalogados como de Protección Integral (PAI) que se ubican en el interior de las zonas de interés territorial o protección ambiental II del Plan de Ordenación del Territorio tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección integral.
- Las condiciones particulares de utilización y protección de los terrenos localizados en los ámbitos calificados de yacimientos arqueológicos se regulan específicamente por las disposiciones contenidas en el Capítulo IV del Título IX, estando prohibidas las actividades señaladas en el apartado 5 del artículo anterior.
- d. Los terrenos colindantes a los bienes del dominio público-marítimo-terrestre o/y de Protección Ambiental I del Plan territorial, que sean calificados como Parques Litorales en suelo no urbanizable.
- Se corresponden con:
- 1º. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de Parque Litoral PL 7. Dunas de Arrola en la zona que no tiene la consideración de especial protección integral, y que supone la preservación de los terrenos colindantes al espacio natural protegido por legislación específica a fin de asegurar el ecosistema de éste evitando la presión de la actuaciones de urbanización y edificación.
 - 2º. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable del Parque Litoral 6 (Playa del Pinillo y Río Real) en su tramo 6.3, al estar incluido en la zona de servidumbre de protección del dominio público-marítimo terrestre en un amplio frente del litoral que representa una reserva en el municipio de tramo de playa sin presión urbanizadora.
- En estos terrenos, son usos característicos, los de carácter medioambiental. Usos autorizables. Las adecuaciones naturalísticas y recreativas encaminadas a hacer efectivo el uso público natural de estos terrenos, previo Estudio de Impacto Ambiental.

- e. Los suelos identificados como zonas Interés Territorial.
- Las Zonas de Interés Territorial tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible por planificación territorial, y se ajustarán al siguiente régimen:
- Usos característicos: actividades agrícolas, ganaderas. Las vinculadas a la explotación agraria y las medioambientales.
 - Usos autorizables: Los vinculados a las obras públicas, los equipamientos públicos, los equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf, estaciones de servicio, la vivienda agropecuaria, las actividades extractivas y las grandes industrias de difícil implantación en el medio urbano tal como están definidas en el apartado A del punto 3 del artículo 13.2.6 anterior.
 - Usos prohibidos: Las actividades industriales definidas en el apartado B del punto 3 del artículo 13.2.6 anterior.
- Modelo Territorial adoptado por este Plan, debiendo quedar garantizada la preservación de su carácter rural o natural.
2. Objetivos. Preservación del carácter natural y rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

Artículo 13.4.2. Régimen del suelo no urbanizable de preservación.

1. Las áreas pertenecientes al Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural se identifican en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categorías, y cuyas condiciones particulares se detallan en el artículo siguiente:
2. El régimen general de uso que se establece es el siguiente:
- a. Usos característicos: Las actividades agrícolas, ganaderas. Las vinculadas a la explotación agraria y las medioambientales.
 - b. Usos autorizables: Los vinculados a las obras públicas, los equipamientos públicos, los equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf, estaciones de servicio, la vivienda agropecuaria, las actividades extractivas y las actividades industriales tal como están definidas en el punto 3 del artículo 13.2.6 anterior. No obstante en el suelo no urbanizable no perteneciente a la categoría de especial protección, en el área de oportunidad M.4 identificada en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental no podrán autorizarse los usos de campo de golf, los equipamientos privados, los establecimientos hoteleros ni la estaciones de servicio. El resto de usos autorizables se admitirán hasta el momento que, en su caso, se proceda a delimitar en esta zona una reserva de su suelo para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo.
 - c. Usos prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores.
3. El Yacimiento Arqueológico (PAI 05) Torre Cerrón aun localizado en esta categoría de suelo no urbanizable, tiene un régimen similar a los yacimientos localizados en la categoría de especial protección integral.

Artículo 13.3.5. Excepcionalidad derivada de la planificación territorial.

En suelos no urbanizables pertenecientes a las Zonas de Interés Territorial, y de acuerdo con lo establecido con el artículo 65 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, con carácter excepcional, y siempre que exista una expresa declaración de la Consejería competente, se podrán autorizar Actuaciones de Excelencia Turística en las condiciones establecidas en el citado artículo 65. Dicha autorización implicará, necesariamente una innovación del presente Plan, no siendo causa de Revisión.

CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 13.4.1. Delimitación y Objetivos.

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades con valor paisajístico y productivo que no se consideran adecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el

CAPITULO V: SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 13.5.1. Objetivos, Naturaleza y Destino.

- 1. Objetivos. Reservar y optimizar la función concreta que se le asigne a cada uno de los Sistemas Generales que transcurren por el suelo no urbanizable y que articulan el territorio.
- 2. Naturaleza y Destino. Tienen diversa naturaleza y destino que se especifican en cada caso en los planos de ordenación para cada sistema en concreto.
- 3. Serán usos característicos y autorizables aquéllos que se corresponden con su destino de uso público concreto; estando prohibidos todos los demás.

Artículo 13.5.2. Categorías.

- 1. Los Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable son:
 - a. De Espacios Libres, concretamente los Parques Litorales de la Playa del Pinillo y Río Real (en el tramo PL- 6.3) y de las Dunas de Artola (PL-7), y la Cantera de Nagüeles.

Estos Sistemas Generales de Espacios Libres se integran en la categoría de especial protección.

En estos casos, su régimen de utilización será el uso de espacios libres vinculado a las actividades medioambientales, superponiéndose con el régimen propio de su consideración de suelo no urbanizable de especial protección. En estos terrenos será preciso la aprobación de un Plan Especial para la implantación de cualquier instalación, que en todo caso serán de elementos ligeros y con destino a facilitar el uso público recreativo de estos parques.

- b. De Equipamientos y Servicios de Interés Público y Social: concretamente:
 - b.1. Los suelos del actual cementerio de Marbella (EQ-65) y la zona prevista para la implantación del nuevo parque cementerio en el área de Nagüeles (EQ- 1). Su régimen de uso, es el establecido en el Reglamento de Policía Mortuoria.

- b.2. El equipamiento de servicios de interés público ubicado en la carretera de Ojén (EQ-23) de carácter educativo, socio-cultural y ambiental. Se recomienda la implantación de un centro de interpretación de la historia de las actividades mineras y recuperación ambiental de zonas degradadas.

- c. De Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, se incluyen todas las vías territoriales que discurren por suelo no urbanizable (salvo la autopista AP-7 y la autovía de la costa A-7 a los que no se les asigna clasificación de suelo). Su régimen de uso es el establecido en la Ley de Carreteras de aplicación. De igual modo se incluyen los trazados de las redes generales de abastecimiento de agua a la población, regulando estos terrenos por su legislación sectorial.

Así mismo, pertenece a el Sistema General de Infraestructuras Básicas en suelo no urbanizable, la Estación de Transferencias de Residuos Urbanos y Punto Limpio identificada en el Plano de Ordenación Estructural 2.

- d. Las Vías Pecuarías. Su régimen de uso es el establecido en el artículo 13.3.4 apartado 2.a.

Artículo 13.5.3. Necesidad de localización en el medio rural y servidumbres.

- 1. Los usos calificados por el presente Plan como Sistema General en Suelo No Urbanizable, llevan implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de localización en el medio rural, por lo que resulta innecesaria la declaración o constatación de estas circunstancias, pudiendo autorizarse sin necesidad de elaboración del Plan Especial salvo los casos expresamente excepcionados en las normas que regulan los usos del suelo no urbanizable.
- 2. Se califican como Suelo No Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones, los terrenos clasificados como tal que estén afectados por la servidumbre de protección de las carreteras; la zona afectada coincidirá en cada caso con el ámbito de las servidumbres y limitaciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente, prohibiéndose en ellas cualquier tipo de calificación.
- 3. En los terrenos en los que deban implantarse o transcurrir infraestructuras, dotaciones o equipamientos públicos, sólo pueden llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario

y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinados a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización.

menos el 35% de su superficie deberá ser objeto de arbolado. La edificación no podrá superar el 10% del ámbito.

Artículo 13.5.4. Sistema General Estación de Transferencias de Residuos Urbanos.

1. El Sistema General de Infraestructuras Básicas correspondiente a la Estación de Transferencias de Residuos Urbanos y Punto Limpio se ajustará a los usos propios de este servicio público, ajustándose en todo momento en las normas medioambientales aplicables. En este ámbito se deberá resolver las necesidades de ampliación de la actual estación de transferencias de residuos y punto limpio.
2. Para la ordenación de este ámbito se elaborará un Plan Especial, en el que se proceda a resolver su adecuada accesibilidad, integración paisajística y medidas de protección para el correcto funcionamiento de los usos principales y complementarios admisibles, así como las medidas de protección de los usos y actividades que se desarrollen en los terrenos colindantes.

El Plan Especial identificará en su ámbito, las zonas destinadas a los usos principales: la estación de transferencias de residuos y punto limpio. Se consideran usos complementarios los siguientes servicios públicos: instalaciones para la guarda de la flota de vehículos de recogida de residuos y mantenimiento de éstos; las instalaciones de recogida de animales abandonados y así como las vinculadas al servicio de coches de caballos. La edificabilidad de las instalaciones para usos complementarios podrá alcanzar hasta el 15% de la superficie total del ámbito. Se reservarán los terrenos afectos al nuevo trazado de vías pecuarias.

Artículo 13.5.5. Sistema General de Equipamiento SIPS Parque Cementerio.

El Sistema General Parque Cementerio EQ 1 es un Equipamiento de la categoría de Servicios de Interés Público destinada al Servicio Público Funerario.

Se ordenará mediante un Plan Especial que además de responder a las exigencias de la reglamentación de policía mortuoria deberá resolver adecuadamente las condiciones de conexión y ordenación interior. Se configurará como una instalación de parque cementerio en el que al

DISPOSICIONES FINALES

I DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD PARA CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO COMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACIÓN. VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y RÉGIMEN TRANSITORIO.

1. Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General sin licencia o construidas con licencia anulada por acto administrativo firme del órgano competente para ello o por resolución de los Tribunales, y sin perjuicio de las competencias en orden a la ejecución de las medidas de restauración del orden jurídico infringido, son asumidas por Revisión en aquellos casos en los que la nueva ordenación establecida por este Plan, por resultar integrable con su modelo territorial, posibilite su regularización, y ello sin perjuicio de que su declaración efectiva de compatibilidad se condicione hasta tanto acontezca la verificación administrativa de su conformidad con las previsiones de éste y al cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos por este Plan en atención a clase y categoría.

2. Hasta tanto se proceda a la solicitud y obtención de la correspondiente verificación administrativa de la conformidad con el nuevo planeamiento y al cumplimiento efectivo de las obligaciones, las construcciones que resulten compatibles con este Plan quedarán sujetas al régimen transitorio previsto en el apartado 6 del artículo 10.3.11 o, en su caso, al apartado 5 del artículo 10.3.18 de estas Normas en función de la tipología de la actuación de suelo urbano no consolidado de que se trate, y de conformidad con lo dispuesto en el Título X, y ello sin perjuicio de las medidas que en orden a la restauración de la legalidad puedan adoptar los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes para ello.

SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS ÁMBITOS DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO SUOT-NG-1, SUOT- NG-2; SUOT NG-3 Y SUOT-RR-2

1. Los ámbitos identificados como suelo urbanizable ordenado transitorio por este Plan General como SUOT-NG-1 (API NG-2), SUOT- NG-2 (API NG 3); SUOT-NG-3 API-NG-4 y SUOT-RR-2 (API RR4), se corresponden con sectores del suelo urbanizable programado del Plan General anterior (URP NG 1.1.Bis "Arroyo Palomera"; URP NG 16 El Ancón; URP-NG8 "Las Monjas" y URP RR-

5 Altos de Marbella) que cuentan con avanzados procesos de tramitación administrativa de sus respectivos Planes Parciales - incluso con acuerdos de aprobación provisional adoptados con anterioridad a la aprobación de esta Revisión- encontrándose pendientes de aprobación definitiva, y además cuentan con propuestas de ordenación pormenorizada que esta Revisión asume genéricamente, presumiendo que la aprobación definitiva de ambos Planes Parciales acontezca con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta Revisión.

En consecuencia, de aprobarse definitivamente su Plan Parcial respectivo antes de la entrada en vigor del presente Plan General, el ámbito territorial del sector aprobado, se considerará a todos los efectos como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, siendo plenamente aplicable las disposiciones contenidas en el artículo 12.1.7 de estas Normas, y siendo identificado como Ámbito de Planeamiento Incorporado a los efectos del establecimiento de la ordenación pormenorizada.

2. En otro caso, de no aprobarse definitivamente el respectivo Plan Parcial antes de la entrada en vigor del presente Plan General, se entenderá a todos los efectos que el Sector en cuestión tendrá la consideración de suelo urbanizable sectorizado, aplicándose íntegramente el régimen que para esta categoría de suelo se prevén en estas Normas Urbanísticas, sin perjuicio de que pueda proseguir la tramitación administrativa del Plan Parcial incoado conforme a las determinaciones sustantivas establecidas en el PGOU de 1986 para cada uno de ellos hasta alcanzar la aprobación definitiva (conforme a los requerimientos de las Administraciones competentes para la emisión de informes sectoriales vinculantes y las observaciones que pueda realizar la Administración Urbanística que tiene encomendada la potestad de la resolución de aprobación definitiva).

3. No obstante, si en alguno de los sectores a los que se refiere esta Disposición Adicional, se decretase la caducidad del expediente o en la hipótesis de la denegación justificada de su Plan Parcial por parte del órgano competente para la resolución de aprobación definitiva, además de considerarse el ámbito o ámbitos en el que concurra alguna de estas circunstancias como suelo urbanizable sectorizado -con aplicación íntegra del régimen jurídico establecido por estas Normas para esta categoría-, deberá procederse a la formulación en el plazo máximo de un año de un nuevo instrumento de ordenación pormenorizada para su correspondiente tramitación sujeto a las determinaciones que sobre uso global, densidad, edificabilidad, aprovechamiento medio de referencia del área de reparto, y demás elementos de la ordenación que se establecían por

el anterior Plan General en la ficha respectiva, que se asumen por esta Revisión como ordenación estructural, sin perjuicio de la obligatoriedad de incluir el porcentaje de viviendas protegidas en la cuantía del 30% de la edificabilidad residencial atribuida en el caso de que el sector (dentro del límite máximo de densidad establecida en el planeamiento general anterior) contara con una densidad igual o mayor a 15 viviendas por hectárea.

II. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

1. Únicamente permanecerán vigentes, los Planes Parciales y Planes Especiales de desarrollo legal del anterior Plan General de Marbella de 1986, que habiendo sido ya aprobados definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, se reconozcan en éste como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, que permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas Normas en los términos del artículo 10.1.9 y 12.1.7.

Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente la ejecución de algunas de las fases de urbanización correspondientes a estos sectores, éstas deberán culminarse en el plazo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta.

SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones o configuración inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se consentirán se editiquen conforme a las normas del presente Plan General si no hubiese posibilidad de agregación o agrupación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que se ubican o bien existiera registralmente antes de la aprobación del dicho planeamiento cuando al menos cuente con una superficie superior a cincuenta metros cuadrados.

No obstante, en los solares existentes a la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General en el suelo urbano consolidado que se localicen terrenos clasificados como suelo urbano consolidado que cuenten con una calificación sobre zona de ordenanzas idéntica a la establecida en el Plan General anterior derogado, podrán en el primer año a contar desde la entrada en vigor de esta Revisión sujetarse a las condiciones de edificabilidad, retranqueo, ocupación, altura y frente mínimo establecidas en el Plan anterior si las mismas fueren menos restrictivos que las establecidas en el Título XI del presente Plan General.

De igual forma durante este primer año se admitirán las ampliaciones sujetas a las condiciones de edificabilidad y ocupación establecidas por el Plan General anterior de las edificaciones existentes en parcelas del suelo urbano consolidado que cuenten con una parcela menor a la establecida por esta Revisión del Plan General siempre que se produzca la identidad de la calificación urbanística entre ambos planes y no se trate de una edificación catalogada.

TERCERA. EDIFICACIONES EN FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:
 - a. Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran edificadas con la licencia y autorizaciones pertinentes conforme al régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora o reforma siempre que no supongan aumento de volumen.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

- b. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación.

En este mismo supuesto, si las viviendas existentes se localizan en terrenos del ámbito en el que el anterior Plan General se delimitaba para que fue objeto de la formulación del Plan Especial de Los Molinos, y que ahora se adscriben a la categoría de especial protección compatible por ser Zona de Interés Territorial en el POT de la Costa del Sol Occidental, podrán realizarse además de las anteriores, las obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen edificado, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendientes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

2. Si la disconformidad, no lo es el por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

CUARTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

1. Los terrenos identificados como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio por este Plan correspondientes a sectores del suelo urbanizable programado del anterior Plan General derogado que contando con Plan Parcial aprobado definitivamente se ajustarán al régimen establecido en el artículo 12.1.10 en el que se diferencian si están en curso de ejecución o si la actividad de ejecución aún no se ha iniciado.

2. Los terrenos identificados como Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución por este Plan que provienen de áreas de reforma interior o sectores con actividad de ejecución iniciada conforme a las previsiones del PGOU anterior -derogado por esta propia Revisión- se ajustarán al régimen establecido en el artículo 10.3.22 de estas Normas.

3. En los demás casos del suelo urbano, los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que desarrolladas de conformidad con el mismo contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, y, además, sus obras de urbanización han alcanzado un nivel de ejecución suficiente para su reconocimiento como suelo urbano consolidado de algunas de sus zonas o fases, seguirán ejecutándose conforme a dichos instrumentos de gestión hasta completar la totalidad de las obras aún pendientes de finalizar salvo en aquellos casos en que el presente Plan haya procedido a la alteración de sus condiciones de uso o/y edificación o se hayan incorporado en ámbitos de ordenación y gestión previstos por éste, debiendo en este supuesto sujetarse al cumplimiento de las previsiones del Título X de estas Normas en atención a su tipología de intervención.

III. DISPOSICIÓN DEROGATORIA

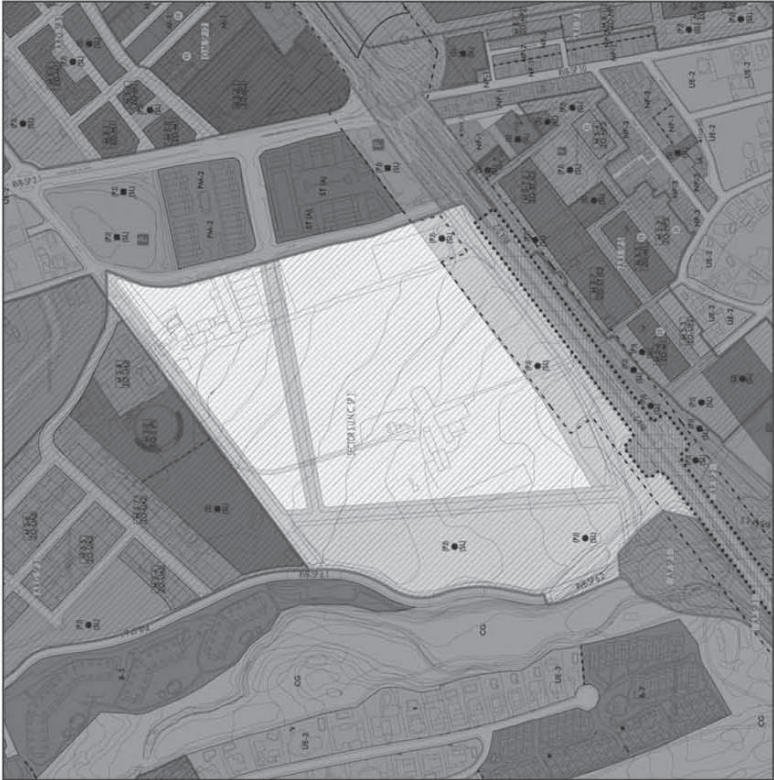
ÚNICA.

Queda derogado el anterior Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Marbella aprobado en 1986, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Primera, Segunda y Cuarta y en los Artículos de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	SUNC-SP-1
	Chopo
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
El sector se desarrolla sobre un vacío urbano relevante en posiciones centrales. Adquiere un notable protagonismo en el nuevo modelo de ciudad al completar, hacia la urbanización Guadalupe Alta, la trama del núcleo de San Pedro construyendo un nuevo frente hacia la Autovía de la Costa y se constituye en un ámbito de gran potencialidad dada la renta de emplazamiento que le inyecta la mejora de la accesibilidad proporcionada por el nuevo enlace de la A-7. De ahí que el Plan General determine el desarrollo de una oferta de Servicios Avanzados que habrá de ubicarse en posiciones cercanas al corredor regional. Este sector junto a los sectores, SUNC-SP-2, SUNC-SP-3 y SUNC-SP-4 y a las actuaciones de reforma interior identificadas en el entorno, conforman una estrategia de intervención con la que se pretende dar acomodo a la directriz de ordenación regulada por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental que define este ámbito como Área de Centralidad entendiendo por tal los entornos de las estaciones ferroviarias previstas, donde se promueva la materialización de una oferta integral de Equipamientos Públicos, Actividades Económicas y Vivienda Pública. Ademas deberán tenerse presentes los criterios y objetivos del artículo 10.1.12. de las normas urbanísticas. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.1 de las Normas Urbanísticas.	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EFICACIDAD VPP (m ²)	18.110,50
2. NUMERO MINIMO DE VPP	181
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	36,5
3. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	420
4. COEF. EFICACIDAD (m ² /m ² s)	0,45
5. EFICACIDAD MAXIMA (m ²)	51.744,18
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s)	114.987
2. EFICACIDAD MAXIMA VL (m ²)	29.433,68
3. EFICACIDAD SA (m ²)	4.200,00
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA:	
Residencial Libre Media Densidad	1,00
Servicios Avanzados	0,70
Vivienda Protegida (VP)	0,30
	1,00
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	
1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	AR-SU-SP-1
2. INDICE DE APROV. OBJETIVO (UA/m ² s)	0,30738
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	0,32879
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	37,806,83
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	31,810,99
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	3,534,55
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	2,461,29
IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO (m ² s)	5,025
V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1.12 de las Normas Urbanísticas.	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	
VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
2. EJECUCIÓN	
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
4. PROGRAMACIÓN	
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
A DETERMINAR	
1º CUATRIENIO	



ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ² /m ²)	34.683,13
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	344
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi / Ha)	74,94
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1042
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,92
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	127.695,11

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s)	139.042
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	80.927,31
3. EDIFICABILIDAD AE (m ²)	12.084,67

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	
Unifamiliar Ejecuta (UE)	1,30
Unifamiliar Adosada (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-2
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,646502
3. ÍNDICE APROV. OBJETIVO (UA/m ² s)	0,646502
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	89.890,73
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	80.901,65
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	8.989,07
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	16809
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO (m ² s)	5004
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
20'01	
23683	
34674	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)
M.2.1	M-1	6.262	20.234,79
M.2.2	M-1	5.723	20.055,91
M.2.3	M-1	5.722	20.010,92
M.2.4	M-1	6.589	19.409,67
M.2.5	M-1	3.069	17.214,32
M.2.6	M-1	3.032	17.488,81
M.2.7	ST (A)	5.257	12.084,67
M.2.8	UA	3.118	1.216,02
NÚMERO VIVIENDAS			
183			
182			
175			
154			
156			
-			
10			

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	SUNC-SP-2
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	San Pedro Sur

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Este sector proviene de un desarrollo irregular de sectores del suelo urbanizable del Plan General del 86. El presente Plan General asume la ordenación pormenorizada planteada al considerarla compatible con el modelo de ciudad propuesta, incorporando una reserva de vivienda protegida que equilibre el incremento de la edificabilidad originalmente asignada, así como la materialización de actividades no residenciales de carácter terciario incidiendo, con ello, en el equilibrio funcional del producto urbano resultante. El Plan Parcial que contenga la ordenación pormenorizada de este Sector tratará de evitar las pantallas arquitectónicas. Este sector, junto a los sectores, SUNC-SP-1, SUNC-SP-3 y SUNC-SP-4 y a las actuaciones de reforma interior identificadas en el entorno, conforman una estrategia de intervención con la que se pretende dar acomodo a la directriz de ordenación regulada por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental que define este ámbito como Área de Centralidad entendiendo por tal los entornos de las estaciones ferroviarias y vivienda pública. Al ser un ámbito materialización de una oferta integral de Equipamientos Públicos, Actividades Económicas y Vivienda Pública. Al ser un ámbito proveniente del suelo urbanizable programado del PGOU anterior que debe completar la actuación de nueva urbanización conforme previsiones del nuevo plan, tendrá la obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado f de las Normas.

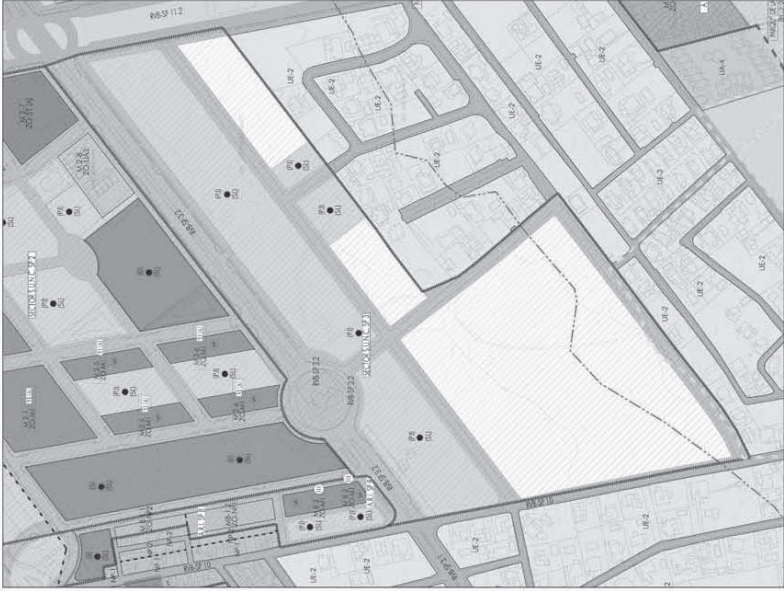


ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
SUNC-SP-3	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Linda Vista Alta
DENOMINACIÓN:	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
El sector SUNC-SP-3 colmata un vacío urbano existente en zona del litoral de San Pedro articulando la urbanización de Guadalupe Baja con el entorno del bulevar de Márquez del Duero, a través de una importante plataforma de espacio público localizada en los márgenes del distribuidor meridional (RVB-SP-3). La proximidad de la Estación del corredor ferroviario lo escientifica, junto con el resto de sectores del frente litoral, como una oportunidad de interés estratégico para el desarrollo de funciones residenciales de calidad que incorporen un significativo volumen de vivienda protegida.

Este sector junto a los sectores, SUNC-SP-1, SUNC-SP-2 y SUNC-SP-4 y a las actuaciones de reforma interior identificadas en el entorno, conforman una estrategia de intervención con la que se pretende dar acomodo a la directriz de ordenación regulada por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental que define este ámbito como Área de Centralidad entendiendo por tal los entornos de las estaciones ferroviarias previstas, donde se promueve la materialización de una oferta integral de Equipamientos Públicos, Actividades Económicas y Vivienda Pública. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.1 de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	18.913,52
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	189

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	41,33
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	540
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,41
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	54.038,64

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
IV. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m²s)	130.633
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m²)	35.125,12

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Residencial Libre Media Densidad	1,00
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0,30738
3. ÍNDICE DE APROV. OBJETIVO (UA/m²s)	0,31232
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	40.789,17
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	36.138,60
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	4.015,40
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	645,17

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	
EQUIPAMIENTO (m²s)	14.073
VARIOS (m²s)	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
Sart.17 LOUA y RP	
Sart.17 LOUA y RP	
S. PP	

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1.13 de las Normas Urbanísticas Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL									
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA									
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO									
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP									
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)		23.889,31							
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP		238							
III. PARÁMETROS ESTRUCTURALES									
1. USO GLOBAL		RESIDENCIAL							
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)		23,65							
3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)		90.332,00							
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		539							
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²)		0,3560							
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA									
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES									
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m²)		268.875,00							
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m²)		55.740,89							
3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA Hotelero (m²)		10.702,00							
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO									
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA									
Unifamiliar Exenta(UE)		1,30							
Unifamiliar Adosada(UA)		1,20							
Bloque (B)		0,90							
Poblado Mediterráneo (PM)		1,00							
Manzana Compacta		0,85							
Ordenación Abierta		0,85							
Núcleo Popular		0,85							
Industrial		0,75							
Servicios Terciarios (ST)		0,85							
Servicios Avanzados (SA)		0,70							
Hotelero (H)		0,75							
Equipamiento Privado		0,50							
Estación de Servicio		1,30							
Vivienda Protegida (VP)		0,30							
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS		1,00							
3. COEF. DE LOCALIZACIÓN		1,20							
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS									
1. ÁREA DE REPARTO		AR-SU-SP-3							
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²)		0,30870							
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)		83.002,83							
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)		74.702,55							
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)		8.300,28							
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)		0							
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO									
ESPACIOS LIBRES (m²)		SISTEMA GENERAL				SISTEMA LOCAL			
EQUIPAMIENTO (m²)		13470				42942			
VIARIO (m²)		10550				43548			
						94982			
V. DETERMINACIONES VINCULANTES									
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									
VI. OTROS CONDICIONANTES									
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario Informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.									
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA									
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA		ORDENANZA		SUPERFICIE (m²)		EDIFICABILIDAD (m²)		NÚMERO VIVIENDAS	
M-4.1.		HST		7.132		H-7.000/ST-3.702		-	
M-4.2.		M1		7.618		14.454,03		144	
M-4.3.		M1		4.972		14.234,40		115	
M-4.4.		M1		4.931		9.435,28		94	
M-4.5.		PM-2		15.629		16.602,51		114	
M-4.6.		PM-2		10.332		11.199,36		76	
M-4.7.		PM-2		12.869		13.704,42		93	
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN									
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO									
2. EJECUCIÓN									
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN									
PROGRAMACIÓN									
COMPENSACIÓN									
1º CUATRIENIO									

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	SUNC-SP-5
DENOMINACIÓN:	El Catorce de Guadalupe (Valle del Sol)
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Sector periférico de vacío urbano que se localiza en el límite occidental de Guadalupe Alta. El objetivo de la ordenación planteada es completar la oferta residencial de altas prestaciones que se desarrolla en ambas urbanizaciones insertando piezas dotacionales que mejoren el nivel de servicios públicos de la zona. Al ser un ámbito de nueva urbanización: obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado f de las Normas.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	6.166,50
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	61
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vi / Ha)	34,37
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	205
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,3447

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m²s)	59.633
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m²)	14.385,50
3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	20555,00

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(UE)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-4
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0,27231
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	16.238,45
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	14.614,61
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.623,85
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

IV SUELO DOTACIONAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL PÚBLICO
ESPACIOS LIBRES (m²s)		13.102
EQUIPAMIENTO (m²s)		10.992
VIARIO (m²s)	2.270,87	2.117

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	NÚMERO VIVIENDAS
M.5.1	PM-3	12.101	7.985,27
M.5.2	PM-3	19.050	12.571,09
			80
			125
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR		
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO		
4. PROGRAMACIÓN			



ZONA: SAN PEDRO DE ALCANTARA
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
SUNC-SP-6	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	La Quinta Golf
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Sector periférico que se localiza en la resolución del frente de la urbanización La Quinta Golf (que se desarrolla en los términos municipales de Marbella y Benahavís) hacia la Autovía AP-7. El objetivo de la ordenación planteada es completar la oferta residencial de altas prestaciones que se desarrolla en ambas urbanizaciones insertando piezas dotacionales que mejoren el nivel de servicios públicos de la zona. El caso de este sector presenta la especificidad de formar parte de una oferta residencial conjunta con el municipio de Benahavís. Por ello la ordenación propuesta incide en construir adecuadamente la transición hacia el término municipal colindante, aportando una cierta cualificación a la conurbación existente. Previamente a la formulación del Proyecto de Urbanización, deberá realizarse una intervención arqueológica que determine la existencia de algún yacimiento arqueológico, y diclamine la compatibilidad del uso de campo de golf existente. En caso de dictamen desfavorable, se procederá a redactar un Plan Parcial para el ajuste de los usos sin alteración de aprovechamientos. Al ser un ámbito de nueva urbanización: obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 7 de las Normas.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	-
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	-
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ Ha)	13,8
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	144
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,1500

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s)	104.402
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	15.655,06

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exterta(Ue)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Pobrado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,85
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Equipamiento Público	1,30
Edificio de Servicio	0,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-5
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,13496
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	14.090,45
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	12.681,41
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.409,05
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL: PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	PRIVADO
EQUIPAMIENTO (m ² s)	17.829
VIARIO (m ² s)	5.483

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)
M.6.1	B-8	25.367	15.655,06
M.6.2	C-6	55.724	-
			144
			-

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	SUNC-SP-7
DENOMINACIÓN:	Ampliación Polígono Industrial San Pedro

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Vacío urbano relevante localizado al norte del suelo urbano de San Pedro de Alcántara, entre el Polígono Industrial, actualmente en desarrollo, y las barridas de El Gamonal y El Salto. El objetivo de la ordenación de este ámbito, en posiciones de óptima accesibilidad desde la carretera de Ronda, es la ampliación del Polígono Industrial actual, como estrategia de refuerzo de las actividades productivas y generadoras de puestos de trabajo, existentes en esta área de Marbella. La ordenación pormenorizada de este sector deberá resolver la cohabitación con las áreas residenciales colindantes localizando el sistema local de espacios libres a modo de corredor verde en el límite con las mismas. Así mismo, la estrategia de localización de la reserva local de equipamientos se realizará en colindancia con la Barrida de El Salto, disminuyendo así los posibles impactos provocados por el desarrollo de la actividad, y contribuyendo a la mejora dotacional de este ámbito de la ciudad. El Plan Parcial reconocerá e integrará las viviendas existentes, sin posibilidad de aumentar su número otros objetivos y distribución de edificabilidad entre usos pormenorizados indicados en el artículo 10.1.14 de las Normas. Al ser un ámbito de nueva urbanización, obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado f de las Normas.

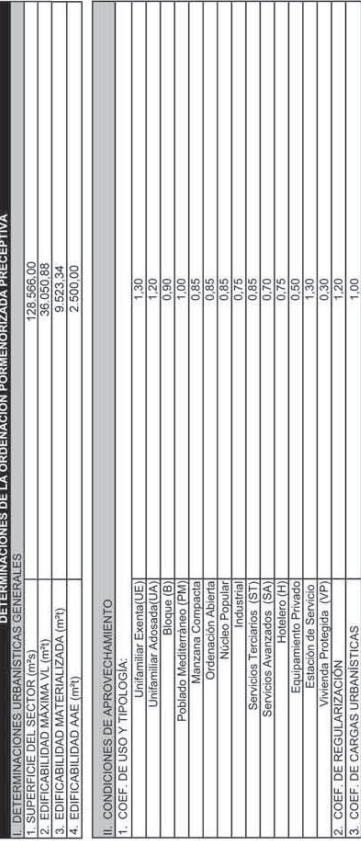


I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	-
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	-
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²)	0.5000
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m²)	48.221
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	24.110,34
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	Actividades Económicas
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	0,70 1,00
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-6
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²)	0,35000
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	16,877 23
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	15,189 51
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1,687 72
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²)	PRIVADO
EQUIPAMIENTO (m²)	SISTEMA LOCAL PÚBLICO
VARIOS (m²)	Srt.17 LOUA y RP S. RP
V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1.14 de las Normas Urbanísticas.	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	
VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	2º CUATRIENIO

ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
II. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

localizado en las inmediaciones del Río Verde, la ordenación propuesta asume la responsabilidad de construir la continuación del eje del distribuidor intermedio de la red vial primaria (RVB-Na-2) y configurar una adecuada articulación con el suelo urbano adyacente a través de la localización selectiva de espacios libres y zonas verdes. Esta sector tiene la obligación de ejecutar para su posible desarrollo, el proyecto identificado en el presente Plan General de Ordenación Urbana para la actuación Puntual AN-7, con un ancho mínimo de 18 metros. Al ser un ámbito proveniente del suelo urbanizable programado del PGOU anterior, que debe completar la actuación de nueva urbanización conforme previsiones del nuevo plan urbanístico, la ordenación propuesta para este ámbito deberá cumplir los requisitos de la ordenación urbanística y tendrá la obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.3 del Reglamento de las Normas.



III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS		
1. ÁREA DE REPARTO		AR-SU-NA-1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (U/m ² s)		0.35635
3. APROVECHAMIENTO MÁXIMO (U/m ² s)		0.42000
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)		41.229.95
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)		4.581.11
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)		0
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		SISTEMA GENERAL
1. EQUIPAMIENTO (m ² s)		39.74
2. EQUIPAMIENTO EQUIVÁLITE (m ² s)		13.484
3. VIARIO (m ² s)	4.276	13.237
		SISTEMA LOCAL
1. EQUIPAMIENTO (m ² s)		39.74
2. EQUIPAMIENTO EQUIVÁLITE (m ² s)		13.484
3. VIARIO (m ² s)		13.237

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m ² s)		30.434
EQUIPAMIENTO (m ² s)		7.584
VIARIO (m ² s)	4.276	13.237

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

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

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORRIENORIZADA POTESTATIVA				
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² i)	NÚMERO VIVIENDAS
M.1.1	PM-2	26,582	12,625,18	66
M.1.2.1	PM-2	15,088	9,523,34	45
M.1.2.2	PM-2	15,741	7,476,21	38
M.1.3	PM-2	13,530	6,426,16	31
M.1.4	SI(A)	2,083	2,500,00	*

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO

ZONA: NAGÜELES

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	SUNC-NG-1
DENOMINACIÓN:	La Gitaná
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Vacío urbano conformado por los suelos restantes del desarrollo irregular del sector de suelo urbanizable programado del Plan General del 86 URP-NG-10 (el cual ha quedado incluido en una de las áreas de regularización detectadas ARG-NG-12). El objetivo de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General es conformar la conectividad viaria en sentido norte-sur y, especialmente, en la dirección este-oeste posibilitando la articulación entre Nagüeles y Nueva Andalucía a través de la continuidad del distribuidor intermedio RVB-NG-3. Al tiempo la puesta en carga del sector conlleva la materialización de una oferta significativa de vivienda protegida (145 viviendas) y posibilitará, en aplicación del principio de dotación cruzada, la mejora de los niveles dotacionales del suelo urbano localizado al sur, el cual ha quedado incluido en un ámbito para actuaciones coordinadas de mejora urbana perteneciente al Plan de Mejora de Barrios impulsado desde el presente Plan General. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.f de las Normas Urbanísticas.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
III. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	14.557,27
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	145
III.1. PARÁMETROS ESTRUCTURALES	
1. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	52,6
3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	32.600,83
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	325
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,5274

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m²s)	61.813
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m²)	18.043,56

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(UE)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NG-1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0,28648
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	22.410,74
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	15.937,42
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.770,82
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	4.702,49

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m²s)		10.166
EQUIPAMIENTO (m²s)		3.634
VIARIO (m²s)	3.106	12.306

IV. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²)
	PM-2	14.557	14.557,27
M.1.1			145
M.1.2		18.044	18.043,56
			180

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	2º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: NAGÜELES
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

SUNC-NG-2

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN: Lomas de Marbella

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Actuación de notable presencia y repercusión escénica orientada a resolver el frente urbano de la carretera de Istán, uno de los conectores territoriales pertenecientes al Sistema General Viano de mayor repercusión al desarrollar funciones territoriales que preserva las cotas altas de la ladera en contacto con el suelo urbano, mediante la localización de la reserva de espacios libres, vinculando la posición de las piezas dotacionales al trazado de las arterias primarias (Carretera de Istán y distribuidor RVB-NG-1) que dibujen el perfil noroccidental del sector. La oferta residencial incorpora una reserva significativa destinada a vivienda protegida (143 viviendas). El Plan Parcial que se formule, en la ordenación pormenorizada que plantee el sector, deberá respetar las vistas al edificio catalogado situado en colindancia con el sector. El Plan Parcial deberá reservar una pieza de unos 3.000 m² como ampliación de la infraestructura urbana existente. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.1 de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

III. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	14.396,02
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	143

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	41,5
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	475
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,4191
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	47.986,74

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s)	114.498
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	33.590,72

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Residencial Libre Media Densidad (VL)	1,00
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,28648
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	37.909,52
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	29.521,09
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.280,12
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	5.108,31

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	3.000,00
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO (m ² s)	
INF. BÁSICA (IA) (m ² s)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
≥30 % SUP.	
s.art. 17 LOUA y RP	
s.PP	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1.15. de las Normas Urbanísticas	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO

ZONA: NAGÜELES

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
SUNC-NG-3	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	La Coneja
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Vacío urbano conformado por los suelos restantes del desarrollo irregular del sector de suelo urbanizable programado URP-NG-14 (ARG-NG-11) que ha ocasionado una intensiva ocupación del ámbito meridional frente al tramo urbano de la CN-340 provocando la obturación de la trama y una excesiva densificación. El desarrollo de este sector busca restituir, en parte, las condiciones urbanas de esta zona de la ciudad implementando un volumen significativo de espacios libres, promoviendo su mejora dotacional e incidiendo en la permeabilidad del tejido urbano asegurando la conectividad de la red vial local, posibilitando, al tiempo el desarrollo de una importante oferta de vivienda protegida. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.f de las Normas Urbanísticas.	

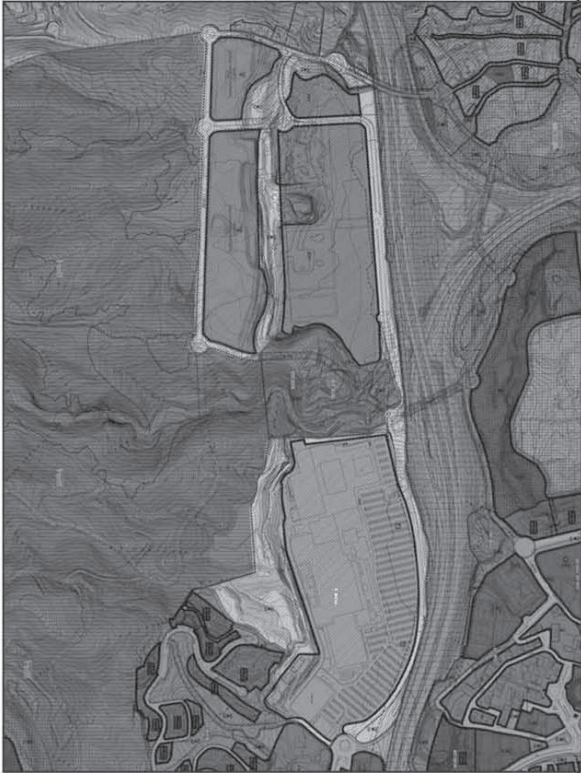


DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	18.671,68
2. NUMERO MÍNIMO DE VPP	187
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	40
3. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	353
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0.5288
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	46.679,19
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m²s)	88.282,03
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m²)	28.007,51
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Residencial Libre Media Densidad (VL)	1.00
Vivienda Protegida (VP)	0.30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1.00
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NG-1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0.28648
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	33.609,02
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	22.761,90
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.529,10
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	8.318,01
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m²s)	≥ 15 % (quince por ciento)
VIARIO (m²s)	≥ 8231
	\$ P.P.
V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y en el artículo 10.1.16 de las NNUU	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	
VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: MARBELLA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
SUNC-MB-1	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	La Cañada
DENOMINACIÓN:	
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
La ordenación pormenorizada de este ámbito territorial, además de resolver las conexiones viarias previstas que garanticen la adecuada accesibilidad al mismo, deberá prever una importante reserva de suelo destinada a la localización de un equipamiento territorial de carácter recreativo-deportivo, al norte del sector.	
Se reconoce el Uso de Gran Superficie Comercial en el establecimiento actual existente.	
La edificabilidad establecida en la ficha para el uso pormenorizado de servicios terciarios podrá ser destinada por el Plan Parcial al uso de Gran Superficie Comercial, siempre que el Plan Parcial cuente con las autorizaciones supramunicipales correspondientes. En este caso será de aplicación lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 6.4.14 de las Normas, cuenta con la adscripción del sistema general de espacios libres colindantes AA-MB 13, debiendo financiar la indemnización de las edificaciones existentes, y la urbanización de esta AA como obligación propia del sector.	
Además de las cargas correspondientes a los sectores de suelo urbano no consolidado establecidas en el Título X de las Normas deberá financiar la ejecución del EQ 1-3 y al tratarse de una actuación de Nueva Urbanización y provenir del suelo Urbanizable No Programado del PGOU anterior procede la exigibilidad de la obligación suplementaria de financiación de gastos de Urbanización del artículo 10.3.5 apartado 3º de las Normas, sin perjuicio de que desarrolle directamente la ejecución y la mejora del enlace de la A-7.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv / ha)	0,00
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,00
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,4765
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	231.172,75
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m²s)	485.152
2. EDIFICABILIDAD GRAN SUP.COMERCIAL (m²h)	128.703,00
3. EDIFICABILIDAD SERVICIOS TERCIARIOS(m²h)	102.469,75
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Gran Superficie Comercial	1,30
Servicios Terciarios	0,85
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-MB-1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0,47087
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	254.413,19
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	205.601,17
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	22.844,57
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	25.957,44
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	71.346
EQUIPAMIENTO (m²s)	22.249
VIARIO (m²s)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
>80596,8	
s.art.17 LOUA s. RP	
S PP	
V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1.17 de las Normas Urbanísticas.	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	
VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SUNC-RR-1

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15 % del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15 % de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ZONA: RIO REAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

EL PINAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red viaria primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6)

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARI-SP-1
DENOMINACIÓN:	Valle del Sol

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Área de Reforma Interior cuyo objetivo es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malla urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. Para ello se incide en la mejora de la permeabilidad de la red viaria resolviendo su desarticulación con el resto del tejido urbano- y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad. Al tiempo se resolverán las grandes carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos. El criterio del Plan General se centra en reconocer la oferta residencial que de manera espontánea se ha ido conformando. Al ser un ámbito de nueva urbanización: obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado f de las Normas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ² t)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	506.650
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv./Ha)	3.85
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	195
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	0.1847
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	93.594.69
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ² t)	70.196.02

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	Residencial Libre Baja Densidad
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1.40
	1.00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-7
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.25821
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	131.032.57
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	117.739.43
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	13.082.16
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0.00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO (m ² s)	13220
	SISTEMA LOCAL
	s art 17 LOUA Y RP
	s art 17 LOUA Y RP
	Segun P.E.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1.18. de las Normas Urbanísticas.	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN POR DIFICULTAD DE GESTIÓN
4. PROGRAMACIÓN	2º CUATRIENIO

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

ARI-SP-2

Guadalupe Norte

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Área de reforma interior cuyo objetivo es construir, mediante la caracterización tipológica del ámbito, la adecuada transición entre la Urb. Guadalupe Alta y las áreas de reforma interior colindantes. Se propone para resolver el borde de contacto con el Embalse de las Medranas un elemento del sistema de espacios libres que tendrá que ser reservado por el Plan Especial para este ámbito, como mínimo el señalado en el Plano de Ordenación Completa, cuya posición es vinculante, salvo pequeños ajustes que puedan realizarse de forma justificada. Al ser un ámbito de nueva urbanización: obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado f de las Normas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	5.021.40
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	50

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	66.727
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	12.73
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	85
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0.2563
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	17.236.84
7. EDIFICABILIDAD A.A.E.E. (m²)	2.890.00
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA V.L. (m²)	9.325.44

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Residencial Libre Baja Densidad	1.40
Servicios Terciarios (ST)	0.85
Vivienda Protegida (VP)	0.30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1.00

DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-7
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0.25621
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	17.018.34
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	15.506.57
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.511.97
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

SISTEMA GENERAL	
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	11.412
EQUIPAMIENTO (m²s)	s art 17 LOUA y RP
VÍARIO (m²s)	S. P.E

DETERMINACIONES VINCULANTES	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1.19 de las Normas Urbanísticas	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	

OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	2º CUATRIENIO

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARI-SP-3	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Las Tortugas
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Áreas de Reforma Interior donde el objetivo es construir la transición entre la urbanización Guadalmina Alta y las Áreas de Reforma Interior de normalización colindantes, mediante la previsión de un sistema local de espacios libres y mediante la reserva de VPO.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	1.105,54
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	11

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	9.282
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Niv./Ha)	37,71
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	35
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,3970
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	3.685,14
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	2.579,60

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(UE)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,65
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,65
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-8
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,31363
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	2.911,26
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.620,09
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	291,12
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

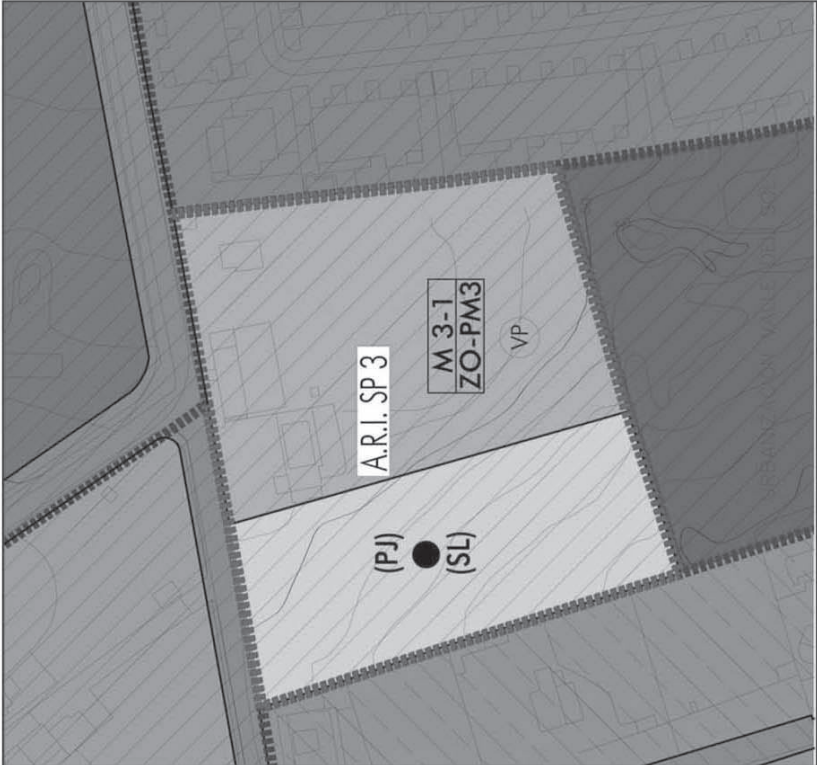
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m ² s)		3.699
EQUIPAMIENTO (m ² s)		
VIARIO (m ² s)		

V. DETERMINACIONES VINCUANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA				
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M.3.1	PM-3	5.584	3.685,14	35

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	



ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARI-SP-4	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Loma del lejar
DENOMINACIÓN:	
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Área de Reforma Interior cuyo objetivo es el reconocimiento de la oferta residencial existente, posibilitando la integración de actividades productivas en el ámbito. Los criterios se establecen en el artículo 10.1.20 de las Normas. Al ser un ámbito de nueva urbanización, obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 1 de las Normas.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
III. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	
2. NUMERO MÍNIMO DE VPP	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	104.489
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (V/v / Ha)	6.32
4. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	66
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0.1825
6. EDIFICABILIDAD AAEE (m²)	2.409.72
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m²)	12.630.92
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	19.069.28
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Residencial Libre Baja Densidad	1.40
Industrial (I)	0.70
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1.00
III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-SP-9
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0.23936
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	25.010.18
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	22.509.17
5. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.501.02
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m²s)	s art 17 LOUA Y RP
VIARIO (m²s)	S. P. E
V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1.20 de las Normas Urbanísticas.	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	
VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	1º y 2º CUATRIENIO

ZONA: SAN PEDRO DE ALCANTARA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN: Barriada El Ingenio

ARI-SP-5

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Área perteneciente a la operación estratégica del Plan para impulsar una profunda transformación urbana en el entorno de la Autovía de la Costa aprovechando las externalidades positivas que introduce la proximidad de la Estación Ferroviaria y la operación del soterramiento de la A-7 en el frente urbano de San Pedro permitiendo la conquista para el ciudadano del espacio por el que discurre el actual trazado en superficie, en el que se propone el desarrollo del Nuevo Parque Central, auténtica piedra angular del modelo de ciudad. Esta estrategia de mejora cualitativa integral incorpora el objetivo de conformar una nueva área de centralidad en torno a este espacio público. La presente ARI trata de integrar los valores patrimoniales y etnológicos y respetar las instalaciones ferroviarias existentes sin perjuicio de su modernización. Se establece un espacio público y se aprovechan las edificaciones históricas para equipamientos. Se posibilita el uso de parking bajo la plaza. Potestadivamente se facilita para que mediante Plan Especial pueda ajustarse la ordenación siempre que se respeten estos objetivos y los aprovechamientos máximos y nivel mínimo de reserva dotacional.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EFICACIDAD VPP (m ²)	11.767,74
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	118

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMEINORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	36.182
2. USUARIO DE VIVIENDAS (Viv./Ha)	RESIDENCIAL
3. USUARIO DE VIVIENDAS (Viv./Ha)	4974
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	476
5. COEF. EFICACIDAD (m ² /m ²)	0,8192
6. EFICACIDAD MÁXIMA (m ²)	29.841,79
7. EFICACIDAD MÁXIMA VI (m ²)	6.610,69
8. EFICACIDAD MÁXIMA AE (m ²)	11.263,35

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	
Unifamiliar Exenta(UF)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacía	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	0,80

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	AR-SU-SP-10
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	0,42775
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	15,476,90
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	13,929,21
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1,547,69
	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ²)	
EQUIPAMIENTO (m ²)	SISTEMA GENERAL
VIARIO (m ²)	SISTEMA LOCAL
	5.454
	4.887
	8.462

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

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

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMEINORIZADA PRECEPTIVA

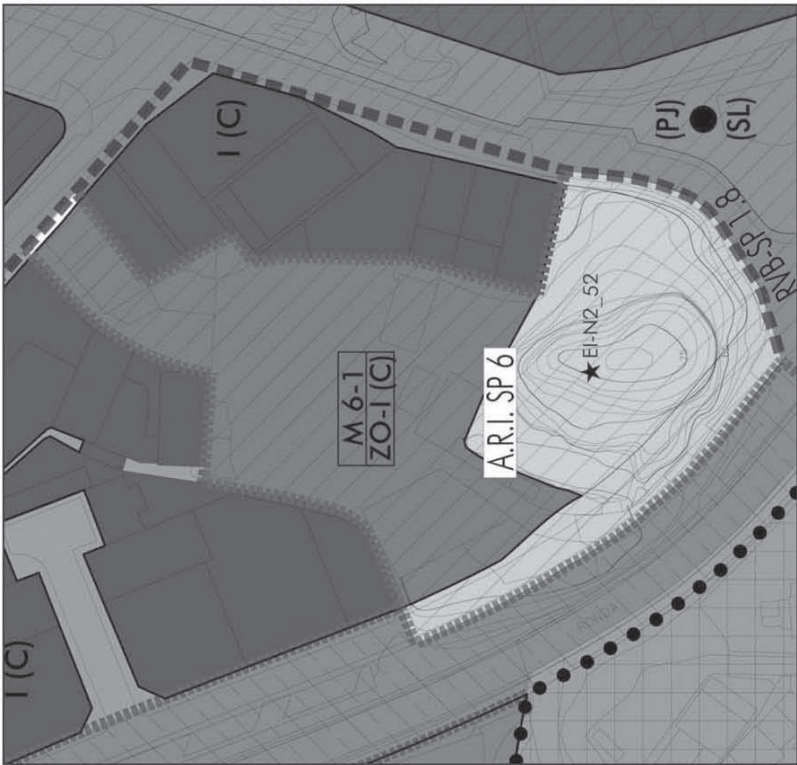
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	
M.5.1	2411
M.5.2	1050
M.5.3	1833
M.5.4	900
M.5.5	2128
M.5.6	1549
M.5.7	7509
ORDENANZA	
UE-2	964,20
NP-3	419,93
NP-3	3506,15
NP-3	1720,41
M1	6810,37
ST(C)	4957,38
	11263,35
SUPERFICIE (m ²)	
NÚMERO VIVIENDAS	
	4
	2
	35
	17
	68
	50
	-

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

POTESTATIVAMENTE PLAN ESPECIAL	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE ORDENACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARI-SP-6
	Carretera de Ronda
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Mejorar los niveles de calidad ambiental y paisajística de la oferta de actividades productivas que se desarrolla al norte del núcleo de San Pedro en las inmediaciones de la carretera de Ronda, protegiendo el yacimiento arqueológico con la calificación de espacios libres.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
III. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NUMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	8.787
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	-
4. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	-
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,7974
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	7.006,41

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(UE)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Medierráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelería (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-SP-11
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,59802
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	5.254,81
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	4.729,33
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	525,48
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m ² s)		2.750
EQUIPAMIENTO (m ² s)		1.366
VIARIO (m ² s)		

IV. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)
M.6.1	IC	4.671	7.006,41

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARI-SP-7	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	El Ángel
DENOMINACIÓN:	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Área de Reforma Interior cuyo objetivo es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malta urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. Para ello se incide en la mejora de la permeabilidad de la red viaria- resolviendo su desarticulación con el resto del tejido urbano- y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad. Al tiempo se resolverán las grandes carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos. El criterio del Plan General se centra en reconocer la oferta residencial que de manera espontánea se ha ido conformando. Al menos el 15% de la edificabilidad se destinará al uso de servicios terciarios. Al ser un ámbito de nueva urbanización, obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado I de las Normas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	103.509,00
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	3,86
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	40
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,1872
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	19.372,60
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m²)	12.915,00

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	1,40
Residencial Libre Baja Densidad	
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-12
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0,26202
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	27.121,64
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	24.409,48
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.712,16
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m²s)		s art 17 LOUAY RP
EQUIPAMIENTO (m²s)		s art 17 LOUAY RP
VIARIO (m²s)		S, P, E

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1.21 de las Normas Urbanísticas.	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	

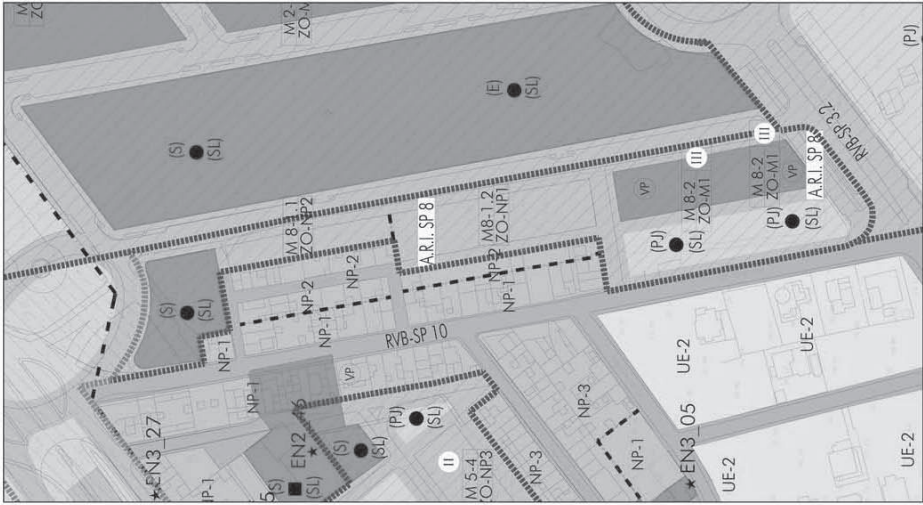
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	2º CUATRIENIO

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
DENOMINACIÓN: ARI-SP-8	
José Echegaray	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Dentro de la estrategia de impulsar una profunda transformación urbana en el entorno de la Autovía de la Costa aprovechando las externalidades positivas que introduce la proximidad de la Estación Ferroviaria y la operación del soterramiento de la A-7 en el frente urbano de San Pedro permitiendo la conquista para el ciudadano del espacio por el que discurre el actual trazado en superficie, en el que se propone el desarrollo del Nuevo Parque Central, auténtica piedra angular del modelo de ciudad, se plantea en esta área la correcta ordenación e integración de esta pieza que intenta sellar las medianeras vistas existentes con tipología edificatorias consecuentes con la zona en la que se insertan, así como la inserción de dotaciones y espacios libres que recalifiquen el ámbito.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	3.985,51
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	39

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	11.047
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	86,00
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	95
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,8835
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	9.760,04
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m²)	5.774,53

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
I. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	
Unifamiliar Exenta (UE)	1,30
Unifamiliar Adosada (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Tercarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
II. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
I. ÁREA DE REPARTO	
1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	AR-SU-SP-13
2. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	0,55255
3. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	6.104,01
4. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	5.493,61
5. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	610,40
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	
EQUIPAMIENTO (m²s)	1.657
VIARIO (m²s)	1.585
	3.722

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

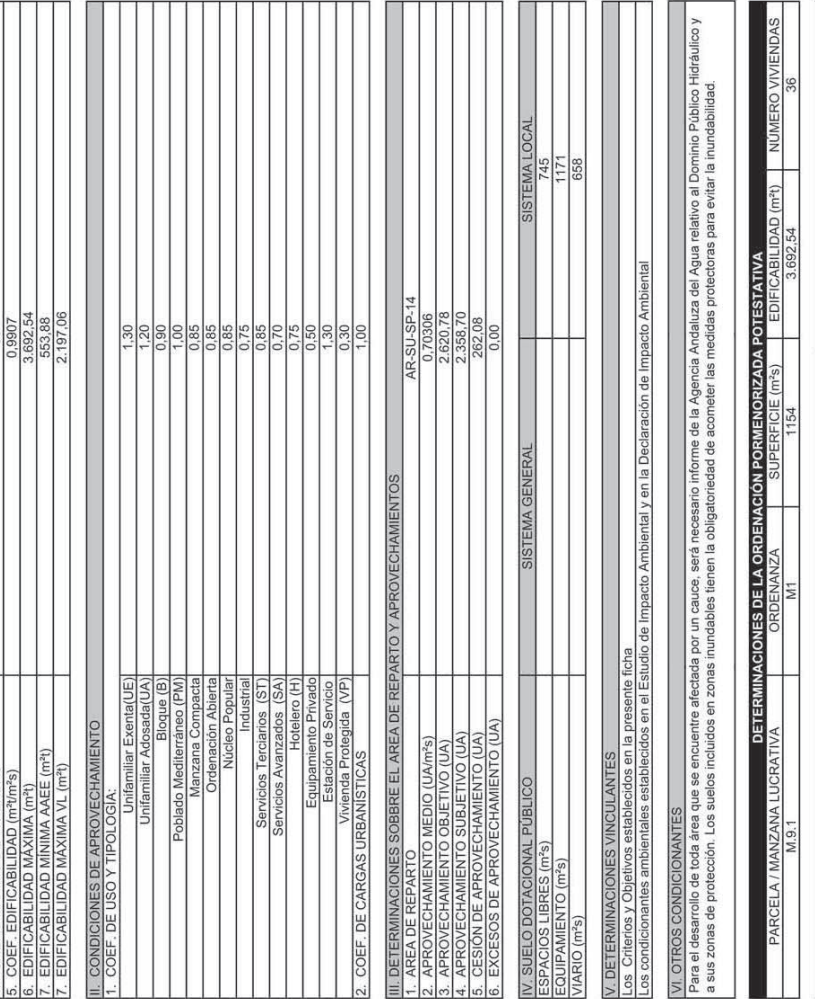
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²)
	NP2	737	1.474,62
	NP1	1686	4.299,91
	M1	1661	3.985,51

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	2º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
II. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)		941.60
2. NUMERO MINIMO DE VPP		9



DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
2. EJECUCIÓN	
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARACIÓN A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRINIO

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARI-SP-10	
Calle Igualada	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Dentro de la estrategia del plan de impulsar una profunda transformación urbana en el entorno de la Autovía de la Costa aprovechando las externalidades positivas que introduce la proximidad de la Estación Ferroviaria y la operación del soterramiento de la A-7 en el frente urbano de San Pedro permitiendo la conquista para el ciudadano del espacio por el que discurre el actual trazado en superficie, en el que se propone el desarrollo del Nuevo Parque Central, auténtica piedra angular del modelo de ciudad. Esta estrategia integral incorpora el objetivo de conformar una nueva área de centralidad en torno a este espacio público.El principal objetivo de esta área de reforma interior es la mejora de la permeabilidad urbana de San Pedro de Alcántara en su contacto con la Autovía de la Costa, donde se detectan patologías derivadas de la ausencia de continuidad de los ejes viarios locales. Además se generan plazas dotacionales y de espacios libres que propician un nuevo escenario urbano y que posibilitan el desarrollo de nuevas actividades sociales.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	2.983,00
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	29

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	8.802
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	100
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	88
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	1.3000
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	11.441,95
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m²)	6.958,95
8. EDIFICABILIDAD AE (m²)	1.500,00

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
I. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(Ue)	1.30
Unifamiliar Adosada(UA)	1.20
Bloque (B)	0.90
Poblado Mediterráneo (PM)	1.00
Manzana Compacta	0.85
Ordenación Abierta	0.85
Núcleo Popular	0.85
Industrial	0.75
Servicios Terciarios (ST)	0.85
Servicios Avanzados (SA)	0.70
Hoteles (H)	0.75
Equipamiento Privado	0.50
Estación de Servicio	1.30
Vivienda Protegida (VP)	0.30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1.00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AR-SU-SP-15	
1. ÁREA DE REPARTO	0.91858
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	8.085,00
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	7.276,50
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	808,50
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	-
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

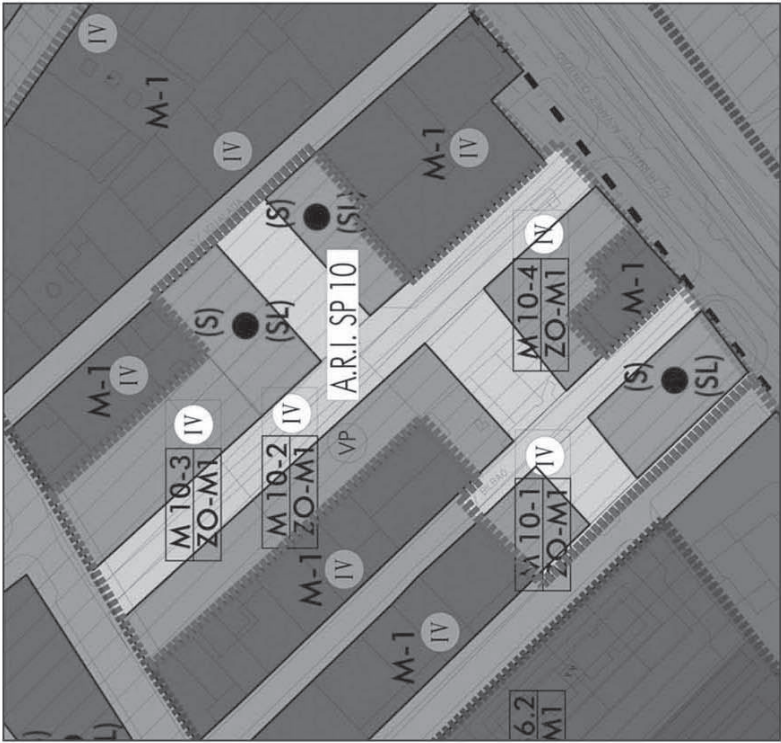
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
SISTEMA GENERAL	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	1.312
EQUIPAMIENTO (m²s)	1.737
VIARIO (m²s)	2.478

IV. DETERMINACIONES VINICULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA		
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	NÚMERO VIVIENDAS
M.10-1	M.1	8
M.10-2	M.1	41
M.10-3	M.1	22
M.10-4	M.1	17

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

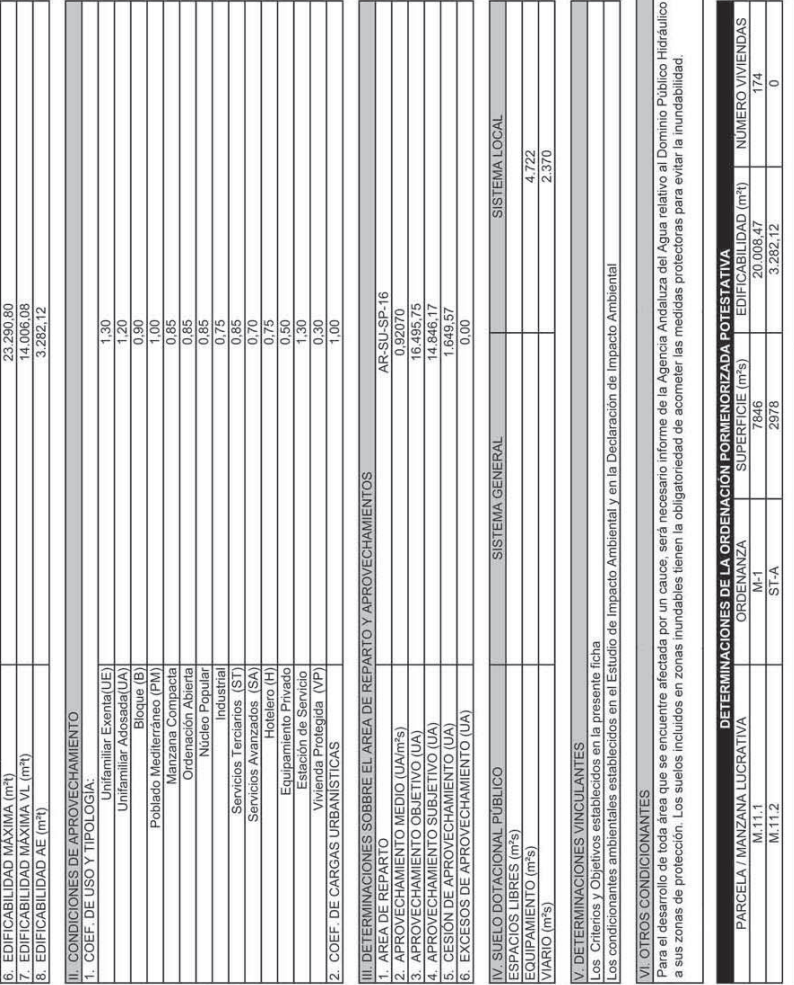


ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	17.916
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi / Ha)	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi / Ha)	100
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	174
5. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	60

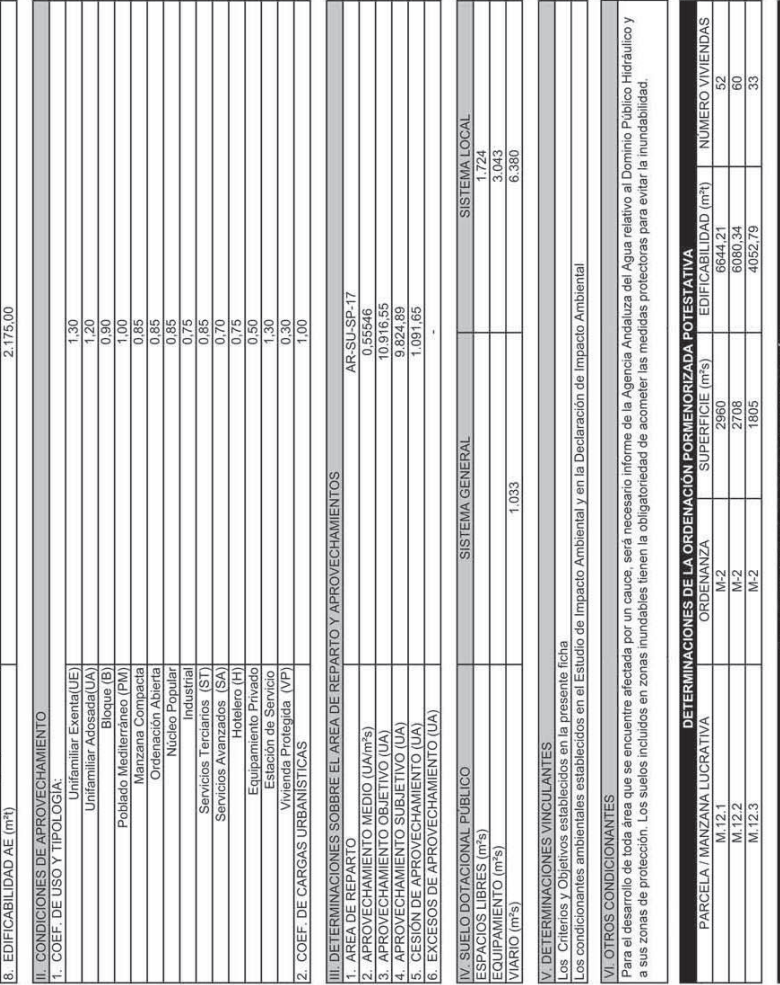


DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN POR MINORIZADA POTESTATIVA				
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	NÚMERO VIVIENDAS
M.11.1	M-1	7846	20.008,47	174
M.11.2	ST-A	2978	3.282,12	0

1.	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARACIÓN A DETERMINAR 1º CUATRINIO
2.	EJECUCIÓN	
3.	SISTEMA DE ACTUACIÓN	
4.	PROGRAMACIÓN	

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	6.080,34
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	60
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	19.653
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv./Ha)	73,78
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	145
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,8537
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² s)	16.777,33



DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1.	INSTUMENTO DE DESARROLLO
2.	EJECUCIÓN
3.	SISTEMA DE ACTUACIÓN
4.	PROGRAMACIÓN
	1º CUATRINIO
	A DETERMINAR
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN

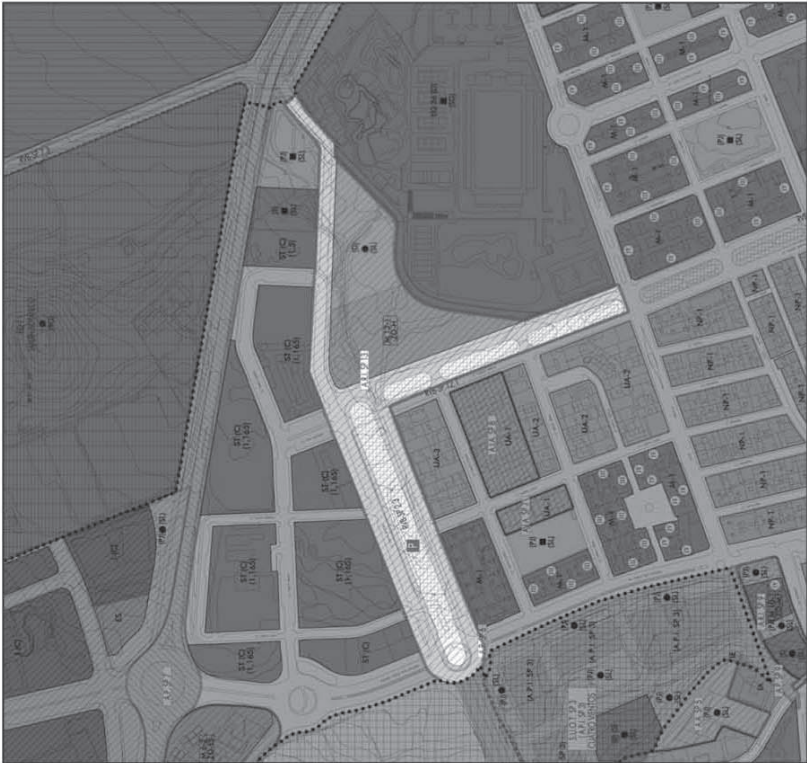
ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN: ARI-SP-13
Fuente Nueva

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Actuación de reforma interior que presenta un doble objetivo, por un lado, mejorar la accesibilidad del núcleo urbano de San Pedro de Alcántara mediante el re-diseño de la actual calle Santa Beatriz convirtiéndola en un eje viario bulevarizado que posibilite la conexión del tramo final del Sistema General Vario RVB SP2 hasta su enlace con la Carretera de Ronda, y por otro, impulsar y ampliar la oferta turística del municipio de San Pedro de Alcántara mediante la reforma del actual vacío urbano existente entre el Sistema General de Equipamientos EQ3b y el Polígono Industrial 2 para acoger una importante oferta de uso hotelero, en una posición de óptima accesibilidad, que queda garantizada por las reformas varias propuestas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
III. DETERMINACIONES SOBRE VPP			
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²t)			
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)			36.715
2. USO GLOBAL			ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Nv / Ha)			-
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS			-
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²t/m²s)			0.40
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)			14.686
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:			
Unifamiliar Exenta(UE)			1.30
Unifamiliar Adosada(UA)			1.20
Bloque (B)			0.90
Poblado Mediterráneo (PM)			1.00
Manzana Compacta			0.85
Ordenación Abierta			0.85
Núcleo Popular			0.85
Industrial			0.75
Servicios Terciarios (ST)			0.65
Servicios Avanzados (SA)			0.70
Hoteles (H)			0.75
Equipamiento Privado			0.50
Estación de Servicio			1.30
Vivienda Protegida (VP)			0.30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS			1.00
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS			
1. ÁREA DE REPARTO			AR-SU-SP-18
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)			0.30000
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)			11.014.50
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)			9.913.10
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)			1.101.46
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)			0
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES (m²s)			
EQUIPAMIENTO (m²s)			
VARIO (m²s)			
SISTEMA GENERAL		24074	
SISTEMA LOCAL			5188
V. DETERMINACIONES VINCULANTES			
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			
VI. OTROS CONDICIONANTES			
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario Informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	NÚMERO VIVIENDAS
M.13.1	H	7.454	367 Plazas Hot.
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
2. EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN		
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO		
4. PROGRAMACIÓN			

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

ARI-SP-14

La Basílica

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Completación de la fachada urbana al frente litoral de San Pedro, al sur de la Urbanización Linda Vista Baja, completando la manzana residencial existente y posibilitando la obtención para el sistema de espacios públicos de la ciudad, de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. La nueva edificación que se materialice deberá respetar las caulelas arqueológicas establecidas por la presencia de los yacimientos arqueológicos PA-01 y PAP10, así como la presencia de arbolado existente en el interior de la manzana residencial.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	10.793
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	6,5
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	7
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,227
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	2.450,17

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta (UE)	1,30
Unifamiliar Adosada (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-19
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,22968
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	2.479,00
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.231,10
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	247,90
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)		5.922
VÍARIO (m ² s)		622

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

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
Sector donde la titularidad de los terrenos estará sujeta a lo que resulte en el deslinde definitivo, y por tanto, los usos y calificaciones que establezca el Plan General, en esta zona, deberán ser compatibles con su posible pertenencia al Dominio Público marítimo Terrestre, así como con las limitaciones de uso establecidas por la servidumbre de protección.

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M.14.1	ST(A)	2.683	1.360,57	-
M.14.2	UA-3	1.566	939,60	6
M.14.3	UE-1	312	150,00	1

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
AR-NA-1	
Las Anapolas	
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Operación de completación cualitativa de un pequeño vacío de la trama urbana que se desarrolla al norte de la Autovía de la Costa. El criterio adoptado ha sido mejorar la permeabilidad, resolviendo las obturaciones existentes en la red viaria local e insertar piezas de espacios libres de proximidad que ayuden a equilibrar su localización en el tejido de Nueva Andalucía.	

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIV	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	29.124
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	6,87
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	20
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,2232
6. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m²)	1.250,00
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	6.501,02

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(UE)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacía	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNA-2
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (U/m²s)	0,29018
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	8.451,33
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	7.606,19
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	845,13
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

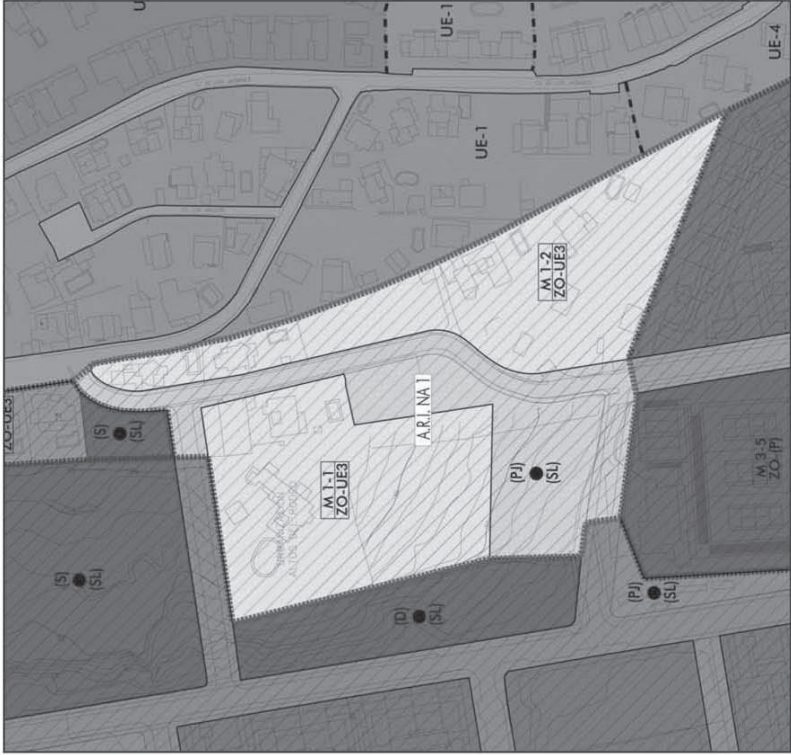
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	
EQUIPAMIENTO (m²s)	
VIARIO (m²s)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
3.507	
3.947	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA				
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (mt)	NUMERO VIVIENDAS
M.1.1	UE-3	10.264	3.079,34	10
M.1.2	UE-3	11.406	3.421,68	10

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	



ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
AR-NA-2	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Locimar
DENOMINACIÓN:	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
La ordenación propuesta asume la ordenación pormenorizada, ya ejecutada, al considerarla compatible con el modelo de ciudad propuesto y plantea la completación de las manzanas residenciales no desarrolladas, la incorporación de una nueva manzana residencial destinada a acoger la oferta de vivienda protegida, que equilibre el incremento de edificabilidad originalmente asignada, así como la ocupación de los terrenos clasificados como no urbanizables y la relocalización del sistema local de espacios libres y equipamientos, concentrando en el área central del ámbito, una importante reserva de espacios libres públicos, rodeada por las principales parcelas destinadas a equipamientos. Así mismo se plantea la localización de una parcela equipamiento público en posiciones colindantes al paso de la CN-340. Se exigirá la obligación suplementaria de financiación de los gastos de urbanización establecidos en el artículo 10.3.5. apartado 3 f) de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP			
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)			14.181,67
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP			141
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)			275.917
2. USO GLOBAL			RESIDENCIAL
3. NÚMERO DE VIVIENDAS (Vv / Hs)			26,96
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS			172
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)			0,3393
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)			93.245,78
7. EDIFICABILIDAD AEE (m ²)			8.000,00
8. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VI (m ²)			71.164,11
9. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ²)			59.561,26
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
I. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:			
Unifamiliar Eventual (UE)			1,30
Unifamiliar Adosada (UA)			1,20
Bloque (B)			0,90
Poblado Mediaterreno (PM)			1,00
Manzana Compacía			0,85
Ordenación Abierta			0,85
Núcleo Popular			0,85
Industrial			0,75
Servicios Terciarios (ST)			0,85
Servicios Avanzados (SA)			0,70
Hotelero (H)			0,75
Equipamiento Privado			0,50
Estación de Servicio			1,30
Vivienda Protegida (VP)			0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS			1,20
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS			
1. ÁREA DE REPARTO			AR-SUNA-3
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)			0,35758
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)			98.662,33
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)			88.796,10
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)			9.866,23
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)			0,00
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES (m ²)			62.429
EQUIPAMIENTO (m ²)			35.045
VIARIO (m ²)			32.560
V. DETERMINACIONES VINCULANTES			
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			
VI. OTROS CONDICIONANTES			
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
M2.1	PM2	38.850	20.420,53
M2.2	PM2	35.682	22.395,62
M2.3	PM2	24.382	14.174,98
M2.4	PM2	15.923	14.181,67
M2.5	PM2	24.371	14.174,98
M2.6	STA	6.667	8.000,00
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO			
2. EJECUCIÓN			
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN			
4. PROGRAMACIÓN			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
COMPENSACIÓN: Art. 4.2.7 apartado 7 de las Normas Urbanísticas			
1º CUATRIENIO			

ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	1.946,23
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	19

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	19.230
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi./Ha)	28,08
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	54
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,5973
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	11.486,63
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m²)	5.781,91

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentada (UE)	1,30
Unifamiliar Adosada (UA)	1,20
Bloquear (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNA-4
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0,5573
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	10.716,87
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	9.645,18
5. GESTIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.071,68
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m²s)	
VIARIO (m²s)	SISTEMA LOCAL
	3.512

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

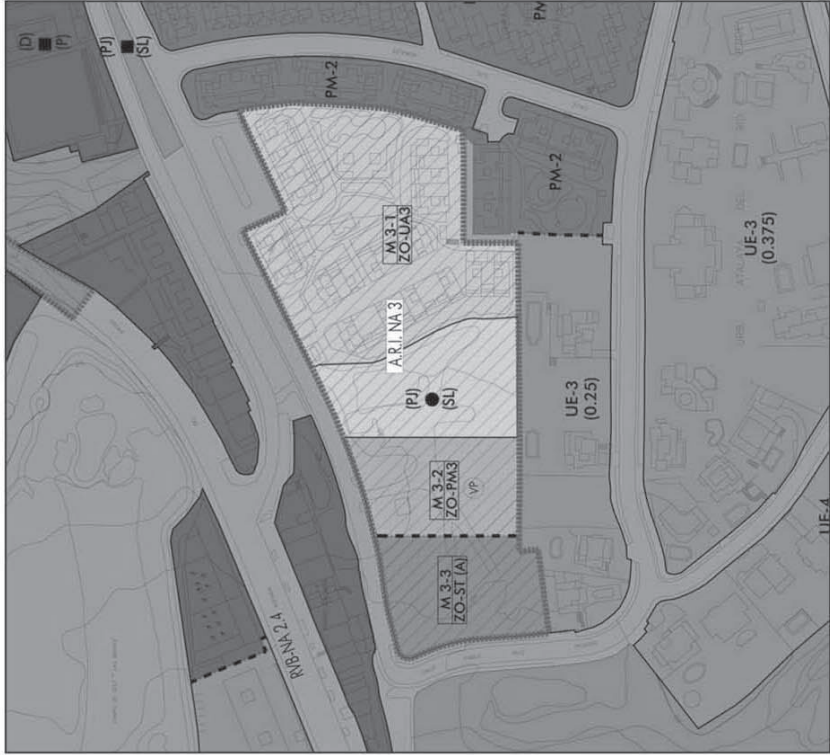
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²)
	UA-3	9.637	5.781,91
	PM-3	2.949	1.946,23
	ST (A)	3.132	3.758,48
M.3.1			NÚMERO VIVIENDAS
M.3.2			35
M.3.3			19

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ARI-NA-3
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	Alalaya
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

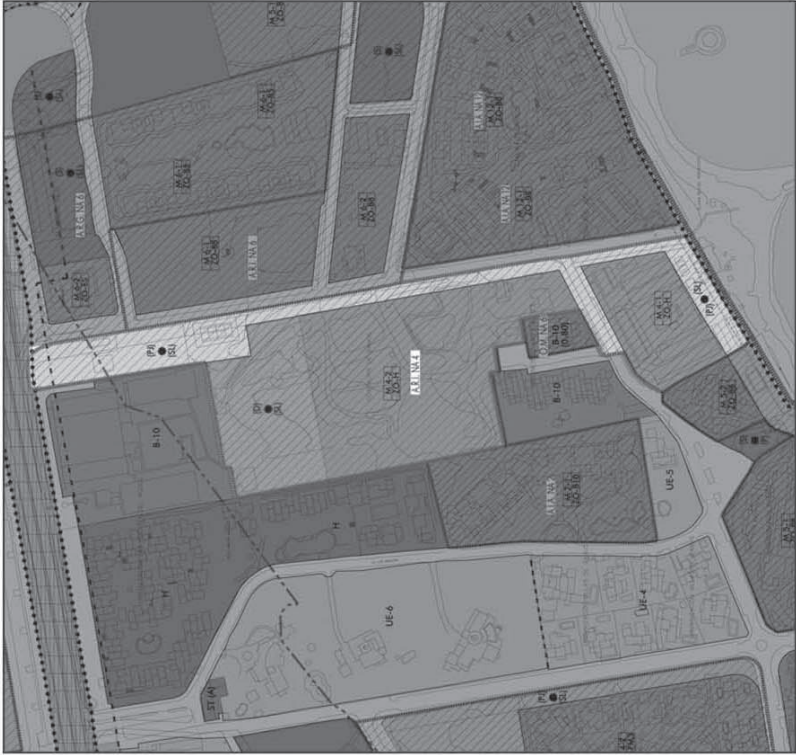
Operación de compleción cualitativa de un pequeño vacío de la trama urbana que se desarrolla al norte de la Autovía de la Costa. El criterio adoptado ha sido mejorar la permeabilidad, resolviendo las obturaciones existentes en la red viaria local e insertar reservas de espacios libres de proximidad que ayuden a equilibrar su localización en el tejido de Nueva Andalucía. Así mismo se generan nuevos usos y se propician nuevas actividades con la propuesta de creación de una pieza de servicios terciarios en el extremo occidental del ámbito, que venga así a recalificar este tejido urbano.



ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ARI-NA-4
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	Hotel Guadalpin Banús
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Operación de carácter estratégico en el sector urbano de la franja litoral. El objetivo se centra en mejorar la accesibilidad a la costa, incorporar nuevos espacios libres y equipamientos que ayuden a optimizar los niveles dotacionales existentes y reforzar la oferta hotelera en un ámbito especialmente apto para el desarrollo de estas actividades posibilitando, al tiempo, la normalización de las actuaciones irregulares efectuadas en el Hotel Guadalpin Banús.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	46.657
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv./Ha)	
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0.4506
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	21.023,00
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m²)	9.134

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	
Unifamiliar Exentado(UE)	1,30
Unifamiliar Adosado(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,20

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNA-5
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0.40553
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	18.926,70
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	17.026,63
5. GESTIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.892,07
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	5.332
EQUIPAMIENTO (m²s)	8.642
VIARIO (m²s)	6.442

IV. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA		
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD (m²)
M.4.1	Hotelera	9.134
M.4.2	Hotelera	11.889

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	ARI-NA-5
	El Rodeo

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Localizada en el frente litoral, al oeste de Puerto Banús, se trata de una oportunidad territorial irrenunciable, para permeabilizar la trama urbana de este sector de la ciudad, por un lado, hacia el mar, a través de la creación del Sistema General de Espacios Libres (PF5.1), vinculado al curso fluvial del Arroyo de las Cañas Verdes, mejorando sustancialmente la accesibilidad al dominio público marítimo terrestre, y por otro mediante el diseño de un sistema viario que posibilite la conexión longitudinal entre áreas de ciudad, hoy desarticuladas.
Se propone la implantación de una pieza hotelera



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	44.077
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	14
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	61
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0.37
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	16.307,80

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta (UE)	1.30
Unifamiliar Adosada (UA)	1.20
Bloque (B)	0.90
Poblado Mediterráneo (PM)	1.00
Manzana Compacta	0.85
Ordenación Abierta	0.85
Núcleo Popular	0.85
Industrial	0.75
Servicios Terciarios (ST)	0.85
Servicios Avanzados (SA)	0.70
Hotelero (H)	0.75
Equipamiento Privado	0.50
Estación de Servicio	1.30
Vivienda Protegida (VP)	0.30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1.20

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	AR-SUNA-6
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	0.36553
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	16.111,69
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	14.500,52
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.611,17
	0.00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m²s)	15.537
VIARIO (m²s)	
	SISTEMA LOCAL
	3.973
	2.370
	5.737

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²)
M.5.1.1	H	8461	8.307,39
M.5.1.2	B5	8000	8.000,41
			61

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
ESTUDIO DETALLE	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA		DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	6.366,56
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	63

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	44.657
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi / Ha)	39,63
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	177
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,40
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	17.862,76

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentual (UE)	1,30
Unifamiliar Adosada (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,20

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNA-7
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0,32935
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	14.707,86
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	13.237,07
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.470,79
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL	
ESPACIOS LIBRES (m²s)		14.554			5.039
EQUIPAMIENTO (m²s)					9.970
VIARIO (m²s)					

V. DETERMINACIONES VINCUANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	M.6.1	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD (m²)
	M.6.2	B7	11.496,20
		B7	6.366,56
			114
			63

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		ARI-NA-6	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL		Caracul	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN			
DENOMINACIÓN:			

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Localizada en el frente litoral, al oeste de Puerto Banús, se trata de una oportunidad territorial irrenunciable, para permeabilizar la trama urbana de este sector de la ciudad hacia el mar, a través de la compleción del Sistema General de Espacios Libres (PF5), que proviene del área de reforma interior ARI NA5. En este sentido, en esta actuación destaca la obligación de liberar de edificaciones la zona de servidumbre de protección. Así mismo el desarrollo de esta actuación posibilita la compleción de las manzanas residenciales colindantes y la conexión longitudinal entre áreas de ciudad, hoy desarticuladas.



ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA		DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			

III. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	3.568,79
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	35

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	27.199
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv./Ha)	43
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	118
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0.4374
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)	11.895,99

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentual (UE)	1,30
Unifamiliar Adosada (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNA-8
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0.34552
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	9.397,84
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	8.458,05
5. GESTIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	939,78
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m²s)	3.987
VIARIO (m²s)	SISTEMA LOCAL
	2.966
	2.868
	4.037

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA
M.7.1	PW2
	13.340
	EDIFICABILIDAD (m²t)
	11.895,99
	NÚMERO VIVIENDAS
	118

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARI-NA-7
DENOMINACIÓN:	Avenida Príncipe Salman

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Completación del vacío urbano existente entre el Conjunto Residencial "La Dama de Noche" y la Urbanización "Los Naranjos", mediante la localización de una parcela destinada a acoger una oferta residencial que formalice la fachada a la avenida Príncipe Salman. Así mismo se plantea el diseño de un sistema lineal de espacio público, vinculado al curso de agua que discurre por el norte de la actuación, que actúe de elemento conector con el Sistema General de Espacios Libres PF6 "Parque del Río Verde". La reserva local de equipamiento se localizará en coincidencia con el sistema ambiental propuesto.



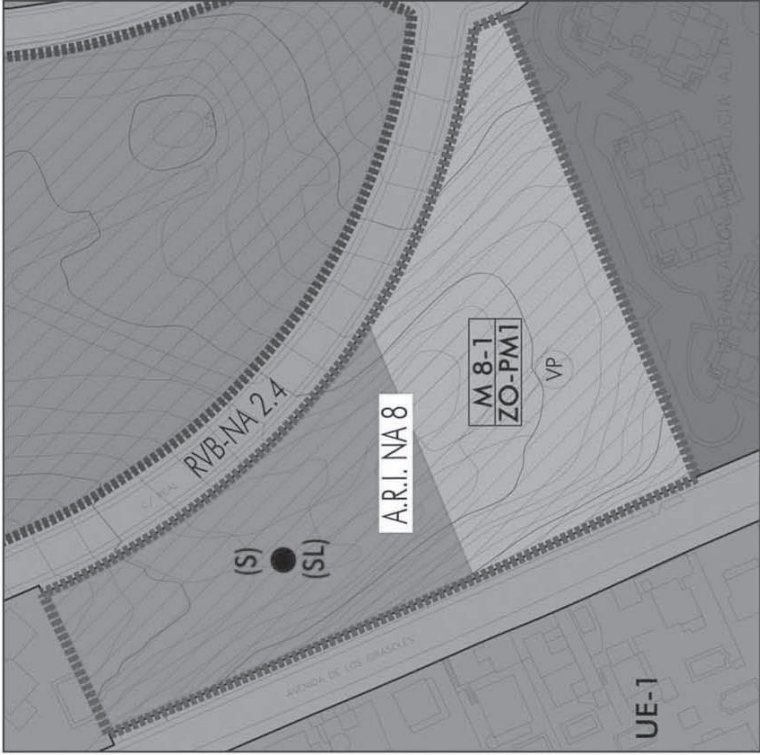
ZONA: NUEVA ANDALUCÍA

ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ARI-NA-8
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	Andalucía Alta
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Sellado de la manzana residencial existente, resolviendo la transición entre la Urbanización "Andalucía Alta" y las viviendas unifamiliares exentas existentes al norte de la actuación, mediante la localización de una parcela de tipología plurifamiliar y una parcela de equipamiento.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	2.055,30
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	20

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	9.613
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	71
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	68
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0.7127
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	6.851,00

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentat(UE)	1.30
Unifamiliar Adosada(UA)	1.20
Bloque (B)	0.90
Poblado Mediterráneo (PM)	1.00
Manzana Compacta	0.85
Ordenación Abierta	0.85
Núcleo Popular	0.85
Industrial	0.75
Servicios Terciarios (ST)	0.85
Servicios Avanzados (SA)	0.70
Hotelero (H)	0.75
Equipamiento Privado	0.50
Estación de Servicio	1.30
Vivienda Protegida (VP)	0.30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1.00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NA-9
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0.56302
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	5.412,29
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	4.871,06
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	541,23
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	
EQUIPAMIENTO (m²s)	
VIARIO (m²s)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
4.343	

V. DETERMINACIONES VINCUANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA		
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD (m²)
M.8.1	PM1	6.851,00
		NÚMERO VIVIENDAS
		68

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: NUEVA ANDALUCÍA

ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

ARI-NA-9

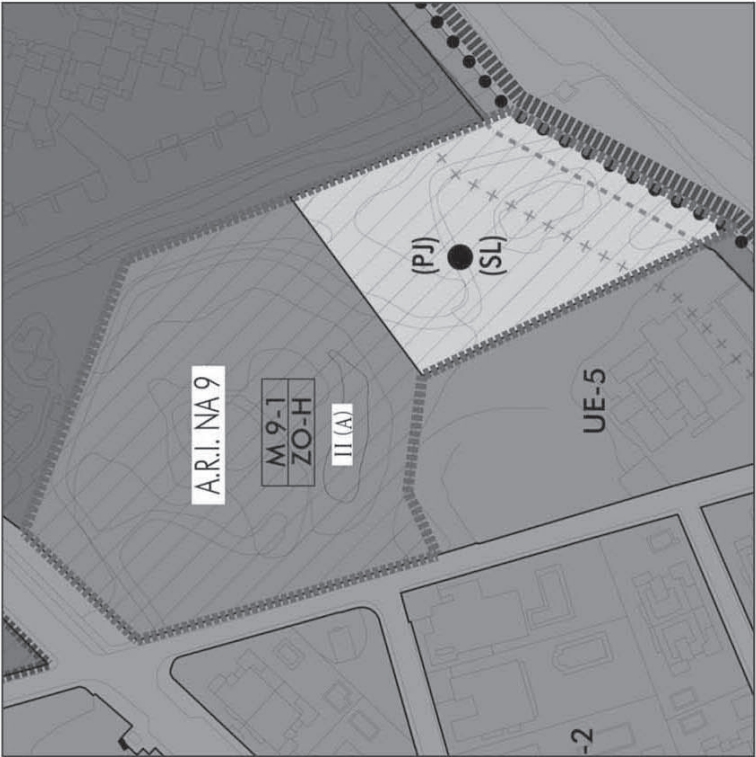
Princesa Hotel

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN:

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Implantación de una pieza hotelera que introduzca nuevas actividades de uso no residencial en este frente litoral, propiciando así la generación de un nuevo y más rico tejido urbano. Se obtiene así mismo una reserva de sistema de espacios libres para el dominio y uso público en el contacto con la playa.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA				
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP				
1.	EDIFICABILIDAD VPP (m²)			
2.	NÚMERO MÍNIMO DE VPP			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA				
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1.	SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	10,077	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
2.	USO GLOBAL			
3.	DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv / Ha)			
4.	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS			
5.	COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0.3995		
6.	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	4.026,10		
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:				
	Unifamiliar Exenta(UE)	1.30		
	Unifamiliar Adosada(UA)	1.20		
	Bloque (B)	0.90		
	Poblado Mediterráneo (PM)	1.00		
	Manzana Compacta	0.85		
	Ordenación Abierta	0.85		
	Núcleo Popular	0.85		
	Industrial	0.75		
	Servicios Terciarios (ST)	0.85		
	Servicios Avanzados (SA)	0.70		
	Hotelero (H)	0.75		
	Equipamiento Privado	0.50		
	Estación de Servicio	1.30		
	Vivienda Protegida (VP)	0.30		
2.	COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1.00		
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS				
1. ÁREA DE REPARTO				
	AR-SU-NA-10			
2.	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0.29664		
3.	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	3.019.58		
4.	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.717.62		
5.	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	301.96		
6.	EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0.00		
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO				
	ESPACIOS LIBRES (m²s)		SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
	EQUIPAMIENTO (m²s)			3.367
	VIARIO (m²s)			
V. DETERMINACIONES VINCUANTES				
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				
VI. OTROS CONDICIONANTES				
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.				
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA				
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²)	NÚMERO VIVIENDAS
M.8.1	H	6.710	4.026,10	
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN				
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO				
2. EJECUCIÓN				
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN				
PROGRAMACIÓN				
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN				
COMPENSACION				
1º CUATRIENIO				

ZONA: NAGÜELES

AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
AR-ING-1	
Viña del Marfil	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Ambito en el que se localizan un conjunto de viviendas unifamiliares en suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable No Programado, que carece de las dotaciones públicas requeridas. Se pretende pues la normalización del ámbito mediante la propuesta en éste de la reserva de una serie de plazas destinadas a parques y jardines públicos que resuelvan la necesaria articulación con el tejido urbano preexistente así como con los elementos hídricos naturales que atraviesan el área. Así mismo se propone la ubicación de una plaza de equipamiento en el acceso desde la carretera de Islah. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.1 de las Normas Urbanísticas.



ZONA: NAGÜELES

AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARI-NG-2
	El Vcario
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Actuación de regeneración y requalificación del frente del tramo urbano de la CN-340, cuyos objetivos son: resolver la conectividad ambiental y viaria local y poner en valor los suelos colindantes al Arroyo Las Piedras incorporándolos al sistema de espacios libres públicos. La actuación asume, a tiempo, una dimensión relevante en el fortalecimiento de la cohesión social del modelo de ciudad al integrar una importante reserva de viviendas protegidas (116) localizadas en el frente a la CN-340. Se establece la necesidad de la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior para la delimitación de las manzanas residenciales que dan frente a la Avenida Bulvar Alfonso de Hohenloe que evite las afecciones causadas por la servidumbre de paso de tuberías existentes, así como para posibilitar la división de este área de reforma interior en unidades de ejecución.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
III. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	11.630,37
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	116

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	118.718
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./Ha)	19,04
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	226
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,32866
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	38.767,90
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m²)	20.640,91

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	
Unifamiliar Eventual (UE)	1,30
Unifamiliar Adosada (UA)	1,30
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,95
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	
AR-SUNG-3	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0,23380
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	27.756,60
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	24.980,94
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.775,66
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	
EQUIPAMIENTO (m²s)	
VIARIO (m²s)	3.929
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
	26.337
	6.205
	19.623

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

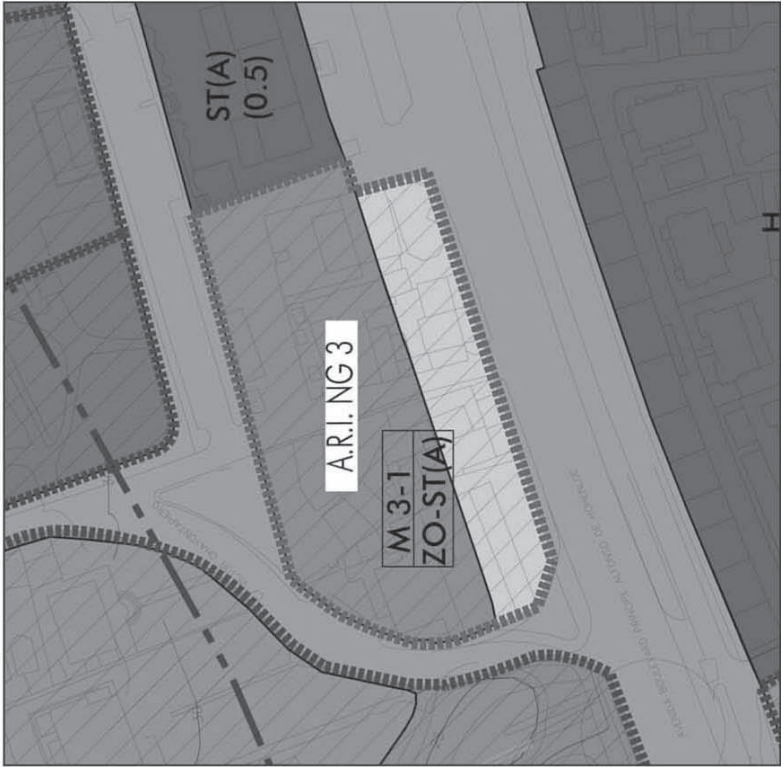
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²)
M.2.1	UE-4	22.019	6805,553
M.2.2	UE-4	14,587	4370,236
M.2.3	UE-4	10,836	3250,887
M.2.4	B-5	10,870	1804,615
M.2.5	ST (C)	4,331	6,496,62
			0

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	



ZONA: NAGÜELES
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARI-NG-3
DENOMINACIÓN:	Horniole
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Actuación de reforma interior ubicada en el frente al tramo urbano de la CN-340. El objetivo de la ordenación pormenorizada propuesta por el Plan General es profundizar en la consolidación de esta arteria como el eje de centralidad de mayor prestancia del término municipal de Marbella, desarrollando una oferta destinada a servicios terciarios.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP			
1.	EDIFICABILIDAD VPP (m²)		
2.	NÚMERO MÍNIMO DE VPP		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1.	SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)		5.724
2.	USO GLOBAL		ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3.	DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)		
4.	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		
5.	COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)		0.7231
6.	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)		4.138.50
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1.	COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:		
	Unifamiliar Exenta(UE)		1.30
	Unifamiliar Adosada(UA)		1.20
	Bloque (B)		0.90
	Poblado Mediterráneo (PM)		1.00
	Manzana Compacita		0.85
	Ordenación Abierta		0.85
	Núcleo Popular		0.85
	Industrial		0.75
	Servicios Terciarios (ST)		0.85
	Servicios Avanzados (SA)		0.70
	Hoteles (H)		0.75
	Equipamiento Privado		0.50
	Estación de Servicio		1.30
	Vivienda Protegida (VP)		0.30
2.	COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS		1.00
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS			
1.	ÁREA DE REPARTO		AR-SU-NG-4
2.	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)		0.61460
3.	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)		3.517.73
4.	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)		3.165.95
5.	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)		351.77
6.	EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)		0.00
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES (m²s)			
EQUIPAMIENTO (m²s)			
VIARIO (m²s)			
		SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
			1.585
V. DETERMINACIONES VINCULANTES			
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			
VI. OTROS CONDICIONANTES			
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)
M.3.1	ST(A)	4.139	4.138.50
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1.	INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2.	EJECUCIÓN		PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3.	SISTEMA DE ACTUACIÓN		A DETERMINAR
4.	PROGRAMACIÓN		1º CUATRIENIO

ZONA: NAGÜELES

AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARI-NG-4	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Los Manchones Altos
	DENOMINACIÓN:

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito en el que se localizan un conjunto de viviendas unifamiliares, sobre la base de licencias otorgadas en contra del PGOU de 1986, que prevén para estos terrenos la clasificación de Suelo Urbanizable No Programado.

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación que aporta una serie de plazas destinadas a espacios libres incluidas en el ámbito, que representen más del 30 % respecto de la superficie total del mismo. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.1 de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²)	223.845
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi./ha)	134
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	30
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/vivi.)	0.1094
6. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA(m²)	12.145,00
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	24.492,62

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	
Unifamiliar Exenta(UEx)	1.30
Unifamiliar Adosada(UA)	1.20
Bloque (B)	0.90
Poblado Mediterráneo (PM)	1.00
Manzana Compacta	0.85
Ordenación Abierta	0.85
Núcleo Popular	0.85
Industrial	0.75
Servicios Terciarios (ST)	0.85
Servicios Avanzados (SA)	0.70
Hotelero (H)	0.75
Equipamiento Privado	0.50
Estación de Servicio	1.30
Vivienda Protegida (VP)	0.30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1.20

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²)	AR-SUNG-5
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	0.17069
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	38.208,48
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	34.387,63
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.820,85
	0.00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²)	
EQUIPAMIENTO (m²)	
VARIOS (m²)	
INF. BÁSICA (IA) (m²)	7.000,00
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
105.692,01	
13.182,34	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

VII. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA		
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	NÚMERO VIVIENDAS
M.4.1	UE-6	1.180,30
M.4.2	UE-6	1.790,90
M.4.3	UE-6	2.766,88
M.4.4	UE-6	3.853,30
M.4.5	UE-6	7.984,94
M.4.6	UE-6	6.040,78
M.4.7	UE-6	865,51

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	2º CUATRIENIO

ZONA: NAGÜELES

AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARI-NG-5	
Nagüeles	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Operación de reforma interior localizada en la trama urbana que se desarrolla al norte de la AP-7. En este caso el Plan General trata de aprovechar la oportunidad que representa la existencia de este vacío urbano para mejorar los niveles de conectividad viaria y ambiental del entorno e impulsar el acomodo de una oferta de vivienda protegida en un ámbito caracterizado por la materialización predominante de viviendas destinadas, con carácter general, a tramos poblacionales de renta alta (55 viviendas protegidas). El proyecto de urbanización que se redacta tendrá que integrar las palmeras existentes en el borde del viario sur, en espacio público. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.1 de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	5.594,68
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	55

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	51.512
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	36.30
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	187
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0.3682
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	18.967,96
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m²)	13.373,28
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m²)	319,00

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta (UE)	1.30
Unifamiliar Adosada (UA)	1.20
Bloque (B)	0.90
Poblado Mediterráneo (PM)	1.00
Manzana Compacita	0.85
Ordenación Abierta	0.85
Núcleo Popular	0.85
Industrial	0.75
Servicios Terciarios (ST)	0.85
Servicios Avanzados (SA)	0.70
Hoteles (H)	0.75
Equipamiento Privado	0.50
Estación de Servicio	1.30
Vivienda Protegida (VP)	0.30
Cargas Urbanísticas	1.00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SL-NG-6
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0.29405
3. ÍNDICE DE APROV. OBJETIVO (UA/m²s)	0.29405
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	15.147,10
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	13.632,39
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.514,71
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0.00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		
ESPACIOS LIBRES (m²s)		SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m²s)		14.838
VIARIO (m²s)	3.598	3.301

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

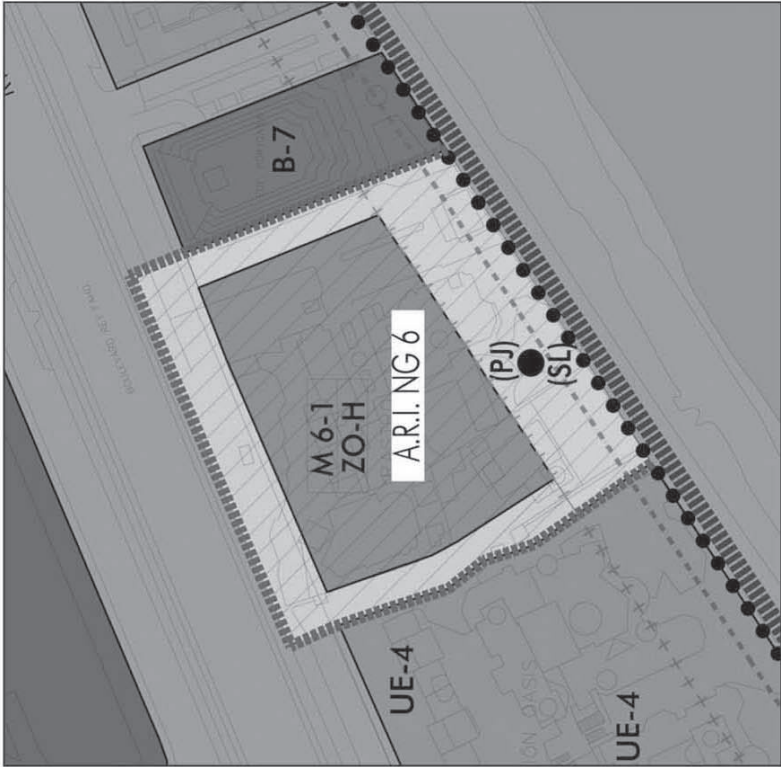
VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²)
M.5.1	PM-3	17.068	1.258,28
M.5.2	PM-3	11.196	74
M.5.3	UE-3	1.519	319,00
			1

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: NAGÜELES
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARI-NG-6
DENOMINACIÓN:	Nuevo Hotel
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Operación de contenido estratégico localizada en el frente del litoral de Nagüeles, dirigida a desarrollar una oferta complementaria a las actividades residenciales y destinada a proporcionar una oferta Hotelera de calidad. Se libera así mismo una pieza de más de 2.000 metros cuadrados de espacios libres de uso y dominio público en el frente litoral.	

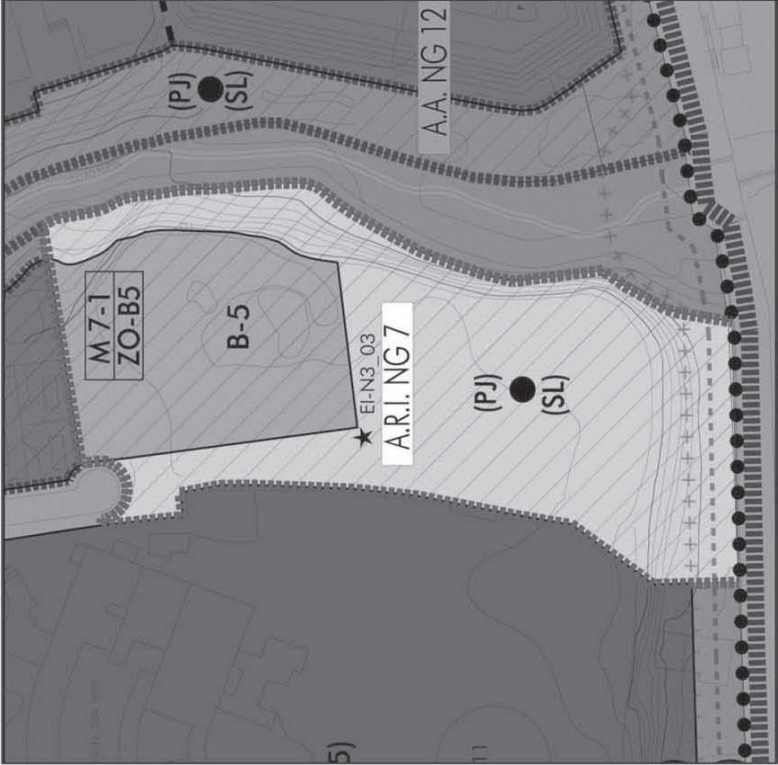


DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
III. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	7.309
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0.30
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	2.192,64
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentia(UE)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NG-7
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0,22499
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	1.644,48
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.479,97
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	164,44
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m²s)	
VIARIO (m²s)	
	SISTEMA LOCAL
	2.309
	1.357
IV. DETERMINACIONES VINCUANTES	
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	
VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²)
M.6.1	HOTELERO	3.644	2.192,64
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
2. EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN		
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO		
4. PROGRAMACIÓN			

ZONA: NAGÜELES
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARI-NG-7
DENOMINACIÓN:	Guadalupín Sur
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Operación localizada en el frente del litoral de Nagüeles, dirigida a desarrollar una oferta residencial de alta calidad, procediendo así a dotar a este entorno urbano de elementos de diferenciación urbana que propicien mayores dosis de cohesión territorial. Así mismo se genera una gran reserva de espacios libres en el contacto con el litoral, de uso y dominio público. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.1 de las Normas Urbanísticas.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
III. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	9.932
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	14.10
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	14
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0.40
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)	3.972.80

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(Ue)	1.30
Unifamiliar Adosada(UA)	1.20
Bloque (B)	0.90
Poblado Mediterráneo (PM)	1.00
Manzana Compacta	0.85
Ordenación Abierta	0.85
Núcleo Popular	0.85
Industrial	0.75
Servicios Terciarios (ST)	0.85
Servicios Avanzados (SA)	0.70
Hoteles (H)	0.75
Equipamiento Privado	0.50
Estación de Servicio	1.30
Vivienda Protegida (VP)	0.30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1.00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	AR-SU-NG-8
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	0.36
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.575.52
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.217.97
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	357.55
	0.00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m²s)	
VIARIO (m²s)	
	SISTEMA LOCAL
	6.952

V. DETERMINACIONES VINCUULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario Informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)
M.7.1	B5	2.980	3.972.80
			14

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: NAGÜELES
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARI-NG-8
DENOMINACIÓN:	El Listín
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Operación de carácter estratégico dirigida a la implantación de una oferta hotelera en este ámbito, que venga a complementar el uso residencial dado casi en exclusividad en el entorno. Se generan así nuevas actividades que fomentan la diversidad de usos y coadyuvan a generar un tejido urbano más rico y diverso, fomentando así la cohesión socio-territorial. Se libera así mismo una gran cantidad de espacios librede uso y dominio público en el contacto con el litoral, mejorándose así la articulación del frente marítimo con el tejido urbano.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	20.804
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	-
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	-
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0.30
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	6.325.24
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(UE)	1.30
Unifamiliar Adosada(UA)	1.20
Bloque (B)	0.90
Poblado Mediterráneo (PM)	1.00
Manzana Compacta	0.85
Ordenación Abierta	0.85
Núcleo Popular	0.85
Industrial	0.75
Servicios Terciarios (ST)	0.85
Servicios Avanzados (SA)	0.70
Hotelero (H)	0.75
Equipamiento Privado	0.50
Estación de Servicio	1.30
Vivienda Protegida (VP)	0.30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1.00
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NG-9
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0.2280
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	4.743.93
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	4.269.53
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	474.39
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0.00
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	
EQUIPAMIENTO (m²s)	
VIARIO (m²s)	
V. DETERMINACIONES VINCUANTES	
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	
VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESTATIVA	
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA
M 8.1	H
	10.542
	EDIFICABILIDAD (m²)
	6.325.24
	NÚMERO VIVIENDAS
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: NAGÜELES

AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARI-NG-9
DENOMINACIÓN:	Calle Ágora
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
El objetivo fundamental de esta área de reforma interior es la recalificación del nudo de acceso a la Urbanización "Rocio de Nagüeles", mediante la focalización de una parcela destinada a acoger una oferta de servicios terciarios, que diversifique la actividad existente en un área, hoy ausente de otros contenidos que no sean los exclusivos residenciales, así como la focalización de una parcela destinada a acoger un equipamiento de uso público, aprovechando la máxima accesibilidad que este punto estratégico le confiere.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	7.690
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0.4625
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	3.556,57

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(UE)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Medierráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	AR-SU-NG-10
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	0,39314
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3,023,08
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	2,720,78
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	302,31
	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	1.409
VIARIO (m ² s)	1.989
	725

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	NÚMERO VIVIENDAS
M.9.1	ST(A)	3.557	3.557

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: NAGÜELES
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Las Torres
DENOMINACIÓN:	ARI-NG-10

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Operación de carácter estratégico con la que se pretende la generación de una nueva oferta hotelera en el ámbito, que venga a complementar el uso residencial dado casi en exclusividad en el entorno. Se generan así nuevas actividades que fomentan la diversidad de usos y coadyuvan a generar un tejido urbano más rico y diverso, fomentando así la cohesión socio-territorial. Se libera así mismo una gran cantidad de espacios libres de uso y dominio público en el contacto con el litoral, mejorándose así la articulación del frente marítimo con el tejido urbano. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.1 de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	34.580
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	-
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	-
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0.32
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	11.146,32

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(UE)	1.30
Unifamiliar Adosada(UA)	1.20
Bloque (B)	0.90
Poblado Mediterráneo (PM)	1.00
Manzana Compacta	0.85
Ordenación Abierta	0.85
Núcleo Popular	0.85
Industrial	0.75
Servicios Terciarios (ST)	0.85
Servicios Avanzados (SA)	0.70
Hotelero (H)	0.75
Equipamiento Privado	0.50
Estación de Servicio	1.30
Vivienda Protegida (VP)	0.30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1.00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	AR-SU-NG-11 0.2418
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	8.359.74
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	7.523.77
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	835.97
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0.00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SISTEMA GENERAL 12.050
EQUIPAMIENTO (m²s)	
VIARIO (m²s)	SISTEMA LOCAL 3.953

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUORATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²)
M10.1	H	18.577	11.146,32

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO

ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARI-MB-1	
DENOMINACIÓN:	
Trapiche-Ojén	
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Actuación destinada a completar la fachada urbana del sector de Trapiche Alto hacia la AP-7 en el punto de enlace donde se resuelve la conexión entre las tramas urbanas de Trapiche y el núcleo principal de Marbella. La ordenación pormenorizada establecida por el Plan General determina la localización de un importante paquete de suelo (13.404,39 m2) destinado a espacios libres. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.f de las Normas Urbanísticas.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	10.798,83
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	108

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	37.216
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	64,22
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	239
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,6448
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)	23.997,39
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m²t)	13.198,56

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta (UE)	1,30
Unifamiliar Adosada (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	AR-SU-MB-2
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	0,40624
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	15,118,36
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	13,606,52
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1,511,84
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

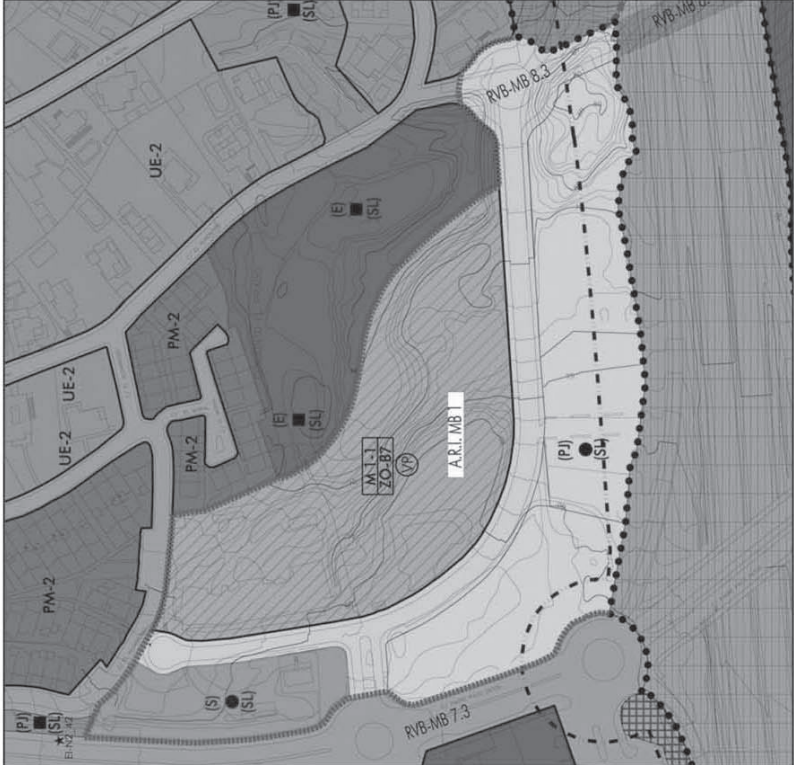
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m²s)	13.404
VIARIO (m²s)	3.568
	4.433

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)
M.1.1	B7	14.456	23.997,39
			NÚMERO VIVIENDAS
			239

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	



ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

ARI-MB-2

La Última

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Operación de remate del borde urbano de Trapiche Alto en su contacto con el Suelo No Urbanizable. Además de resolver la transición con el medio natural de manera racional, el objetivo de la ordenación se centra en aportar a este área de la ciudad un espacio dotacional de proximidad que mitigue las carencias existentes.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE YPP	
1. EFICACIDAD YPP (m²)	0,00
2. NÚMERO MÍNIMO DE YPP	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	35.547
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	14
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	49
5. COEF. EFICACIDAD (m²/m²s)	0,2812
6. EFICACIDAD MÁXIMA (m²)	9.994,50
7. EFICACIDAD MÁXIMA VL (m²)	9.994,50

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(UE)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Medierráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	AR-SU-MB-3
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	0,27410
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	11.993,40
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	8.769,03
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	974,34
	2.250,03

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m²s)	7.443
VIARIO (m²s)	4.810
	3.304

IV. DETERMINACIONES VINCULANTES

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

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario Informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	
M.2.1	ORDENANZA
	UA-4
	SUPERFICIE (m²s)
	19.989
	EFICACIDAD (m²)
	9.994,50
	NÚMERO VIVIENDAS
	49

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR	
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	2º CUATRIENIO	
4. PROGRAMACIÓN		

ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	FARNESIO
DENOMINACIÓN: ARI-MB-3	
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Esta actuación se localiza en las inmediaciones del enlace de la AP-7 con la carretera de Ojén, principal colector de acceso rodado al núcleo principal. Por ello, el Plan General plantea el desarrollo de funciones de Servicios Avanzados aprovechando la elevada renta de emplazamiento que, para el desarrollo de estas actividades, ofrece la óptima accesibilidad de la que goza. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.1 de las Normas Urbanísticas.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	8.255
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	0,00
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,00
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,2423
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)	2.000,00

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(UE)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Medialletero (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	AR-SU-MB-4
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	0,1696
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.400,00
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.280,00
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	140,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m²s)		6.772
EQUIPAMIENTO (m²s)		
VIARIO (m²s)		483

IV. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)
M.3.1	SA	1.000	2.000,00
			NÚMERO VIVIENDAS
			0

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

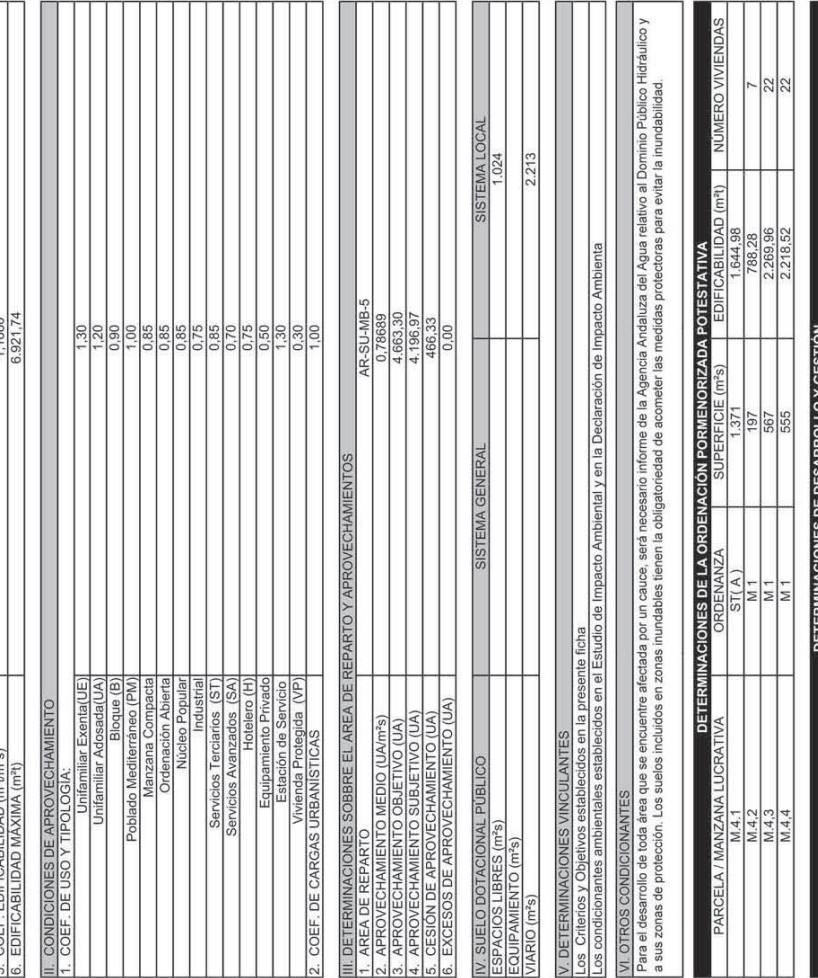
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	Cementerio Viejo

Cementerio Viejo

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Actuación de sellado urbano, cuyo objetivo es la formalización de la nueva fachada urbana al Cementerio de Marbella, completando las manzanas residenciales existentes y remodelando el sistema viario que da accesibilidad a la actuación, proponiendo una sección más homogénea y amplia que permita implementar criterios de diseño urbano (introducción de arbolado de alineación, mobiliario urbano,...) que incidan en la recalificación ambiental y paisajística de la actuación. Así mismo se propone el diseño de un sistema ambiental que contribuya a construir una plataforma de espacio libre que permita singularizar el entorno de la actual Plaza de Toros de Marbella.



DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

- | | | |
|----|---------------------------|--|
| 1. | INSTRUMENTO DE DESARROLLO | |
| 2. | EJECUCIÓN | |
| 3. | SISTEMA DE ACTUACIÓN | |
| 4. | PROGRAMACIÓN | |
| | | PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
A DETERMINAR
2º CUATRINIO |

ZONA: MARBELLA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

ARI-MB-5

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Calle 11

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Actuación localizada al norte del suelo urbano de Marbella sobre un tejido prácticamente consolidado que contiene una oferta residencial de vivienda unifamiliar aislada, caracterizada por su carácter espontáneo y desordenado. El objetivo de ordenación se centra en el reconocimiento de las edificaciones existentes, posibilitando su correcta integración en la trama urbana colindante así como en la resolución de la precariedad dotacional del ámbito, mediante el diseño de un sistema lineal de espacios libres que favorezca la transición hacia el Suelo No Urbanizable colindante y su conectividad con el Sistema General de espacios Libres PF11 previsto en el SUS MB2. Al ser una actuación de nueva urbanización (complemento de la existente), obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.f de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)
2. USO GLOBAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)
6. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA(m²t)
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:

Unifamiliar Exenta(UE)
Unifamiliar Adecuada(UA)
Bloque (B)
Poblado Mediterráneo (PM)
Manzana Compacta
Ordenación Abierta
Núcleo Popular
Industrial
Servicios Terciarios (ST)
Servicios Avanzados (SA)
Hotelero (H)
Equipamiento Privado
Estación de Servicios
Vivienda Protegida (VP)
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m²s)
EQUIPAMIENTO (m²s)
VIARIO (m²s)

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

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

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario Informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA
M.5.1
M.5.2
ORDENANZA
UES
UES
SUPERFICIE (m²s)
9.359
5.659
EDIFICABILIDAD (m²t)
2.807,66
1.697,60
NÚMERO VIVIENDAS
4
2

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO
2. EJECUCIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN
4. PROGRAMACIÓN

PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
A DETERMINAR
2º CUATRIENIO

ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARI-MB-7
DENOMINACIÓN:	Cerca de Don Miguel

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Operación de pequeña escala cuyo objetivo es colmar un vacío urbano existente en el área de Trapiche Alto en las cercanías del Hotel Don Miguel, coadyuvando a la red ambiental planteada por el Plan General en el Sector de suelo urbanizable colindante (SUS-MB-2). Al ser una actuación de nueva urbanización (complemento de la existente), obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.1 de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	3.094,20
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	30

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	24.140,73
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	42,67
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	103
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,427245
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	10.314,00
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	7.219,80

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(UE)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Medierráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
Urbánicas	1,00
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-MB-7
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,337523
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	8.148,06
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	7.333,20
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	814,80
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	478,93
VIARIO (m ² s)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	6.476
	6.871,80

IV. DETERMINACIONES VINCULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)
M 7-1	PM-2	10.314	10.314,00
			NÚMERO VIVIENDAS
			103

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARI-MB-8	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	La Ermita
DENOMINACIÓN:	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito cuyo objetivo es la relocalización de las actuales actividades económicas de carácter industrial proporcionando un uso mixto residencial y de actividades económicas (no industriales), recuperando el frente litoral como espacio público, se tendrán presente los criterios y objetivos establecidos en el art. 10.1.22 de las Normas Urbanísticas. Previamente a la formulación del Plan Especial deberá realizarse un Avance de Ordenación Pormenorizada conjuntamente con el Plan Especial del SUS-MB 4 para la correcta coordinación de ambos planes de desarrollo.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	93.038,46
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	930

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	340.788
2. USO GLOBAL	MIXTO-RESIDENCIAL/ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	75
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	2.555
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	1.3000
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)	443.040,28
7. EDIFICABILIDAD AE (m²t)	177.216,11
8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m²t)	172.785,71

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Vivienda Libre Plurifamiliar (VL)	0,80
Actividades Económicas (AE)	0,70
Vivienda Protegida Plurifamiliar (VFP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	AR-SU-MB-8
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	0,85153
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	280.191,38
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	261.172,25
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	29.019,14
	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	
EQUIPAMIENTO (m²s)	
VIARIO (m²s)	
	10.073,77
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
	s.art. 17 y RP
	s.art. 17 y RP
	s. ord PP

IV. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y art. 10.1.22 de las Normas Urbanísticas	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	

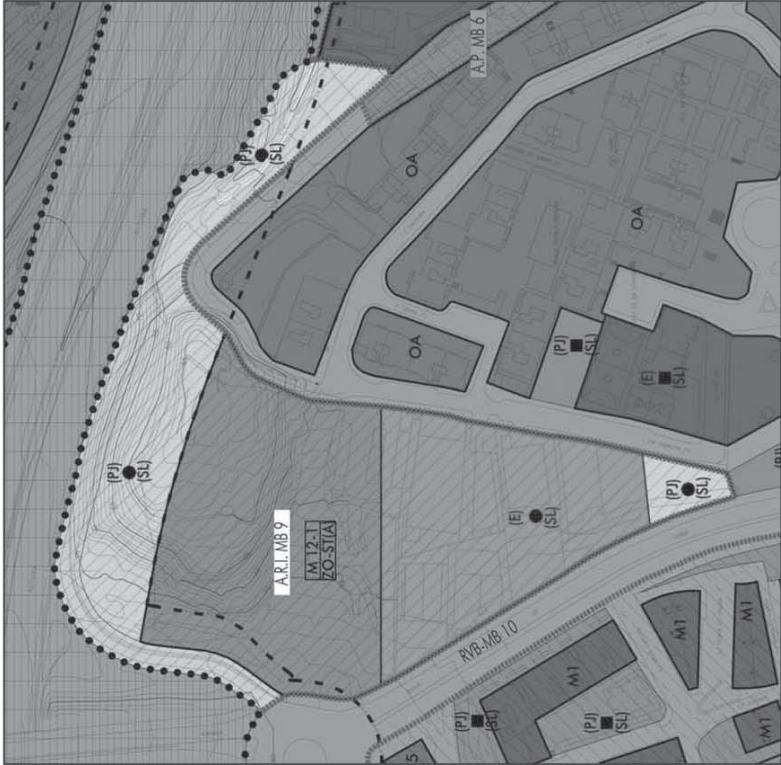
VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	
La ordenación de desarrollo habrá de ser consultada con la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su armonización con el "Proyecto de Construcción de Ferrocarril de la Costa del Sol. Tramo Fuengirola-Los Monteros y Los Monteros-San Pedro de Alcántara".	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PLAN ESPECIAL	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º y 2º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARI-MB-9
DENOMINACIÓN:	Plaza de Toros
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Actuación de renovación Urbana destinada a la compleción de la fachada urbana del núcleo urbano de Marbella hacia la avenida Duque de Lerma, mediante la formalización de una gran parcela con destino a generar una oferta de actividades económicas que diversifiquen funcionalmente el tejido urbano existente de uso predominantemente residencial y la localización de una importante parcela de equipamiento público escolar, en posiciones de máxima accesibilidad. La intervención propuesta deberá a su vez recalificar la fachada de la ciudad hacia el norte de la actuación de la AP7 mediante la localización del sistema local de espacios públicos en la zona de no edificación establecida por las afecciones que el paso de esta infraestructura viaria provoca.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	
2. NUMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	32.811
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,7500
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)	24.608,54

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(Ue)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Medierráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	AR-SU-MB-9
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	0,63750
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	20,917,25
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	18,825,53
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	2,091,73
	0

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m²s)	
VIARIO (m²s)	
	SISTEMA LOCAL
	8444,9
	9,227
	2,881

IV. DETERMINACIONES VINCUULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUORATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)
M.12.1	ST(A)	12,258	24,608,54

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
2. EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN		
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO		
4. PROGRAMACIÓN			

ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARI-MB-10
DENOMINACIÓN:	El desastre
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Área de reforma interior cuyo objetivo es dar coherencia a la oferta residencial nacida espontáneamente resolviendo la desertificación actual que presenta el ámbito con respecto al resto del tejido urbano colindante mediante el diseño de ejes viarios de carácter estructural así como la mejora dotacional del ámbito previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad. Igualmente se observarán los criterios del art. 10.1.23 de las Normas Urbanísticas. Al ser una actuación de nueva urbanización (complemento de la existente), obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.1 de las Normas Urbanísticas.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EFICACIDAD VPP (m²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)	90.331
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	6
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	54
5. COEF. EFICACIDAD (m²/m²s)	0.2116
6. EFICACIDAD MÁXIMA (m²)	19.113.53
7. EFICACIDAD AXEE (m²)	2.736.69
7. EFICACIDAD MÁXIMA VL (m²)	16.376.84
8. EFICACIDAD MATERIALIZADA (m²t)	5.730.00

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	0.85
Actividades Económicas (AE)	1.40
Vivienda Baja Densidad (VL)	1.00
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-MB-10
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0.27957
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	25.254.02
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	22.728.62
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.525.40
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	
EQUIPAMIENTO (m²s)	1.346
VIARIO (m²s)	3.000
INF. BÁSICA, (UA) (m²s)	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y art. 10.1.23 de las Normas Urbanísticas	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	

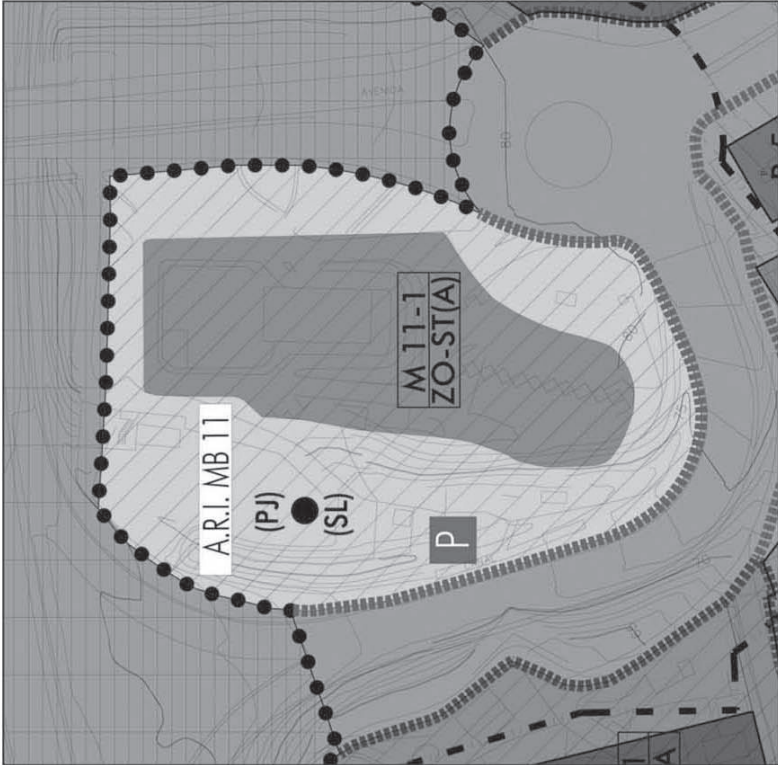
VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA	
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA
	SUPERFICIE (m²s)
	EDIFICABILIDAD (m²t)
	NÚMERO VIVIENDAS

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	1º y 2º CUATRIENIO

ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARI-MB-11
DENOMINACIÓN:	Duque de Lerma Norte
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Se trata de una actuación localizada en el nudo de acceso de la AP7 al núcleo urbano de Marbella por la Avenida Duque de Lerma, donde se esta desarrollando en la actualidad una actividad comercial. Con la intervención planteada se opta por el mantenimiento de la actividad comercial existente, y la requalificación ambiental del ámbito, puerta de acceso al núcleo urbano consolidado de Marbella, mediante calificación como espacios libres de todo el entorno de la parcela destinada a uso terciario. Así mismo se habilita la posibilidad de compatibilizar el uso público de estos espacios con la localización de un aparcamiento público de rotación en uno de los puntos de máxima accesibilidad hacia el núcleo urbano de Marbella. Al ser una actuación de nueva urbanización (complemento de la existente), obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.1 de las Normas Urbanísticas.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	0,00
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²)	10.571
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,0700
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	740,00

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(Ue)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,20

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-11
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0,07139
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	754,80
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	679,23
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	75,47
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	
EQUIPAMIENTO (m²s)	
VIARIO (m²s)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
6,635	
0,00	
0,00	

V. DETERMINACIONES VINCUULANTES	
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	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	NÚMERO VIVIENDAS
M.11.1	STA	3.936,82	740

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO