



## NORMATIVA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL **MARBELLA**

DOCUMENTO PREVIO

**FIRMANTE**

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

**NIF/CIF**

\*\*\*\*567\*\*

**FECHA Y HORA**

12/08/2022 07:52:19 CET

**CÓDIGO CSV**

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA



## Sumario

Título 1. Determinaciones Preliminares.....	4
Capítulo 1. Objeto y contenido.....	4
Artículo 1.1.1. Ámbito de aplicación (N).....	4
Artículo 1.1.2. Objeto (N).....	4
Artículo 1.1.3. Contenido del PGOM (N).....	4
Artículo 1.1.4. Carácter de las determinaciones (N).....	4
Artículo 1.1.5. Interpretación (N).....	4
Capítulo 2. Vigencia y efectos del Plan General.....	5
Artículo 1.2.1. Entrada en vigor y vigencia del Plan (N).....	5
Artículo 1.2.2. Usos y obras provisionales (N y D).....	5
Artículo 1.2.3. Evaluación y seguimiento del Plan General (N).....	5
Artículo 1.2.4. Modificación y revisión del PGOM (N).....	5
Título 2. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano y Suelo Rústico.....	6
Capítulo 1. Disposiciones Generales.....	6
Artículo 2.1.1. Clasificación del suelo (N).....	6
Artículo 2.1.2. Régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público (N).....	6
Artículo 2.1.3. Régimen urbanístico del suelo y subsuelo (N).....	6
Artículo 2.1.4. Régimen urbanístico de la actividad de promoción (N).....	6
Capítulo 2. Régimen del suelo urbano.....	6
Artículo 2.2.1. Régimen de las Actuaciones en suelo urbano (N).....	6
Artículo 2.2.2. Régimen de las actuaciones edificatorias (N).....	6
Artículo 2.2.3. Actuaciones urbanísticas para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (N).....	7
Artículo 2.2.4. Régimen de las actuaciones urbanísticas de dotación (N).....	7
Artículo 2.2.5. Régimen de las actuaciones urbanísticas para mejorar o completar la urbanización (N).....	7
Artículo 2.2.6. Régimen de las actuaciones de Mejora Urbana. (N).....	7
Artículo 2.2.7. Régimen de las actuaciones de Reforma Interior. (N).....	7
Capítulo 3. Régimen del Suelo Rústico.....	8
Artículo 2.3.1. Régimen urbanístico del suelo rústico (N).....	8
Artículo 2.3.2. Derechos y Deberes de las personas propietarias del suelo rústico. (N).....	8
Artículo 2.3.3. Categorías en Suelo Rústico.....	8
Artículo 2.3.4. Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.....	8
Artículo 2.3.5. Suelo rústico preservado por la existencia de riesgos.....	8
Artículo 2.3.6. Suelo rústico preservado por planificación urbanística.....	8
Artículo 2.3.7. Suelo Rústico Común.....	8

Artículo 2.3.8. Actuaciones urbanísticas en suelo rústico (N).....	8
Artículo 2.3.9. Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (ATU-NU) en suelo rústico.....	8
Título 3. Los Usos y los Elementos Estructurantes.....	9
Capítulo 1. Regulación de Usos.....	9
Artículo 3.1.1. Usos globales (N).....	9
Artículo 3.1.2. Usos pormenorizados no dotacionales (R).....	9
Artículo 3.1.3. Usos pormenorizados del uso global de Equipamiento Comunitario (D).....	10
Artículo 3.1.4. Usos pormenorizados del uso global de Áreas Libres (D).....	10
Artículo 3.1.5. Usos pormenorizados del uso global de Movilidad (D).....	10
Artículo 3.1.6. Usos pormenorizados del uso global de Infraestructuras y Servicios técnicos (D).....	10
Artículo 3.1.7. Regulación de los usos pormenorizados (D).....	10
Artículo 3.1.8. Tipologías de edificación (D).....	10
Capítulo 2. Los elementos estructurantes.....	10
Artículo 3.2.1. Esquema de elementos estructurantes (N).....	10
Artículo 3.2.2. Esquema de elementos estructurantes. Directrices (D).....	11
Artículo 3.2.3. Régimen de los sistemas generales (N y D).....	11
Artículo 3.2.4. Sistema General de Áreas Libres (N).....	11
Artículo 3.2.5. Regulación del Sistema General de Áreas Libres (N).....	11
Artículo 3.2.6. Estándar de los sistemas generales de áreas libres (D).....	11
Artículo 3.2.7. Sistema General de Equipamiento comunitarios (N).....	12
Artículo 3.2.8. Regulación del sistema general de equipamiento comunitario (N y D).....	12
Artículo 3.2.9. Sistema General de Movilidad (N).....	12
Artículo 3.2.10. Regulación Sistema general de movilidad (N y D).....	13
Artículo 3.2.11. Redes de infraestructuras y servicios (N).....	13
Artículo 3.2.12. Regulación del Sistema General de Infraestructuras y Servicios Técnicos.....	13
Título 4. Normas del Suelo Rústico.....	14
Capítulo 1. Usos y Actuaciones en Suelo Rústico.....	14
Artículo 4.1.1. Usos ordinarios en Suelo Rústico (N).....	14
Artículo 4.1.2. Actuaciones Ordinarias Necesarias en Suelo Rústico. (N).....	14
Artículo 4.1.3. Actuaciones Ordinarias Complementarias en Suelo Rústico (N).....	14
Artículo 4.1.4. Actuaciones Ordinarias para Infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos en Suelo Rústico (N).....	14

Artículo 4.1.5. Edificaciones residenciales vinculadas a los usos ordinarios en Suelo Rústico (N).....	14
Artículo 4.1.6. Usos Extraordinarios en Suelo Rústico. Definición y tipos (N).....	15
Artículo 4.1.7. Actuaciones extraordinarias en suelo Rústico (N).....	15
Artículo 4.1.8. Edificaciones residenciales vinculadas a los usos extraordinarios en Suelo Rústico (N).....	15
Artículo 4.1.9. Usos y actuaciones de interés público o social (N).....	15
Artículo 4.1.10. Usos y actuaciones que deben emplazarse necesariamente en Suelo Rústico (N).....	15
Artículo 4.1.11. Vivienda unifamiliar aislada No Vinculada (N).....	15
Capítulo 2. Zonificación del Suelo Rústico.....	15
Artículo 4.2.1. Zonas en suelo rústico (N).....	15
Artículo 4.2.2. Zona 1. Conservación valores ambientales (N).....	15
Artículo 4.2.3. Zona 2. Valores paisajísticos o ambientales (N).....	16
Artículo 4.2.4. Zona 3. Suelos Afectados por flujos preferentes.....	16
Artículo 4.2.5. Zona 4. Suelos con Valores Naturales o Rurales (N).....	16
Artículo 4.2.6. Zona 5. Entorno del medio urbano (N).....	16
Capítulo 3. Condiciones de edificación en Suelo Rústico.....	17
Artículo 4.3.1. Condiciones Generales de Edificación (N).....	17
Artículo 4.3.2. Justificación de la integración paisajística y ambiental (N).....	17
Artículo 4.3.3. Condiciones de posición e implantación de las edificaciones e instalaciones (N).....	17
Artículo 4.3.4. Condiciones de edificación en Actuaciones Ordinarias Necesarias o Complementarias en Suelo Rústico (N).....	17
Artículo 4.3.5. Normativa complementaria para instalaciones ganaderas (N).....	17
Artículo 4.3.6. Invernaderos, estanques y aljibes (N).....	17
Artículo 4.3.7. Edificaciones residenciales vinculadas a los usos ordinarios o extraordinarios en suelo rústico (N).....	18
Artículo 4.3.8. Condiciones de edificación del uso de servicios y del uso de equipamientos públicos y privados en Suelo Rústico (N).....	18
Artículo 4.3.9. Condiciones de edificación del Uso Industrial en Suelo Rústico (N).....	18
Artículo 4.3.10. Condiciones de edificación del Uso Turístico en Suelo Rústico (N).....	18
Artículo 4.3.11. Condiciones de Edificación de la Vivienda unifamiliar aislada No Vinculada (N).....	19
Artículo 4.3.12. Condiciones de los elementos constructivos diferentes de la edificación (N).....	19
Artículo 4.3.13. Movimientos de tierras (N).....	19

DOCUMENTO PREVIO



### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

### CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>





Artículo 4.3.14. Aguas residuales y recogida de las aguas pluviales (N).....	20
Artículo 4.3.15. Cerramiento de fincas (N).....	20
Artículo 4.3.16. Caminos (N).....	20
Artículo 4.3.17. Construcción de piscinas (N).....	20
Artículo 4.3.18. Instalaciones energéticas renovables (N).....	20
Capítulo 4. Sistemas generales en suelo rústico.....	20
Artículo 4.4.1. Sistemas Generales Existentes en Suelo Rústico.....	20
Capítulo 5. Nuevos Asentamientos en Suelo Rústico.....	20
Artículo 4.5.1. Prohibición de Nuevos Asentamientos en Suelo Rústico (N).....	20
Artículo 4.5.2. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en Suelo Rústico no incluido en una Actuación de Nueva Urbanización (N).....	20
Artículo 4.5.3. Parcelaciones en suelo rústico.....	20
Título 5. Bienes y espacios Protegidos.....	22
Capítulo 1. Disposiciones generales.....	22
Artículo 5.1.1. Identificación y Delimitación de los Bienes y Espacios Protegidos (N).....	22
Artículo 5.1.2. Bienes de Singular Protección (N).....	22
Artículo 5.1.3. Otros bienes y espacios protegidos en suelo rústico (N).....	22
Artículo 5.1.4. Tipos de obras e intervenciones (N).....	22
Capítulo 2. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.....	22
Artículo 5.2.1. Objeto (N).....	22
Artículo 5.2.2. Deberes de los propietarios de bienes y espacios incluidos en el Catálogo (N).....	22
Artículo 5.2.3. Listado de elementos incluidos en el Catálogo de bienes y espacios protegidos del PGOM de Marbella (N).....	23
Artículo 5.2.4. Clases de Elementos objeto de Catalogación (N).....	24
Artículo 5.2.5. Nivel BIC (BIC) (N).....	24
Artículo 5.2.6. Zonificación Arqueológica de Tipo 1 (TIPO 1) (N).....	24
Artículo 5.2.7. Zonificación Arqueológica de Tipo 2 (TIPO 2) (N).....	24
Artículo 5.2.8. Zonificación Arqueológica de Tipo 3 (TIPO 3) (N).....	24
Artículo 5.2.9. Nivel integral de protección (INTEGRAL) (N).....	24
Artículo 5.2.10. Revisión y modificación del Catálogo (N).....	24
Título 6. Criterios y Estrategias generales de ordenación.....	25
Capítulo 1. Consideraciones previas.....	25
Artículo 6.1.1. Principios generales de Ordenación (D).....	25
Artículo 6.1.2. Sostenibilidad ambiental. Medidas ambientales compensatorias (N).....	25
Artículo 6.1.3. Viabilidad y sostenibilidad económica. Equidistribución de cargas y beneficios (N).....	25
Artículo 6.1.4. Sostenibilidad social (D).....	25
Artículo 6.1.5. Directrices generales sobre Equipamientos comunitarios y áreas libres (D).....	25

Capítulo 2. Planificación Estratégica General.....	25
Artículo 6.2.1. Planificación Estratégica. Modelo de ciudad (D).....	25
Artículo 6.2.2. Definición de Zonas de Interés Estratégico (R).....	26
Capítulo 3. La planificación estratégica en materia de Vivienda.....	26
Artículo 6.3.1. La reserva de vivienda protegida (N y D).....	26
Artículo 6.3.2. Criterios para la localización de la reserva para vivienda protegida en los instrumentos de ordenación detallada (D).....	26
Artículo 6.3.3. El Plan Municipal de Vivienda (R).....	26
Capítulo 4. Estrategias para una Movilidad Sostenible.....	26
Artículo 6.4.1. Directrices para una movilidad sostenible (D).....	26
Artículo 6.4.2. Estudios de movilidad (D).....	26
Capítulo 5. Medidas Ambientales. Indicadores de Sostenibilidad.....	26
Artículo 6.5.1. Medidas de protección ambiental (N).....	26
Artículo 6.5.2. Protección de la vegetación y el arbolado (N).....	26
Artículo 6.5.3. Catálogo de árboles singulares y Plan Director de Arbolado (R).....	27
Artículo 6.5.4. Integración del arbolado en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística (D).....	27
Artículo 6.5.5. Metabolismo urbano y eficiencia energética (D).....	27
Artículo 6.5.6. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de ordenación detallada (D).....	27
Artículo 6.5.7. Sistema de Indicadores del municipio de Marbella (D).....	27
Artículo 6.5.8. Indicadores de Sostenibilidad en Suelo Urbano (D).....	28
Artículo 6.5.9. Indicadores de sostenibilidad para nuevas actuaciones en suelo rústico (D).....	28
Título 7. Criterios de Intervención en Suelo Urbano.....	29
Capítulo 1. Disposiciones Generales y Delimitación de Zonas.....	29
Artículo 7.1.1. Ordenación del Suelo Urbano. (D).....	29
Artículo 7.1.2. División en Zonas. Criterios (D Y R).....	29
Artículo 7.1.3. Directrices para la delimitación de Zonas o Ámbitos Funcionales en los Planes de Ordenación Urbana (D).....	29
Capítulo 2. Criterios para la Delimitación y Ordenación de Nuevas Actuaciones en Suelo Urbano.....	29
Artículo 7.2.1. Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones en Suelo Urbano (D).....	29
Artículo 7.2.2. Delimitación de Actuaciones de Mejora urbana (D).....	29
Artículo 7.2.3. Delimitación de Actuaciones de Reforma Interior (D).....	30
Artículo 7.2.4. Directrices para establecer las Bases de Desarrollo y Ejecución de nuevas actuaciones (D).....	30

Artículo 7.2.5. Directrices para la ordenación detallada de nuevas actuaciones. (D).....	30
Título 8. Criterios para las Actuaciones de Nueva Urbanización en Suelo Rústico.....	31
Capítulo 1. Disposiciones Generales.....	31
Artículo 8.1.1. Justificación de los nuevos desarrollos (D).....	31
Artículo 8.1.2. Criterios de localización de Nuevos Desarrollos (D).....	31
Capítulo 2. Criterios de delimitación de ATU-NU en Suelo Rústico.....	31
Artículo 8.2.1. Criterios para la delimitación de Nuevas Actuaciones en suelo rústico (D).....	31
Artículo 8.2.2. Directrices para establecer las Bases de Desarrollo y Ejecución de nuevas actuaciones en suelo rústico. (D).....	32
Artículo 8.2.3. Directrices para la ordenación detallada de nuevas actuaciones en suelo rústico. (D).....	32
Capítulo 3. Delimitación de Sistemas generales en Suelo Rústico.....	32
Artículo 8.3.1. Directrices para la determinación de nuevos sistemas generales.....	32
Título 9. Disposiciones finales.....	33
Capítulo 1. Disposiciones Transitorias.....	33
Artículo 9.1.1. Régimen de las edificaciones existentes.....	33
Artículo 9.1.2. Industrias en Suelo Rústico.....	33
Artículo 9.1.3. Instrumentos de planeamiento en tramitación a la entrada en vigor del presente Plan General.....	33
Artículo 9.1.4. Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Municipal.....	34
Artículo 9.1.5. Delimitación Actuaciones de Transformación Urbanística en el suelo urbano.....	34
Artículo 9.1.6. Indicadores de Sostenibilidad.....	34
Capítulo 2. Disposición Derogatoria.....	34
Artículo 9.2.1. Disposición derogatoria única.....	34
Capítulo 3. Disposiciones adicionales.....	34
Artículo 9.3.1. Anexo normativa sectorial.....	34
Artículo 9.3.2. Ordenanzas.....	34
Artículo 9.3.3. Textos Refundidos.....	34



## CAPÍTULO 1. OBJETO Y CONTENIDO

### Artículo 1.1.1. Ámbito de aplicación (N)

El ámbito territorial del presente Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) es el término municipal de Marbella.

### Artículo 1.1.2. Objeto (N)

- El presente PGOM tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación urbanística de Marbella y la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo.
- El modelo general de ordenación urbanística se concreta a través de las siguientes determinaciones:
  - La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
  - La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico y el establecimiento de las zonas en suelo rústico.
  - El esquema de los elementos estructurantes que comprende:
    - los sistemas generales de áreas libres, de movilidad y de equipamiento comunitarios y
    - las redes de infraestructuras y servicios técnicos.
  - La identificación, delimitación y normativa de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- La planificación estratégica, a medio y largo plazo, se establece mediante las siguientes determinaciones:
  - Criterios y directrices generales de intervención en el suelo urbano y para las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo.
  - Esquema del futuro desarrollo urbano con criterios y directrices para las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico.
  - La planificación en materia de vivienda protegida
  - La planificación en materia de movilidad sostenible
  - Directrices para la equidistribución de cargas y beneficios
- El PGOM incluye además las siguientes determinaciones complementarias para la ordenación general del municipio:
  - La normativa particular de las categorías de suelo rústico.
  - Identificación de las agrupaciones de viviendas irregulares compatibles con el modelo.

- La división del suelo urbano en ámbitos funcionales.

### Artículo 1.1.3. Contenido del PGOM (N)

El PGOM se compone de los siguientes documentos:

- Memoria
  - Introducción
  - Memoria de Información y Diagnóstico
  - Memoria de Participación e Información Pública
  - Memoria de Ordenación
  - Memoria Económica
- Normativa
- Planos y documentación gráfica
  - Planos de información
  - Planos de estrategias y directrices
  - Planos de ordenación
- Anexos. Estudios complementarios
  - Estudio Ambiental Estratégico
  - Impacto en la salud
  - Impacto de género
  - Catálogo de bienes protegidos
  - Anexo normativa sectorial
- Resumen ejecutivo

### Artículo 1.1.4. Carácter de las determinaciones (N)

- Las determinaciones del PGOM tendrán el carácter de normas, directrices o recomendaciones según se indique.
- Cada determinación de la presente normativa indicará el carácter de la misma. De no indicarse expresamente tendrán carácter de recomendaciones, salvo que la legislación urbanística disponga que deba tener el carácter de norma.

### Artículo 1.1.5. Interpretación (N)

- El contenido del PGOM forma un conjunto integrado y coherente cuya interpretación corresponde al Ayuntamiento de Marbella.
- Las determinaciones del Plan General y particularmente su normativa se interpretarán partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social del tiempo al que

## TÍTULO 1. DETERMINACIONES PRELIMINARES

DOCUMENTO PREVIO



### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

### CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



han de ser aplicadas, atendiendo principalmente a su espíritu y finalidad.

3. Cuando exista contradicciones entre las determinaciones del presente Plan que no puedan resolverse de forma armónica, se aplicarán las siguientes reglas de resolución de conflictos:

- Prevalecerán las determinaciones escritas sobre las gráficas.
- En las discrepancias entre planos de diferentes escalas prevalecerá el plano de escala más detallada.
- En las discrepancias entre planos de la misma escala prevalecerán los más específicos por razón de la materia.

4. En caso que no sea posible resolver la discrepancia aplicando las reglas anteriores, se aplicarán aquellas interpretaciones que resulten mayores dotaciones de elementos estructurantes, un menor impacto sobre el medio ambiente, un mayor grado de protección del paisaje, así como las que supongan una mayor defensa del interés general.

5. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá resolver las discrepancias interpretativas que se planteen en aplicación del presente PGOM aprobando las Instrucciones y Criterios Interpretativos que aclaren dichas discrepancias.

## CAPÍTULO 2. VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

### Artículo 1.2.1. Entrada en vigor y vigencia del Plan (N)

- La entrada en vigor del presente PGOM se producirá al día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial correspondiente del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas.
- El presente PGOM tiene vigencia indefinida sin perjuicio de las modificaciones que se aprueben.
- En el caso de la entrada en vigor sobrevenida de un instrumento de ordenación territorial y hasta que se produzca la adaptación del presente PGOM a sus determinaciones, prevalecerán sus normas de aplicación directa cuando éstas sean contrarias o incompatibles con el presente PGOM.

### Artículo 1.2.2. Usos y obras provisionales (N y D)

- De conformidad a lo previsto en la legislación urbanística, se podrán autorizar, tanto en suelo urbano como en suelo rústico, usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial, urbanística o sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. (N)

- A estos efectos, se entiende que son compatibles con la ordenación urbanística aquellos usos y obras que, no estando prohibidos, no dificulten la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística.

- Se permite el uso provisional de las edificaciones y construcciones ya existentes que cuenten con los servicios necesarios y suficientes, siempre que, en su caso, haya transcurrido el plazo que tiene la Administración para iniciar la acción de restablecimiento. (N)

- A efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento se deberá ponderar la vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal u otras circunstancias análogas. (D)

- Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada podrán establecer condiciones complementarias para garantizar una adecuada implantación de estos usos y obras provisionales (D)

- El otorgamiento de autorización deberá. (N)

- Prever el compromiso expreso del interesado del reconocimiento al Ayuntamiento de Marbella de la potestad para declarar la demolición de las edificaciones o instalaciones, sin derecho a indemnización alguna.

- Condicionar la eficacia de la autorización a la acreditación por parte del interesado de la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter provisional de la misma.

- Para el supuesto que se otorgue una licencia de obra o uso provisional en el suelo urbano, será requisito necesario para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación de la nueva edificación que se erija conforme al planeamiento en la parcela, que se haya procedido a la demolición de los usos e instalaciones provisionales y así se recogerá en la autorización otorgada.

### Artículo 1.2.3. Evaluación y seguimiento del Plan General (N)

De conformidad a lo dispuesto en la legislación estatal, la Delegación con competencias en materia de ordenación y ejecución urbanísticas, elevará a la Junta de Gobierno Local cada dos años y en todo caso, antes de finalizar cada mandato, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística que deberá considerar al menos:

- El listado de los instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticos tramitados y aprobados durante dicho periodo, con un resumen de sus principales parámetros y sus fechas de tramitación, indicando los que se encuentran en curso de ejecución.

- Un resumen de la incidencia ambiental de cada actuación en curso de ejecución y de las medidas adoptadas para el seguimiento de sus efectos en el medio ambiente..

- Un resumen de la incidencia económica de cada actuación en curso de ejecución y de las medidas adoptadas para su seguimiento,

- La evolución del los indicadores de sostenibilidad para Marbella establecidos en el Capítulo 4 del Título 5.

### Artículo 1.2.4. Modificación y revisión del PGOM (N)

- Se considera revisión del PGOM la adopción de un nuevo modelo de la ordenación general por la alteración sustancial de los criterios y directrices establecidos para los nuevos desarrollos en suelo rústico o de la zonificación del suelo rústico o por la alteración sustancial del esquema de elementos estructurantes de los que resulte un modelo de ocupación territorial radicalmente diferente al inicialmente previsto.

- Las restantes alteraciones del Plan General tendrán la consideración de modificaciones. No obstante, no se considerarán modificaciones del PGOM:

- El cambio de categoría del suelo rústico preservado por riesgos ciertos cuando se aprueben las medidas que supriman dichos riesgos haciendo compatible su transformación.

- Los ajustes que el Plan de Ordenación Urbana (POU) realice sobre la clasificación de suelo urbano en cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística vigente.

- Los ajustes motivados por los cambios de escala en la planimetría o resultantes de las mediciones reales sobre el terreno que no alteren, los criterios y directrices establecidos en el presente documento o los que fueren de aplicación.

- El ajuste y concreción de los trazados de las redes de servicios y sistema general viario que realicen los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada del ámbito concreto, respetando las características básicas y asegurando la funcionalidad prevista en el presente Plan General.

- La corrección de los simples errores materiales, de hecho o aritméticos.

- No se considerarán innovaciones del PGOM las determinaciones impuestas por la legislación o la planificación territorial o sectorial que sean contradictorias con las determinaciones del presente documento que sean de aplicación directa.

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

#### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

#### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

#### CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



## CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 2.1.1. Clasificación del suelo (N)

1. El presente PGOM divide la totalidad del término municipal en dos clases de suelo: urbano y rústico.
2. Tienen la consideración de suelo urbano los terrenos así clasificados por el presente Plan General de Ordenación Municipal de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.  
También formarán parte del suelo urbano los terrenos que, con posterioridad a la entrada en vigor del presente PGOM, se urbanicen en ejecución de los instrumentos de ordenación detallada y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento que se produzca la recepción de las obras de urbanización.
3. Tienen la consideración de suelo rústico el resto de terrenos que no se clasifican como suelo urbano.

### Artículo 2.1.2. Régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público (N)

El régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público será, en cada momento, el regulado de la legislación sectorial vigente sobre la materia.

### Artículo 2.1.3. Régimen urbanístico del suelo y subsuelo (N)

1. El régimen urbanístico del suelo será el establecido en la legislación vigente y estará supeditado a las disposiciones contenidas en el presente PGOM.
2. El uso del subsuelo se vincula al interés público de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística.
3. El instrumento urbanístico que califique parcelas como sistema general o local especificará si la afección atañe a la totalidad del inmueble o si la afección demanial se limita al suelo o vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo que, en tal caso, tendrá la consideración de bien patrimonial y podrá ser enajenado por la Administración titular para su uso y destino como aparcamiento o cualquier uso que se prevea en el planeamiento.

### Artículo 2.1.4. Régimen urbanístico de la actividad de promoción (N)

1. El régimen de la actividad de promoción será el establecido en la legislación urbanística para las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y en suelo rústico.

2. Los propietarios podrán participar en las actuaciones de transformación urbanística en la forma y en los supuestos regulados en la ley.

## CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### Artículo 2.2.1. Régimen de las Actuaciones en suelo urbano (N)

1. El régimen del suelo urbano será el correspondiente a la actuación urbanística o de transformación urbanística que se establezca para cada terreno.
2. Actuaciones urbanísticas en suelo urbano:
  - a) Actuaciones edificatorias. (AU-EDIF)
  - b) Actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano
  - c) Actuaciones puntuales de dotación (AU-DOT)
  - d) Actuaciones de mejora puntual de la urbanización (AU-URB)
3. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano:
  - a) Actuación de mejora urbana (ATU-MU)
  - b) Actuación de reforma interior (ATU-RI)

### Artículo 2.2.2. Régimen de las actuaciones edificatorias (N)

1. Se consideran actuaciones edificatorias:
  - a) Las de mantenimiento, conservación, rehabilitación, reforma y ampliación de las edificaciones existentes.
  - b) Las que tienen por objeto la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano pudiendo consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.
  - c) Las de sustitución de las edificaciones existentes y las de nueva edificación.
2. Los propietarios sometidos a actuaciones edificatorias de mantenimiento, conservación y rehabilitación tienen la obligación de asumir el coste de las obras precisas para realizar estas actuaciones hasta el límite del deber legal de conservación.
3. Los propietarios suelo urbano sometidos a actuaciones edificatorias que tengan por objeto la sustitución o la nueva edificación tienen el deber de:
  - a) Completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para que adquieran la condición de solar y

## TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y SUELO RÚSTICO

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

#### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

#### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

#### CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



el deber de edificar en los plazos y en las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación.

- b) Ceder, si procede, y de manera previa a la ejecución de la edificación, los terrenos destinados a viales necesarios para que la parcela cuente con la condición de solar.

En este supuesto, el propietario podrá optar bien por ceder el suelo y mantener la propiedad del subsuelo mediante la constitución de un complejo inmobiliario urbanístico o bien ceder el suelo computándose la edificabilidad sobre el total de la parcela privada. El límite de superficie a ceder gratuitamente será, en este caso, el 20 por 100 de la superficie total de la parcela.

#### Artículo 2.2.3. Actuaciones urbanísticas para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (N)

1. En las edificaciones existentes en el suelo urbano será posible ocupar las superficies de espacios libres o dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privado, tales como vestíbulos, descansillos, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público. Las obras realizadas con esta finalidad no computarán a efectos de edificabilidad u ocupación, ni se aplicará la distancia mínima a linderos, tanto públicos como privados.
2. Estas excepciones se aplicarán también a las obras que se ejecuten para conseguir reducir, al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y consumo de agua, conforme a las previsiones del artículo 24 apartado 5 del Real Decreto Legislativo 7/2015. Con carácter preferente las instalaciones se localizarán en cubiertas y fachadas interiores.
3. Cuando las actuaciones previstas en los dos apartados anteriores afecte a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección estará condicionada a que la solución concreta cuente con informe favorable del órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable.

#### Artículo 2.2.4. Régimen de las actuaciones urbanísticas de dotación (N)

1. Las actuaciones urbanísticas de dotación (AU-DOT) tienen por objeto la obtención de suelos dotacionales públicos, generales o locales, siempre que no estén incluidos en actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo.

2. La obtención del suelo se realizará mediante acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, mediante la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, cuando así esté previsto en el POU, o en su defecto mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.
3. Cuando así se prevea en el instrumento de planeamiento urbanístico los propietarios afectados tendrán el deber de urbanizar las dotaciones públicas.

#### Artículo 2.2.5. Régimen de las actuaciones urbanísticas para mejorar o completar la urbanización (N)

1. Las actuaciones urbanísticas para mejorar o completar la urbanización tiene por objeto la realización de alguna obra de urbanización para la mejora del espacio público o de las redes de infraestructura.
2. Los propietarios tendrán que asumir los costes de urbanización previstos incluido la obtención de los terrenos necesarios para la realización de las obras.

#### Artículo 2.2.6. Régimen de las actuaciones de Mejora Urbana. (N)

1. Se consideran actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico y siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización
2. Las personas propietarias de parcelas de suelo urbano sometidas a actuaciones de mejora urbana están obligadas a:
  - a) Entregar al Ayuntamiento y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación.
  - b) Entregar al Ayuntamiento el suelo necesario para nuevos sistemas generales o locales, bien mediante la cesión terrenos dotacionales o bien, previa justificación en el POU o Estudio de Ordenación, mediante su valor en metálico.
  - c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos.
3. Cuando, según los criterios que al efecto establezca el POU, no se precisen nuevas dotaciones públicas, la ejecución se podrá legitimar directamente. En este caso, el deber de entregar a la Administración

actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico se efectuará mediante indemnización económica sustitutoria en el momento de solicitud de la licencia de obras.

#### Artículo 2.2.7. Régimen de las actuaciones de Reforma Interior. (N)

1. Son actuaciones de transformación de reforma interior (ATU-RI) aquellas que tienen por objeto dotar a un ámbito de ordenación porque carezca de la misma o establecer una nueva ordenación urbanística de un ámbito por causa de obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que precisen la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.
2. Las personas propietarias de parcelas de suelo urbano sometidas a actuaciones de reforma interior están obligadas a:
  - a) Entregar al Ayuntamiento y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas urbanizadas y libres de cargas, correspondientes al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o del incremento de aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las parcelas sistemáticas. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico, cuando el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada lo habilite motivadamente,  
  
En caso que el aprovechamiento preexistente no se haya materializado, la cesión del 10% será respecto al aprovechamiento medio previsto en el instrumento de ordenación correspondiente.
  - b) Entregar al Ayuntamiento el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, incluidos o adscritos al ámbito.
  - c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión a las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación, las cuales tendrán la consideración de cargas externas a la actuación.
  - d) Entregar al Ayuntamiento las obras e infraestructuras que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios.
  - e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos.



## CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

### Artículo 2.3.1. Régimen urbanístico del suelo rústico (N)

- La clasificación de los terrenos y su adscripción a alguna de las categorías previstas en suelo rústico, así como su regulación normativa según las zonas previstas en el presente Plan General delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad en esta clase de suelo.
- Además de la normativa establecida por este Plan General para el suelo rústico, serán de aplicación directa la normativa sectorial y específica que afecte a cada terreno.
- Cuando en una misma área territorial exista superposición de protecciones o de regímenes jurídicos derivados de diferentes normativas sectoriales, serán de aplicación todas y cada una de esas regulaciones y, en caso de contradicción, se aplicará la más restrictiva.

### Artículo 2.3.2. Derechos y Deberes de las personas propietarias del suelo rústico. (N)

- Las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo rústico tienen los siguientes derechos:
  - A realizar las actividades necesarias para la explotación y uso ordinario de los terrenos de conformidad con lo permitido por el presente PGOM para cada categoría y zona del suelo rústico.
  - A desarrollar los usos extraordinarios que para cada categoría y zona se habilite por el presente PGOM y con las condiciones que en este instrumento se establecen.
  - El derecho a instar o participar en las actuaciones de transformación urbanístico de nueva urbanización que se promuevan en suelo rústico común de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística y en el presente Plan General.
- Las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo rústico tienen los siguientes deberes:
  - Conservar y mantener el suelo en las condiciones necesarias para evitar riesgos.
  - Satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en la legislación urbanística para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar, las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público.

- Cuando se incluya en una actuación de transformación urbanístico, asumir, con carga real, la participación, salvo que opte por la expropiación, en los deberes legales de la promoción de la actuación de conformidad al instrumento de ordenación correspondiente.

### Artículo 2.3.3. Categorías en Suelo Rústico

El presente Plan General identifica las siguientes categorías suelo rústico:

- Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (SREP)
- Suelo rústico preservado por riesgos ciertos (SRPR)  
Estos suelos mantendrán su categoría mientras subsistan estos riesgos
- Suelo rústico preservado de su transformación por ordenación urbanística (SRPU)
- Suelo rústico común (SRC)

### Artículo 2.3.4. Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.

- Comprende los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.
- El presente PGOM incluye en esta categoría de suelo.
  - Dominio Público Marítimo Terrestre, a excepción de los terrenos clasificados por el PGOU vigente como suelo urbano y se encuentran transformados.
  - Monte Público
  - Espacios Naturales Protegidos
  - Vías Pecuarias

### Artículo 2.3.5. Suelo rústico preservado por la existencia de riesgos.

- Comprende aquellos terrenos que deban resultar preservados por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.
- En el presente PGOM se ha incluido la zona de flujo preferente.

### Artículo 2.3.6. Suelo rústico preservado por planificación urbanística

Terrenos que no se consideren idóneos para el futuro desarrollo, de conformidad con los valores ambientales en ellos concurrentes

### Artículo 2.3.7. Suelo Rústico Común

- Esta categoría de suelo es residual dentro de la clase de suelo rústico. Es decir, el resto del suelo rústico que no esté incluido en ninguna de las categorías anteriores, será considerado suelo rústico común.
- Estos terrenos son susceptibles de delimitar actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en cumplimiento de las directrices contenidas en el presente PGOM.

### Artículo 2.3.8. Actuaciones urbanísticas en suelo rústico (N)

- De conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística, en suelo rústico podrán implantarse, con carácter ordinario o extraordinario según proceda, obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos.
- Las actuaciones que se desarrollen en el suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - Deberán ser compatibles con el régimen establecido en el presente PGOM para cada categoría.
  - No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos.
  - Quedarán vinculadas al uso ordinario o extraordinario que justifique su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de garantizar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.
- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

### Artículo 2.3.9. Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (ATU-NU) en suelo rústico

- Sólo se admiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico común.
- También se admitirán estas actuaciones en suelo rústico preservado por riesgos ciertos una vez se declare formalmente la no subsistencia de los mismos.

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

#### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

#### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

#### CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>





## CAPÍTULO 1. REGULACIÓN DE USOS

### Artículo 3.1.1. Usos globales (N)

1. Se considera uso global:
  - a) Cada uno de los usos genéricos que pueden desagregarse en los correspondientes usos pormenorizados.
  - b) El que en función de los usos pormenorizados existentes o propuestos predomina en una zona o ámbito y que, por tanto, caracteriza a dicha zona.
2. Como usos genéricos y de conformidad a lo previsto en la legislación urbanística, el presente Plan General establece los siguientes usos globales:
  - a) RESIDENCIAL. Comprende las edificaciones destinadas a satisfacer las necesidades de alojamiento de las personas. Se asigna este uso global a las zonas en que la edificabilidad mayoritaria se destina a viviendas.
  - b) TURÍSTICO. Comprende las actividades destinadas a satisfacer necesidades de alojamiento temporal de las personas y a proporcionar actividades recreativas vinculadas a dichos usos.
  - c) PRODUCTIVO. Comprende el uso de actividades destinadas a la obtención, elaboración y transformación, mantenimiento, reutilización o reparación de productos, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos; incluye las funciones técnicas, gestoras y económicas ligadas a la actividad principal, tales como reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas y el almacenaje de productos acabados.
  - d) SERVICIOS. Comprende las actividades lucrativas relacionadas con el comercio de bienes de consumo y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación no incluidos en el uso turístico.
  - e) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. Comprende las distintas actividades, públicas o privadas destinadas a prestar a los ciudadanos los servicios que hacen posible el desarrollo integral y bienestar de la población
  - f) ÁREAS LIBRES. Comprende los espacios destinados al esparcimiento de la población (Espacios libres) y aquellos otros con tratamiento vegetal que presentan una superficie permeable y que, además de las funciones de esparcimiento, contribuyen al equilibrio ambiental mitigando los efectos del cambio climático (Zonas verdes)
  - g) MOVILIDAD. Constituido por las redes y estaciones de transporte.

h) INFRAESTRUCTURAS y SERVICIOS TÉCNICOS. Comprende los espacios destinados a la localización de las redes líneas, estaciones centrales, depósitos, etc., de carácter infraestructural y los destinados al mantenimiento y servicios.

3. Tienen carácter dotacional los usos globales de equipamiento comunitario, áreas libres, movilidad e infraestructuras y servicios.

### Artículo 3.1.2. Usos pormenorizados no dotacionales (R)

1. El uso global residencial, que podrá ser de primera o segunda residencia, se desglosa en los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Vivienda unifamiliar
  - b) Vivienda plurifamiliar
2. El uso global turístico se desglosa en los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Hotelero
  - b) Campo de golf
  - c) Camping
3. El uso global de servicios se desglosa en los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Comercial.
  - b) Oficina.
  - c) Restauración.
  - d) Recreativo. Se distinguen:
    - 1 Recreativos genéricos: Juegos de suerte, envite y azar; juegos recreativos, atracciones recreativas y atracciones recreativas acuáticas
    - 2 Ocio y esparcimiento: Actividades festivas populares o tradicionales; festejos taurinos populares; Actividades de ocio y esparcimiento; Festivales y actividades recreativas singulares o excepcionales.
    - 3 Espectáculos públicos: Cinematográfico, teatral, musical, cirquense, taurino, deportivo, de exhibición y singular o excepcional.
4. El uso global productivo se desglosa en los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Industrial. El uso industrial se dividirá por categorías en función de su compatibilidad con el medio urbano y con el uso residencial.
  - b) Logístico vinculado al uso industrial
  - c) Almacenamiento

## TÍTULO 3. LOS USOS Y LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

DOCUMENTO PREVIO



### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

### CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



**Artículo 3.1.3. Usos pormenorizados del uso global de Equipamiento Comunitario (D)**

1. El uso global dotacional de equipamiento comunitario básico se desglosa en los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Docente
  - b) Deportivo.
  - c) Sanitario
  - d) Asistencial. Bienestar social (Servicios a la tercera edad, alojamientos protegidos)
  - e) Social-asociativo
  - f) Cultural. Que incluye entre otras, las actividades zoológicas, botánicas o geológicas.
  - g) Religioso
  - h) Funerario
  - i) Mercados municipales (mercados de abastos, etc.)
  - j) Equipamientos de economía social
2. El uso global de equipamiento comunitario no básico se desglosa en los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Administrativo-institucional (Ayuntamiento, Juzgados, etc.)
  - b) Equipamientos del corredor marítimo-terrestre
  - c) Servicios públicos (Protección Civil, Policía, Prisiones, Defensa. Bomberos)

**Artículo 3.1.4. Usos pormenorizados del uso global de Áreas Libres (D)**

1. El uso global dotacional de espacios libres se desglosa en los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Plazas.
  - b) Áreas peatonales
  - c) Áreas de juegos infantiles
  - d) Senda litoral
2. El uso global dotacional de zonas verdes se desglosa en los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Parque urbano
  - b) Parque litoral
  - c) Parque forestal
  - d) Parque fluvial

**Artículo 3.1.5. Usos pormenorizados del uso global de Movilidad (D)**

1. El uso global dotacional de movilidad se desglosa en los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Viario (carreteras y viario urbano)
  - b) Aparcamiento
  - c) Ciclista
  - d) Peatonal
  - e) Ferrocarril
  - f) Puertos
  - g) Aeropuertos
  - h) Áreas logísticas (CTM y ETM))
  - i) Intercambiadores y estaciones de transportes

**Artículo 3.1.6. Usos pormenorizados del uso global de Infraestructuras y Servicios técnicos (D)**

1. El uso global de infraestructuras se desglosa en los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Abastecimiento de agua potable
  - b) Distribución de agua regenerada
  - c) Saneamiento y depuración
  - d) Energía eléctrica
  - e) Gas
  - f) Telecomunicaciones
  - g) Otros análogos
2. El uso global de servicios técnicos se desglosa en los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Gestión de residuos
  - b) Mantenimiento
  - c) Limpieza viaria
  - d) Otros análogos

**Artículo 3.1.7. Regulación de los usos pormenorizados (D)**

1. Corresponde a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada establecer los usos pormenorizados por zonas, no por parcelas, regulando la compatibilidad entre los mismos de forma congruente con las determinaciones del presente Plan General y de conformidad a lo establecido en la legislación aplicable.

2. A estos efectos, en la regulación de los usos pormenorizados de cada zona, se propiciará la diversidad y flexibilidad entre los diferentes usos pormenorizados, tanto públicos como privados, con objeto de lograr una adecuada complejidad urbana.
3. No obstante, los instrumentos que establezcan la ordenación detallada podrán establecer indicadores de sostenibilidad en orden a limitar el porcentaje de ocupación máximo o mínimo de determinados usos en cada zona. De igual modo, podrán establecer porcentajes máximos o mínimos de obligado cumplimiento para determinados usos con objeto de garantizar una utilización equilibrada del territorio.

**Artículo 3.1.8. Tipologías de edificación (D)**

1. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada definirán condiciones de edificación uniformes por zonas con independencia de los diferentes usos pormenorizados que pudieran albergar las edificaciones de cada zona propiciando y regulando la mezcla de usos en cada edificación en orden a conseguir la deseable complejidad urbana.
2. No obstante, deberán identificar aquellos usos o elementos singulares (edificios destinados a equipamientos comunitarios públicos, institucionales, movilidad, infraestructuras, etc.) en los que, bien por las propias características del uso pormenorizado o bien con objeto de establecer hitos urbanos, se considere conveniente o necesario establecer condiciones de edificación diferenciadas respecto a los generales de la zona donde se ubiquen.

**CAPÍTULO 2. LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES**

**Artículo 3.2.1. Esquema de elementos estructurantes (N)**

1. El esquema de elementos estructurantes lo componen los sistemas generales definidos como aquellas dotaciones públicas de carácter general que dan servicio a la generalidad de la población. Se distinguen:
  - a) Sistema General de Áreas Libres.
  - b) Sistema General de Equipamiento Comunitario
  - c) Sistema General de Movilidad.
  - d) Redes generales de Infraestructuras y Servicios Técnicos.El esquema de elementos estructurantes viene graficado en los planos 0.2, 0.2.1. y 0.2.2. del presente PGOM.
2. El PGOM identifica y delimita los sistemas generales existentes. Asimismo, se identifican, con carácter no vinculante, los sistemas generales necesarios para satisfacer las nuevas demandas de la población,

DOCUMENTO PREVIO



**FIRMANTE**

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF  
\*\*\*\*567\*\*

FECHA Y HORA  
12/08/2022 07:52:19 CET

CÓDIGO CSV  
d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

URL DE VALIDACIÓN  
<https://sede.malaga.es/marbella>



incluyendo, en su caso, la propuesta de ampliación de algunos de los ya existentes.

La delimitación de un sistema general existente implica un régimen concreto de uso y edificación, así como la afección al uso público de la parcela.

3. La ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en el suelo urbano se realizará en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Especial.

La ordenación detallada de los sistemas generales incluidos en actuaciones de nueva urbanización se realizará en el instrumento de ordenación que contenga la ordenación detallada.

La ordenación detallada de los sistemas generales que se incluyan en el suelo rústico que requiera desarrollo urbanístico se realizará a través de un Plan Especial.

#### Artículo 3.2.2. Esquema de elementos estructurantes. Directrices (D)

1. La localización, delimitación y ordenación detallada en suelo urbano de los terrenos precisos para los nuevos sistemas generales o para la ampliación de los existentes identificados en el presente Plan General, se podrá efectuar, justificadamente y en función de las necesidades concretas y temporales municipales, bien en el Plan Especial redactado al efecto o bien en los correspondientes instrumentos de ordenación detallada (POU, PRI y EO).
2. Corresponde al Plan Parcial (PP) que establezca la ordenación detallada de las ATU-NU, la previsión conforme a las directrices que, al efecto, se establecen en el presente Plan General, de los sistemas generales que se precisen en dichas actuaciones.

#### Artículo 3.2.3. Régimen de los sistemas generales (N y D)

1. Los sistemas generales se regulan por las disposiciones específicas establecidas en la legislación sectorial de aplicación, así como por la regulación que sobre las condiciones de uso, edificación o urbanización se contienen en este PGOM o las que se establezcan, en su caso, en los instrumentos de ordenación detallada. (N)
2. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de los sistemas generales podrán destinar el subsuelo a usos lucrativos privados siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie. (D)

A estos efectos, podrán acudir a fórmulas de colaboración público-privadas como el complejo inmobiliario urbanístico. La edificabilidad del

subsuelo computará en ese caso a efectos de determinar el aprovechamiento urbanístico. (D)

#### Artículo 3.2.4. Sistema General de Áreas Libres (N)

1. Forman parte del sistema general de Áreas Libres, los espacios libres y las zonas verdes.
2. Forman parte del sistema general de Espacios Libres:
  - a) PLAZAS: zonas de estancia y paseo destinadas a resolver las necesidades básicas de esparcimiento al aire libre de la población
  - b) SENDA LITORAL compuesta por los terrenos que conforman un itinerario que discurre próximo al mar.
3. Forman parte del sistema general de Zonas Verdes:
  - a) PARQUES URBANOS: espacios de superficie media y grande, con diversidad de actividades que garantizan distintas posibilidades de esparcimiento, dentro del ámbito de cada núcleo de población.
  - b) PARQUES FORESTALES: áreas con importante masa arbórea que deben ser objeto de protección.
  - c) PARQUES LITORALES: áreas que aprovechan las características escenográficas, visuales, paisajísticas y geomorfológicas de la singularidad que representan la presencia de espacios vacantes adyacentes al dominio público marítimo-terrestre.
  - d) PARQUES FLUVIALES: áreas asociadas a los cursos fluviales del municipio, a los que se les asigna una finalidad restauradora y paisajística.

#### Artículo 3.2.5. Regulación del Sistema General de Áreas Libres (N)

1. El régimen de usos pormenorizados de los elementos del sistema general de áreas libres será el establecido en el presente Plan General y en los instrumentos que establezcan su ordenación detallada.
2. Cuando se califiquen como sistema general de áreas libres terrenos pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre o al hidráulico afectados por sus zonas de servidumbre y protección, estos quedan sujetos con carácter preferente a la legislación específica reguladora de los mismos.
3. En los sistemas generales de Áreas Libres destinadas a Espacios Libres mayores de 5.000 m<sup>2</sup> se admiten como usos compatibles los usos deportivos, de aparcamiento, cultural, religioso y hostelería y sujetos a las siguientes condiciones:
  - a) La ocupación máxima permitida por el conjunto de dichos usos no podrá superar el 20% de la extensión total del parque o jardín.
  - b) Las instalaciones deportivas serán siempre descubiertas.

c) El espacio o establecimiento destinado al uso de hostelería, podrá ocupar una superficie máxima de 250 metros cuadrados por cada fracción de 5.000 m<sup>2</sup> del espacio total del parque o jardín, de los cuales el 50% podrá ser cubierto (incluyendo las pérgolas) con una altura máxima de 3,50 metros. En el caso de que se implante más de un espacio o establecimiento destinado al uso de hostelería, estos deberán respetar una separación mínima entre ellos de 250 m.

4. En los sistemas generales de Áreas Libres destinadas a Espacios Libres menores de 5.000 m<sup>2</sup>, podrán albergar también como usos compatibles los de aparcamiento y hostelería, que estarán sujetos a la limitación de no ocupar más de 15 por 100 del espacio total del parque o jardín, donde deberán quedar incluidas tanto las instalaciones cubiertas destinadas a uso compatibles como las descubiertas. La superficie máxima construida destinada al establecimiento de hostelería deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el anterior apartado 2.a).
5. En los sistemas generales de Áreas Libres destinadas a Zonas Verdes, se admiten los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Equipamientos deportivos descubiertos y sin graderíos con una ocupación no superior al cinco por ciento (5%) de la superficie total.
  - b) Equipamientos cubiertos vinculados a la investigación y divulgación ambiental (aula de naturaleza y de ecología urbana) siempre que no ocupen una superficie superior al uno por ciento (1%) del sistema general.
  - c) Se admite la ocupación de un máximo del cero cinco por ciento (0,5%) de la superficie para instalaciones no permanentes destinadas a prestar servicios a los usuarios.
  - d) Se permite la ocupación imprescindible de suelo para ser destinado a caminos y recorridos adaptados para peatones, ciclistas y vehículos de movilidad personal que permitan dar continuidad a la red existente o prevista

#### Artículo 3.2.6. Estándar de los sistemas generales de áreas libres (D)

1. El actual estándar de áreas libres en el municipio en función de la población de derecho es de 16,12 m<sup>2</sup>/habitante
2. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de nueva urbanización deberán justificar expresamente el mantenimiento o mejora en su ámbito del estándar de áreas libres (en m<sup>2</sup> por habitante de derecho).
3. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano deberán justificar expresamente el estándar que, para las áreas libres generales y locales, propongan para su ámbito.

### Artículo 3.2.7. Sistema General de Equipamiento comunitarios (N)

- Forman parte del Sistema General de Equipamiento Comunitario (SG-E) básico, los siguientes usos pormenorizados:
  - DOCENTE.** Comprende los centros destinados a la enseñanza al servicio de todo el municipio, tales como centros de enseñanza superior, centros de educación secundaria, universidades, centros de educación especial.
  - DEPORTIVO.** Comprende los centros deportivos de ámbito ciudad, como centros polideportivos.
  - SANITARIO.** Comprende los equipamientos destinados a la prestación de servicios relacionados con la salud.
  - ASISTENCIAL. BIENESTAR SOCIAL.** Comprende los equipamientos destinados a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social y a prestar servicios de atención y cuidado a las personas mediante alojamientos y actividades, tales como servicios a la tercera edad, tratamiento de dependencias y asistencia social, centros de participación activa de personas mayores, asistencia a personas con diversidad funcional, alojamientos a personas en situación de vulnerabilidad, alojamientos protegidos.
  - CULTURAL.** Comprende los equipamientos culturales a nivel ciudad, como palacios de congresos, recintos feriales de exposiciones, museos.
  - MERCADOS MUNICIPALES.** Comprende las instalaciones destinadas a proveer de alimentos para el abastecimiento de la población, tales como mercados de abastos.
  - SERVICIOS FUNERARIOS.** Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.
  - EQUIPAMIENTO DE ECONOMÍA SOCIAL.** Comprende los centros públicos destinados a la promoción de actividades económicas y creación de empleo, tales como viveros de empresas, escuelas taller, etc.
- Se incluyen dentro del Sistema general de equipamiento comunitario (SG-E) no básico las dotaciones públicas de carácter general destinadas a los siguientes usos pormenorizados:
  - ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL.** Comprende los centros y dependencias administrativas adscritas a las Administraciones Públicas, tales como el Ayuntamiento, tenencias de alcaldías, etc.
  - SERVICIOS PÚBLICOS.** Centros que prestan servicios destinados a la protección y defensa de los ciudadanos, tales como la policía, protección civil, bomberos, etc.

### Artículo 3.2.8. Regulación del sistema general de equipamiento comunitario (N y D)

- Los sistemas generales de equipamiento comunitario se destinarán, en principio, al uso pormenorizado que se establece en el presente Plan General para los existentes o al que, en su caso se establezca en los instrumentos de ordenación detallada para los no existentes (N)
- En caso que el instrumento de ordenación no especifique el uso pormenorizado al que se destine un determinado sistema general de equipamiento comunitario, podrá optarse por cualquiera de los usos pormenorizados correspondientes a dicho uso global (N).
- No obstante, en las parcelas de sistemas generales de equipamiento comunitario que tengan asignado un uso pormenorizado determinado podrán implantarse uno o varios de los restantes usos pormenorizados del uso global de equipamiento comunitario, siempre que, en su caso, se respete la superficie mínima destinada a dicho uso que, en su caso, hubiera establecido el instrumento de ordenación detallada (N).
- Sin perjuicio de lo anterior, los sistemas generales de equipamiento comunitario podrán destinarse a cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de equipamiento comunitario diferentes al previsto en el Plan General o en los instrumentos de ordenación detallada. El cambio de uso tendrá que justificarse en atención a las necesidades de cada zona, debiendo acreditarse que los terrenos en cuestión no son necesarios para el uso pormenorizado inicialmente previsto (N).
- Corresponde al instrumento que establezca la ordenación detallada establecer las condiciones de edificación de los sistemas generales de equipamiento comunitario (N).

Las condiciones de edificación de los sistemas generales de equipamiento comunitario, serán las propias de la zona donde se ubiquen, salvo que por necesidades funcionales del propio sistema o por la singularidad del uso previsto y con objeto de establecer hitos en el paisaje urbano se opte por parámetros de edificación diferenciados de los del entorno (D)
- En defecto de previsión expresa en los instrumentos de ordenación detallada, se seguirán las siguientes reglas de integración de la edificación en su entorno (D):
  - Altura:** No podrán superar en más de una planta la máxima permitida en su entorno urbano salvo que se justifique la necesidad de una altura superior.

Para los hospitales no se establece número de plantas máxima, aunque en edificación exenta, deberán separarse de los linderos en una distancia igual a la mitad de la altura de cada cuerpo o bloque de la edificación.

Los pabellones deportivos cubiertos podrán alcanzar la altura que requiera la instalación, debiendo resolver el proyecto el tratamiento de las medianeras resultantes, en su caso.

- Ocupación máxima:** 100 %, salvo que esté ubicado en una zona en la que predomine la edificación no alineada a vial en cuyo caso, el equipamiento deberá respetar el mismo retranqueo que las parcelas colindantes, salvo que se justifique la necesidad de una alineación diferente.

No obstante, el Ayuntamiento podrá fijar justificadamente unas condiciones diferentes en el propio Proyecto de Edificación (N).

- Los sistemas generales de equipamientos existentes en ningún caso quedarán en situación jurídica de inadecuación y se podrán realizar en ellos las obras de conservación, consolidación, rehabilitación y reforma, así como las de ampliación necesarias para asegurar la funcionalidad a la que se destinan (N).

### Artículo 3.2.9. Sistema General de Movilidad (N)

- El sistema general de movilidad se compone de aquellos elementos necesarios para el transporte de personas y mercancías que, por su carácter general, forman parte del esquema de los elementos estructurantes del presente PGOM.
- Dentro del sistema general de movilidad se distingue:
  - VIARIO.** La red destinada a la circulación de vehículos o personas. Forman parte de este sistema general las carreteras, dependientes de otras administraciones y la red viaria urbana básica de carácter municipal.
  - APARCAMIENTOS.** Espacios destinados al estacionamiento de vehículos fuera del espacio viario.
  - FERROCARRIL.** Terrenos e instalaciones destinados al transporte por ferrocarril, tanto de personas como de mercancías.
  - PUERTOS.** Terrenos e instalaciones destinadas al transporte marítimo, tanto de personas como de mercancías. Incluye los puestos deportivos, pesqueros, etc.
  - AEROPUERTOS.** Espacios e instalaciones destinadas al transporte aéreo. Se incluyen los aeropuertos y helipuertos del Estado y Autonómicos, así como en su caso los Municipales. Se entiende por Helipuerto el aeródromo destinado exclusivamente a movimiento de helicópteros.
  - ÁREAS LOGÍSTICAS.** Espacios e instalaciones destinadas a prestar servicios a las empresas del sector de transporte de mercancías con objeto de realizar actividades de almacenamiento y distribución de mercancía.

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

- g) INTERCAMBIADORES DE TRANSPORTES. Espacios destinados al intercambio de medio de transportes.

#### Artículo 3.2.10. Regulación Sistema general de movilidad (N y D)

1. El sistema general de movilidad se regula por las disposiciones específicas establecidas en la legislación sectorial de aplicación, así como por la regulación que sobre las condiciones de uso o urbanización se contienen en este PGOM o las que se establezcan en el POU o en la ordenanza de urbanización que se apruebe. (N)
2. Corresponde a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada del sistema general de movilidad calificar los suelos necesarios para los elementos de este sistema que sean de competencia municipal. (D)

#### Artículo 3.2.11. Redes de infraestructuras y servicios (N)

1. Comprende los terrenos destinados a redes de infraestructuras y servicios técnicos que tienen la consideración de sistemas generales.
2. Forman parte del sistema general de infraestructuras las siguientes redes y actividades:
  - a) ABASTECIMIENTO DE AGUA, que incluye las redes generales, Depósitos, Estaciones de Bombeo (EBAP), Desaladora, captaciones y Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP).
  - b) SANEAMIENTO, que incluye, las redes generales, Estaciones de bombeo de aguas residuales (EBAR), Estación de depuración de aguas residuales (EDAR), Tanques de Tormenta.
  - c) AGUAS REGENERADAS, que incluye, las redes generales, Depósitos, Estación de Bombeo.
  - d) ENERGÍA ELÉCTRICA, que incluye, subestaciones, líneas de transporte, distribución en alta tensión.
  - e) GAS. Que incluye los gaseoductos para transporte.
  - f) TELECOMUNICACIONES, que incluye redes generales y edificios de telecomunicaciones.
3. Forman parte del sistema general de servicios técnicos las siguientes actividades:
  - a) GESTIÓN DE RESIDUOS, que incluye la planta de tratamiento de residuos y puntos limpios.

#### Artículo 3.2.12. Regulación del Sistema General de Infraestructuras y Servicios Técnicos.

1. Los sistemas generales de infraestructuras se regulan por las disposiciones específicas establecidas en la legislación sectorial de

aplicación, así como en la regulación que sobre las condiciones de urbanización establece este PGOM o las que se dispongan en los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de los terrenos o en la ordenanza de urbanización que se apruebe. (N)

2. A estos efectos, los instrumentos que establezcan la ordenación detallada del sistema general de infraestructuras y servicios técnicos calificarán los suelos necesarios para los elementos superficiales de este sistema. Los elementos lineales no precisan calificación expresa. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las servidumbres que sean precisas imponer para su implantación. (D).

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

#### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

#### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

#### CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



## CAPÍTULO 1. USOS Y ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO

### Sección 1ª. Usos y Actuaciones Ordinarias

#### Artículo 4.1.1. Usos ordinarios en Suelo Rústico (N)

1. Son usos ordinarios del suelo rústico:
  - a) Los usos agrícolas. Se considera uso agrícola el ligado directamente al cultivo de recursos vegetales.
  - b) Los usos ganaderos. Que incluyen la cría de todo tipo de ganado, aunque solo tendrá carácter ordinario en los casos previstos en la legislación urbanística.
  - c) Los usos forestales. Se incluyen dentro de esta categoría la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.
  - d) Los usos cinegéticos
  - e) Cualquier otro uso vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos establecidos en la legislación urbanística.
2. También son usos ordinarios del suelo rústico los usos vinculados a:
  - a) El aprovechamiento hidráulico
  - b) Las energías renovables
  - c) El fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones
  - d) Las actividades mineras
  - e) Las telecomunicaciones
  - f) En general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

#### Artículo 4.1.2. Actuaciones Ordinarias Necesarias en Suelo Rústico. (N)

1. Se consideran actuaciones ordinarias necesarias en suelo rústico, las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean precisas para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios en esta clase de suelo.
2. Se consideran actuaciones necesarias para el desarrollo de las actividades vinculadas a la agricultura o la producción forestal, las casetas de aperos de labranza, las naves destinadas a almacén de

productos fito-sanitarios y maquinaria agrícola y las naves destinadas a instalaciones necesarias para la actividad, la instalación o construcción de invernaderos (instalaciones o construcciones fijas o semi-permanentes para el abrigo de los cultivos) y viveros (instalaciones destinadas al cultivo de plantones para su posterior trasplante).

3. Se consideran actuaciones necesarias para el desarrollo de las actividades vinculadas a la explotación ganadera extensiva, las cuadras, establos, vaquerías, porquerizas, corrales, colmenas, tentaderos y similares.

#### Artículo 4.1.3. Actuaciones Ordinarias Complementarias en Suelo Rústico (N)

1. Se consideran actuaciones ordinarias complementarias de primera transformación en suelo rústico, las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sirvan de apoyo a las explotaciones y que resulten necesarias para realizar actividades de almacenamiento, manipulación, preparación y envasado de productos del sector primario, siempre que no requieran la implementación de medios técnicos extraordinarios que lo asimilen a la producción industrial, tales comoalmazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, almacenes de productos, embalajes y maquinaria, etc.
2. Se priorizará su ubicación integrada en el ámbito de la explotación..

#### Artículo 4.1.4. Actuaciones Ordinarias para Infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos en Suelo Rústico (N)

1. Se consideran también actuaciones ordinarias en suelo rústico la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos, de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.
2. Cuando admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida ponderando los criterios legalmente establecidos.
3. Estas infraestructuras no previstas en los instrumentos de planeamiento, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el presente Plan General y en los instrumentos de ordenación territorial.

#### Artículo 4.1.5. Edificaciones residenciales vinculadas a los usos ordinarios en Suelo Rústico (N)

Se consideran actuaciones residenciales vinculadas a los usos ordinarios en suelo rústico las edificaciones destinadas a uso residencial que sean

## TÍTULO 4. NORMAS DEL SUELO RÚSTICO

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

#### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

#### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

#### CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios conforme a los requisitos legalmente establecidos.

## Sección 2ª. Usos y Actuaciones Extraordinarias

### Artículo 4.1.6. Usos Extraordinarios en Suelo Rústico. Definición y tipos (N)

Las actuaciones extraordinarias en suelo rústico podrán tener por objeto los siguientes usos:

- Equipamientos
- Industrial
- Servicios
- Turístico
- Cualquier otro uso que deba implantarse en esta clase de suelo.

### Artículo 4.1.7. Actuaciones extraordinarias en suelo Rústico (N)

- En suelo rústico podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación:
  - Los usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural,
  - Los usos y actuaciones que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.
- Estas actuaciones incluirán las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras (eléctricas, de abastecimiento o saneamiento, etc.) y servicios técnicos necesarios para el desarrollo de los citados usos.

### Artículo 4.1.8. Edificaciones residenciales vinculadas a los usos extraordinarios en Suelo Rústico (N)

Vinculadas a las actuaciones extraordinarias podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación con el uso principal.

### Artículo 4.1.9. Usos y actuaciones de interés público o social (N)

De conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística, se consideran usos y actuaciones de interés público y social aquellos en las que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- Los así declarados por normativa sectorial o acto de aplicación de la misma o por los instrumentos de ordenación territorial. Los usos y actuaciones declarados de Interés Autonómico.
- Los equipamientos necesarios o convenientes para el municipio.
- Las actividades de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y el empleo local
- Los que contribuyen a la conservación del patrimonio construido mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación, rehabilitación y puesta en valor, así como su difusión.
- Los que ayuden a mejorar la protección, ocupación, conocimiento o difusión del patrimonio natural, los recursos naturales y los espacios naturales protegidos.
- Los que contribuyen a diversificar la economía del medio rural de forma sostenible.
- Cualesquiera otros que exprese y justificadamente se declaren de interés público y social por el municipio.

### Artículo 4.1.10. Usos y actuaciones que deben emplazarse necesariamente en Suelo Rústico (N)

Se consideran usos y actuaciones que deben emplazarse necesariamente en suelo rústico:

- Los que, por su carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso según la legislación aplicable, deban implantarse distanciadas del suelo urbano.
- Los que siendo inicialmente compatibles con el medio urbano deban localizarse en suelo rústico por resultar imposible o difícil su localización en suelo urbano.
- Los que sean declarados incompatibles con el medio urbano por el Plan de Ordenación Urbana.

## Sección 3ª. Vivienda Unifamiliar No Vinculada

### Artículo 4.1.11. Vivienda unifamiliar aislada No Vinculada (N)

Con independencia de los usos ordinarios y extraordinarios y en los términos establecidos en la legislación urbanística podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

## CAPÍTULO 2. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

### Artículo 4.2.1. Zonas en suelo rústico (N)

- Con independencia de las categorías del suelo rústico, el presente Plan General establece en esta clase de suelo y en función de los usos ordinarios y extraordinarios, permitidos o prohibidos, las siguientes zonas que se grafían en el plano 0.03 Zonas del suelo rústico. :
  - Zona 1. Conservación de Valores ambientales (CVA)
  - Zona 2. Valores paisajísticos o ambientales (VPA)
  - Zona 3. Afectados por flujos preferentes (AFP)
  - Zona 4. Valores naturales o rurales (VNR)
  - Zona 5. Entorno del medio urbano (EMU)
- Se definen para cada zona:
  - Los usos ordinarios y extraordinarios permitidos y prohibidos.
  - Las actuaciones ordinarias y extraordinarias permitidas y prohibidas.
- Los sistemas generales existentes calificados en este Plan tendrán el régimen propio de usos regulado en el presente Título, sin que le sea de aplicación el de la Zona donde se ubiquen.

### Artículo 4.2.2. Zona 1. Conservación valores ambientales (N)

- Se incluye en la zona 1 "Conservación de valores ambientales (CVA)" los espacios en los que es necesario garantizar la total preservación de sus valores naturales actuales y la potenciación de los usos medioambientales. En concreto:
  - Los terrenos de dominio público marítimo-terrestre o dominio público hidráulico en suelo rústico
  - Los terrenos o espacios en suelo rústico que cuentan con un régimen específico de protección derivado de una declaración administrativa de interés vinculada a la legislación medioambiental (espacios naturales, zonas de especial conservación y montes públicos), excepto las vías pecuarias.
- Son usos permitidos en estos suelos los de carácter medioambiental, destinados a la conservación, mantenimiento, regeneración y preservación del medio ambiente natural, debiendo ajustarse a lo dispuesto en los instrumentos de planificación y determinaciones derivadas de la normativa ambiental que les sea de aplicación y, en concreto:
  - En los suelos clasificados como Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, incluidos en una Zona de Especial Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 o declarados





Monumento Natural, los usos permitidos serán únicamente los establecidos en su legislación reguladora y que sean acordes con los objetivos y medidas de conservación previstas en el plan de gestión o plan de ordenación de recursos naturales si lo hubiere.

- b) Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público hidráulico serán las establecidas en la legislación de Aguas.
- c) El régimen de utilización y protección de los bienes que afecten al dominio público marítimo-terrestre, así como a sus zonas de servidumbre de protección, tránsito, y acceso, será el establecido en la legislación de Costas.

Son usos prohibidos todos los restantes. Excepcionalmente, se podrán permitir usos de equipamiento comunitario público.

3. Actuaciones ordinarias y extraordinarias

a) Actuaciones permitidas:

Son actuaciones autorizables las relativas a las adecuaciones naturísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos y las de infraestructuras públicas conforme a su régimen particular.

También son autorizables las correspondientes a los equipamientos comunitarios públicos que pudieran autorizarse, previa su declaración de interés público o social.

b) Actuaciones prohibidas:

Con carácter general, se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio, excepto las correspondientes a los usos permitidos. Se entienden incluidas en esta prohibición las actividades extractivas y mineras, las viviendas de cualquier tipo, las instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social (salvo las correspondientes a los usos permitidos) y los movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para las actividades ganaderas o forestales, si las hubiera).

**Artículo 4.2.3. Zona 2. Valores paisajísticos o ambientales (N)**

1. Se incluyen en esta zona 2 "Valores paisajísticos o ambientales (VPA)" los terrenos donde la protección de sus valores naturales se puede compatibilizar con una explotación racional y sostenible de sus recursos. Son los suelos preservados por la ordenación urbanística, por tanto, áreas no transformadas, con valores paisajísticos o ambientales relevantes, que deben ser preservados de desarrollos urbanísticos.
2. Regulación de usos ordinarios y extraordinarios:
- a) Usos permitidos:

Solo se permiten los usos ordinarios regulados en el Capítulo 2 del presente Título.

Excepcionalmente, se permitirán usos turísticos y de equipamiento público o privado que podrán implantarse en esta zona cuando su funcionalidad esté directamente relacionada con el medio donde se proyectan y propongan la rehabilitación de las edificaciones existentes si las hubiera.

- b) Usos prohibidos: Todos los restantes.

3. Actuaciones ordinarias y extraordinarias

a) Actuaciones permitidas

1 Actuaciones ordinarias necesarias o complementarias en suelo rústico vinculadas a los usos ordinarios permitidos, así como las edificaciones residenciales vinculadas.

2 Las relativas a las adecuaciones naturísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos y las de infraestructuras públicas conforme a su régimen particular.

3 Las actuaciones de interés público que tengan por objeto la implantación de usos turísticos o equipamientos comunitarios públicos o privados deberán cumplir, además de las condiciones generales establecidas en el Capítulo 3 del presente Título, las siguientes condiciones particulares:

La edificación debe localizarse en áreas no comprometidas por su impacto visual o paisajístico, lo que se justificará mediante el correspondiente "Estudio de Ordenación Paisajística" que acompañará a la propuesta de actuación.

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 "Estudio de Ordenación Paisajística" que acompañe a la propuesta de actuación.

La altura máxima será de dos plantas en cualquier sección longitudinal y transversal del terreno natural.

Se prohíbe cualquier solución de vertidos al dominio público.

El vallado deberá permitir el paso de la fauna menor.

b) Actuaciones prohibidas:

En esta zona se prohíben las edificaciones residenciales no vinculadas, las instalaciones deportivas de carácter extensivo y cualquier actividad o edificación que no esté vinculada a una explotación agrícola, ganadera o forestal, o a la adecuación naturalística, recreativa o de protección de estos espacios.

**Artículo 4.2.4. Zona 3. Suelos Afectados por flujos preferentes**

1. Se incluyen en la Zona 3 "Suelos Afectados por flujos preferentes (AFP)" son los suelos afectados por flujo preferente de cauces según la legislación de aguas. Coincide con los suelos preservados por riesgos ciertos.

El objeto de esta zona es establecer una regulación de usos específica mientras estos riesgos subsistan. Acreditada la inexistencia de riesgo, los terrenos se incluirán en zona 4 ó 5 según corresponda.

2. Regulación de usos ordinarios y extraordinarios

a) Usos permitidos :

Se permiten todos los usos admitidos para estos terrenos en la legislación de aguas.

b) Usos prohibidos: todos los restantes.

3. Actuaciones ordinarias y extraordinarias

a) Actuaciones permitidas

Se permiten las actuaciones ordinarias necesarias o complementarias admitidas por la legislación de aguas.

b) Actuaciones prohibidas:

Las restantes actuaciones.

**Artículo 4.2.5. Zona 4. Suelos con Valores Naturales o Rurales (N)**

1. Se incluyen en Zona 4 "Suelos con Valores Naturales o Rurales (VNR)" aquellos suelos donde el desarrollo de todos los usos ordinarios y extraordinarios en suelo rústico permitidos, con carácter general, en este Plan se considera compatible con la preservación de sus valores ambientales.

2. Usos ordinarios o extraordinarios:

a) Usos permitidos: Todos

b) Usos prohibidos: Ninguno

3. Actuaciones ordinarias y extraordinarias

a) Actuaciones permitidas: Todas

b) Actuaciones prohibidas: Ninguna

a) Actuaciones ordinarias y extraordinarias prohibidas: Ninguna

**Artículo 4.2.6. Zona 5. Entorno del medio urbano (N)**

1. Se incluyen en la Zona 5 "Entorno del medio urbano (EMU)" los terrenos con valores naturales o rurales pero situados dentro o en el borde del suelo urbano.

En estos suelos se limitan aquellos usos y actuaciones cuya implantación pudiera resultar incompatible con el medio urbano y que, por su carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso, deban implantarse distanciadas del medio urbano y también aquellos que resulten incoherentes o dificulten el desarrollo urbanístico a corto o medio plazo de los terrenos.

2. Usos ordinarios y extraordinarios

a) Usos permitidos

Los usos ordinarios del suelo rústico, excepto las actividades mineras  
Los usos que pueden ser declarados de interés público y social

b) Usos prohibidos

Uso residencial tanto vinculado como no vinculados  
Industrias incompatibles con el medio urbano y con el uso residencial

3. Actuaciones ordinarias y extraordinarias

a) Actuaciones permitidas

Las actuaciones ordinarias necesarias o complementarias  
Las actuaciones de interés público o social que no dificulten el desarrollo urbanístico de los terrenos

b) Actuaciones prohibidas:

En estos suelos se prohíben las edificaciones residenciales, y cualquier actividad o edificación que no esté vinculada a los usos ordinarios o extraordinarios permitidos o que pudieran dificultar el desarrollo urbanístico de los terrenos

**Artículo 4.3.2. Justificación de la integración paisajística y ambiental (N)**

1. La solicitud de implantación de nuevas actividades o de construcción de nuevas edificaciones y de reforma integral de las existentes en suelo rústico tiene que incluir un proyecto técnico (Estudio de Ordenación Paisajística) que recoja todas las medidas de integración paisajística y ambiental que se tienen que llevar a cabo en la totalidad de la finca, en función de sus características, tendentes a:

- Recuperar y mantener la totalidad de los terrenos en buen estado según sus características naturales y adopción de las medidas de autoprotección ante el riesgo de incendio forestal, en particular, mantener la masa boscosa en condiciones que minimice la extensión de incendios forestales y de forma que no perjudique las especies protegidas que se tengan que preservar.
- Reducir el impacto de la edificación sobre el cielo nocturno. El diseño de la iluminación de la edificación tiene que reducir al máximo la contaminación lumínica para preservar el cielo nocturno.

2. Además, se justificará:

- La idoneidad del emplazamiento respecto a otras alternativas posibles.
- El cumplimiento de la legislación vigente en todo lo relativo a protección del medio ambiente y protección del patrimonio.
- Descripción de los movimientos de tierra, así como otras operaciones que produzcan transformaciones relevantes en el medio geológico.
- Evaluación de las transformaciones que pudieran producirse en los ciclos biológicos por alteración de la fauna y la flora en el medio preexistente.
- Evaluación del impacto visual, producido por la implantación, a cuyo efecto podrán exigirse perspectivas, fotomontajes o cualquier otra documentación útil al efecto.

3. Si la solicitud de nueva edificación o reforma de la existente precisa someterse a evaluación ambiental, no será necesario incluir la justificación de integración paisajística o ambiental, por quedar incorporado el objeto del mismo en la documentación ambiental.

**Artículo 4.3.3. Condiciones de posición e implantación de las edificaciones e instalaciones (N)**

1. Las edificaciones, en su ubicación dentro de la parcela, deberán salvaguardar la condición rústica de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual. La edificación en las parcelas con una pendiente media superior al 25 % se deberá situar en las zonas con menos pendiente de forma que se eviten los grandes terraplenados y desmontes.

- No se podrán ubicar las nuevas edificaciones en zonas con una pendiente superior al 40 %.
- Los edificios deberán ubicarse de manera que favorezcan la explotación agraria de la finca y la protección del suelo más fértil.

**Sección 2ª. Condiciones de Edificación de las Actuaciones Ordinarias**

**Artículo 4.3.4. Condiciones de edificación en Actuaciones Ordinarias Necesarias o Complementarias en Suelo Rústico (N)**

Las condiciones de edificación para la implantación de las actuaciones ordinarias necesarias o complementarias en suelo rústico serán las siguientes:

La parcela mínima será coincidente con la mínima establecida por la legislación correspondiente al uso ordinario existente o que se pretenda implantar. En caso de que dicha legislación no lo establezca, la parcela mínima será de dos y media (2,5) hectáreas.

- En ningún caso la edificación podrá ocupar más del cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela, debiendo justificarse su correspondencia y proporcionalidad con las necesidades de producción de la finca. No obstante, los cuartos de apero tendrán una dimensión máxima de 2,00 x 2,00 x 2,50 m.
- Altura máxima. Se establecerá justificadamente en función de la actividad a la que se destine.
- Separación mínima a linderos: Diez (10) metros.

**Artículo 4.3.5. Normativa complementaria para instalaciones ganaderas (N)**

- Las instalaciones destinadas a estabulación de animales tendrán un suelo impermeable destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas.
- Para explotaciones ganaderas intensivas la superficie construida será la justificada sobre proyecto según el número de animales y la legislación vigente. Será necesario justificar que la actividad proyectada tendrá viabilidad económica.

**Artículo 4.3.6. Invernaderos, estanques y aljibes (N)**

- Invernaderos. Son aquellas construcciones ligeras y translúcidas, destinadas a la protección de los cultivos, de altura máxima inferior a tres, coma cincuenta (3'50) metros, provisionales o fijas.

**CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO**

**Sección 1ª. Condiciones Generales de Edificación**

**Artículo 4.3.1. Condiciones Generales de Edificación (N)**

- Todas las edificaciones, construcciones e infraestructuras en suelo rústico tendrán que aplicar medidas de integración paisajística y ambiental para adaptarse al medio rústico en el que se ubican.
- No están sujetas a las condiciones establecidas en el presente Capítulo la implantación de los Sistemas Generales que el Plan General establezca en suelo rústico

2. Estanques. Se permitirán depósitos de agua destinados al uso agrícola-ganadero. Deben contar con informe favorable de la Administración competente en materia agrícola y ganadera sobre su proporción a las necesidades de la explotación.
3. Igualmente se permitirá la instalación de aljibes, que en su acabado exterior utilizarán las técnicas tradicionales. Se regulan en cuanto a características en el apartado 3 del artículo siguiente.

#### Artículo 4.3.7. Edificaciones residenciales vinculadas a los usos ordinarios o extraordinarios en suelo rústico (N)

Para las edificaciones residenciales vinculadas a los usos y actuaciones ordinarios o extraordinarios en suelo rústico se establecen las siguientes condiciones de edificación:

- a) La parcela mínima será de dos hectáreas y media (2,5).
- b) Superficie máxima construida incluyendo construcciones auxiliares: En las parcelas entre tres (3) y diez (10) hectáreas, ciento cincuenta (150) metros; en parcelas entre diez (10) y veinte (20) hectáreas, doscientos (250) metros cuadrados; en parcela superiores a veinte (20) hectáreas, trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
- c) Altura máxima: dos plantas (PB+I) y siete y medio (7,50) metros.
- d) Separación mínima a linderos: diez (10) metros.
- e) Separación mínima respecto al límite de suelo urbano: Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y en la ordenación territorial cien (100) metros.
- f) Además, se deberán observar las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público y garantizar el abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos de forma autónoma.

### Sección 3ª. Condiciones de Edificación de las Actuaciones Extraordinarias

#### Artículo 4.3.8. Condiciones de edificación del uso de servicios y del uso de equipamientos públicos y privados en Suelo Rústico (N)

Las condiciones de edificación del uso de servicios y del uso de equipamientos públicos y privados que puedan autorizarse como usos extraordinarios en suelo rústico serán las siguientes:

- a) La parcela mínima vinculada será de dos y media (2,5) hectáreas.

- b) Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una ocupación del veinte por ciento (20%) de la parcela.
- c) Separación a linderos: 15 metros.
- d) Altura máxima: la necesaria en función del uso del que se trate.

#### Artículo 4.3.9. Condiciones de edificación del Uso Industrial en Suelo Rústico (N)

Las condiciones de edificación del uso industrial que pueda autorizarse como uso extraordinario en suelo rústico serán las siguientes:

1. Industrias incompatibles en el medio urbano. Las condiciones para su implantación son:
  - a) No podrán situarse en ningún caso a menos de doscientos (200) metros del suelo urbano.
  - b) Parcela mínima: tres (3) hectáreas.
  - c) Ocupación máxima: El diez por ciento (10%) de la parcela.
  - d) Separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.
  - e) Altura máxima: La necesaria en función del uso de que se trate
  - f) Plantación de arbolado en el 20% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.
  - g) 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.
2. Industrias incompatibles con usos residenciales y que, por tanto, pueden implantarse en suelo urbano pero dentro de zonas específicas como, por ejemplo, polígonos industriales. Se podrán implantar en suelo rústico cuando se justifique la imposibilidad o dificultad de implantación en dichos suelos por su grado de colmatación. Las condiciones de edificación serán:
  - a) No podrán situarse, en ningún caso, a menos de cien (100) metros del suelo urbano.
  - b) Parcela mínima: dos y media (2,5) hectáreas.
  - c) Ocupación máxima: El quince por ciento (15%) de la parcela,
  - d) Separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.
  - e) Altura máxima: La necesaria en función del uso de que se trate
  - f) Plantación de arbolado en el diez por ciento (10%) de la parcela y en los linderos, para minimizar el impacto visual.

- g) 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.

3. 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. Condiciones de implantación:

- a) Sólo se permiten, cualquiera que sea su potencia, si están contempladas en un Plan Especial municipal que determine 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) La parcela mínima será de 10 hectáreas.
- d) No podrá implantarse a menos de mil (1.000) metros de zonas urbanas, ni de trescientos (300) metros de la vivienda más próxima.
- e) Se garantizará que el ruido producido por la instalación eólica no supere el límite de 50 dB (A) a quinientos (500) metros del aerogenerador más cercano.

4. Balsas de decantación.

A las balsas de decantación vinculadas a los usos industriales les será de aplicación una distancia mínima de veinte (20) metros

5. Estaciones de servicios y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Solo en las vías territoriales, y con una parcela mínima de dos y media (2,5) hectáreas.
- b) 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
- 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.

#### Artículo 4.3.10. Condiciones de edificación del Uso Turístico en Suelo Rústico (N)

Las condiciones de edificación del uso turístico que pueda autorizarse como uso extraordinario en suelo rústico serán las siguientes:

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF  
\*\*\*\*567\*\*

FECHA Y HORA  
12/08/2022 07:52:19 CET

CÓDIGO CSV  
d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

URL DE VALIDACIÓN  
<https://sede.malaga.es/marbella>



1. Hoteles rurales: Establecimientos hoteleros en suelo rústico. Las condiciones de edificación son las siguientes:

- No podrán situarse en ningún caso a menos de cien (100) metros de la vivienda más próxima
- Parcela mínima: tres (3) 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.
- Debe estar constituida por una sola edificación, aunque se admiten unidades anejas independientes debiendo adecuarse a las características constructivas propias de la comarca.
- Ocupación máxima: El veinte por ciento (20%) de la parcela,
- Separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.
- Altura máxima: Tres (3) plantas y doce (12) metros. No computando las zonas abuhardilladas ni los áticos que no superarán un veinticinco por ciento (25%) de la ocupación de la planta inmediatamente inferior.
- Plantación de arbolado en el 10% de la parcela y en los linderos, para minimizar el impacto visual.
- 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.

2. Complejos turísticos rurales: Establecimientos hoteleros compuesto por un conjunto de inmuebles, que constituyen una unidad de explotación. Las condiciones de edificación serán las mismas que las de los Hoteles rurales, con las siguientes salvedades:

- La parcela mínima vinculada será de cinco (5) hectáreas.
- Los inmuebles de alojamiento no superarán las dos (2) plantas, salvo en el caso del edificio de servicios comunes que podrá contar con una tercera planta.
- Estarán dotados de zonas verdes comunes.
- Prestarán servicios o actividades complementarias vinculados con el entorno rural.

3. Campamentos de turismo:

- Se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación aplicable.
- La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas.

4. Campos de golf: Se distinguen las ampliaciones en suelo rústico de los campos de golf existentes en suelo urbano y los campos de golf de nueva implantación que se prevean en su totalidad en suelo rústico.

a) Ampliaciones o extensiones en terrenos clasificados como suelo rústico de los campos de golf existentes en suelo urbano. Se establece como condición que la ampliación o extensión del campo de golf no alcance más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del campo de golf existente, que el campo de golf resultante tenga, como mínimo, dieciocho (18) hoyos, que sea homologable por la administración competente y que cumpla con todos los requisitos exigibles.

b) Nueva implantación de campo de golf en suelo no urbanizable. Deberán tener, al menos, dieciocho (18) hoyos, y una parcela mínima vinculada de sesenta (60) hectáreas, ser homologable por la administración competente, y cumplir con todos los requisitos exigibles. Para autorizar su implantación se exigirá elaborar 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 deberá tener implantado y certificado un Sistema de Gestión Medioambiental normalizado.

En ambos supuestos 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 minimizando el impacto visual. La máxima ocupación de estas instalaciones no podrá superar los 2.000 m<sup>2</sup> de suelo para campos de golf de 18 hoyos, con 1.000 cuadrados más por cada 9 hoyos adicionales, ni superar las dos plantas y los siete metros y medio (7,50) de altura.

También se admite como uso complementario y autorizable con el de campo golf, los establecimientos hoteleros de categoría mínima cinco (5) estrellas, con una ocupación máxima del 5% de la superficie del campo de golf, pero con un máximo de quince mil (15.000) metros cuadrados. 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 cinco (5) hectáreas

En ningún caso se admitirá como uso compatible al campo de golf en suelo rústico, el uso residencial.

## Sección 4ª. Condiciones de Edificación de la Vivienda Unifamiliar no Vinculada

### Artículo 4.3.11. Condiciones de Edificación de la Vivienda unifamiliar aislada No Vinculada (N)

Las condiciones de edificación de la vivienda no vinculada son las siguientes:

- La parcela mínima será de tres (3) hectáreas.
- Superficie máxima construida incluyendo construcciones auxiliares: En las parcelas entre tres (3) y cinco (5) hectáreas, doscientos (250) metros cuadrados; en parcela superiores a cinco (5) hectáreas, trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
- Altura máxima: dos plantas (PB+1) y siete y medio (7,50) metros.
- Separación mínima a linderos: Diez (10) metros.
- Separación mínima respecto al límite de suelo urbano: Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y en la ordenación territorial, cien (100) metros.
- Además, se deberán observar las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público y garantizar el abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos de forma autónoma.

## Sección 5ª. Condiciones de otras construcciones, edificaciones e instalaciones

### Artículo 4.3.12. Condiciones de los elementos constructivos diferentes de la edificación (N)

- Los elementos constructivos diferentes de la edificación, no se pueden situar a más de 1,5 m por encima y de 2,20 m por debajo del nivel del terreno natural.
- La parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por el resto de elementos constructivos se tiene que mantener en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.

### Artículo 4.3.13. Movimientos de tierras (N)

- Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas. Sólo se permitirán en las zonas de restauración que expresamente se indiquen en el Plan.

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

#### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

#### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

#### CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



2. Los movimientos de tierras no pueden modificar ni impedir la escorrentía natural de las aguas, ni retener las aguas de las parcelas vecinas aguas arriba.

#### Artículo 4.3.14. Aguas residuales y recogida de las aguas pluviales (N)

1. Las aguas residuales generadas no pueden ser vertidas a pozos negros o zanjas filtrantes.
2. Los inmuebles situados en suelo rústico tendrán que disponer de sistemas autónomos de tratamiento y las aguas residuales tienen que ser tratadas en la propia parcela. Son sistemas autónomos de tratamiento aquellos en los cuales se efectúa in situ la recogida, pretratamiento, depuración y evacuación de las aguas residuales domésticas.
3. Los sistemas autónomos de saneamiento tienen que seguir las normas técnicas para garantizar la no contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
4. La instalación tiene que consistir en una fosa séptica homologada, de como mínimo 2 compartimentos y un sistema posterior de tratamiento para la eliminación de materia orgánica y nutrientes.
5. En los proyectos de construcción de nuevas viviendas y edificaciones y en la rehabilitación integral de edificaciones en suelo rústico, se tienen que disponer de instalaciones para el aprovechamiento de las aguas grises. Puede ser, tanto en reutilización con un circuito propio dentro de la vivienda para alimentar cisternas de los váteres, como con el debido tratamiento, utilizarlo para el riego del jardín. En caso de reutilizarlo a la vivienda se tiene que disponer de un depósito de suficiente capacidad con un sistema de tratamiento adecuado.
6. Los proyectos de construcción, y rehabilitación de la totalidad de edificaciones en suelo rústico tienen que disponer de sistemas de recogida y almacén de las aguas pluviales con el objeto de reutilización.
7. El dimensionado de los depósitos tiene que ir en función de las dimensiones de las cubiertas. Las cubiertas tienen que prever sistema de canales y registros para realizar la recogida. Los depósitos se tienen que prever a razón de 17 m<sup>3</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de cubierta de la edificación, con un mínimo de 10 m<sup>3</sup>. Las especificidades de cada proyecto pueden prever unas dimensiones diferentes, siempre que quede debidamente justificado y se aplique el principio de máximo almacenamiento posible.

#### Artículo 4.3.15. Cerramiento de fincas (N)

1. Los cerramientos podrán ser de tres clases:
  - a) Macizos, de altura no superior a un metro y medio (1,50), realizadas mediante muros de piedra. Por encima de las mismas se admitirá la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante los

sistemas tradicionales de la zona con una altura máxima de dos coma veinte (2,20) metros.

- b) Seto a base de arbustos o árboles sin límite de altura.
  - c) De rejilla metálica ancha con una altura máxima de 2,20 m, que se sustentará mediante postes de madera.
2. Las alturas se considerarán en cada punto del terreno natural.

#### Artículo 4.3.16. Caminos (N)

1. En el Suelo Rústico no se podrán abrir nuevos caminos de titularidad privada, excepto aquellos que transcurran íntegramente por el interior de una finca y sirvan a las necesidades de esta, o transcurran íntegramente por distintas fincas a título de servidumbre de paso para uno o diversos predios dominantes.
2. La apertura de nuevos caminos, así como cualesquiera otras obras a realizar sobre caminos existentes (como ampliaciones de calzada o realización de firmes) estarán sujetas a previa licencia municipal. Las solicitudes de apertura de caminos deberán ir acompañadas de una justificación fundada en las necesidades agrarias de la finca.
3. Los caminos se podrán pavimentar sólo con materiales permeables

#### Artículo 4.3.17. Construcción de piscinas (N)

Podrán construirse piscinas en Suelo Rústico con las siguientes condiciones:

1. Deberá ser anexa a una vivienda unifamiliar existente, construida al amparo de la correspondiente licencia urbanística.
2. Sólo una piscina por parcela.
3. La superficie de su lámina de agua computará al cien por cien (100%) a efectos de ocupación de la vivienda.
4. La lámina de espejo de agua de las nuevas piscinas en suelo rústico no puede exceder de treinta y cinco (35) m<sup>2</sup> y su volumen, los sesenta (60) m<sup>3</sup>.

#### Artículo 4.3.18. Instalaciones energéticas renovables (N)

1. Todas las instalaciones destinadas a un mejor aprovechamiento de las energías renovables que estén debidamente justificadas podrán ser admitidas, aun cuando incumplan los parámetros de altura de las edificaciones.
2. Las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energías renovables que ocupen más de 4 hectáreas en total se ubicarán preferentemente en los terrenos de suelo rústico común, en especial en terrenos de baja productividad agrícola, marginales o degradados, sin valor natural, paisajístico o edafológico.

### CAPÍTULO 4. SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO

#### Artículo 4.4.1. Sistemas Generales Existentes en Suelo Rústico

1. El PGOM identifica los Sistemas Generales existentes y ya obtenidos en Suelo Rústico.
2. Estos sistemas generales mantendrán el uso actual con las mismas condiciones de edificación con las que se implantaron. La modificación del uso o de las condiciones de edificación requerirán la aprobación del correspondiente Plan Especial o, en su caso, del Proyecto de Obras Públicas de Urbanización

### CAPÍTULO 5. NUEVOS ASENTAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO

#### Artículo 4.5.1. Prohibición de Nuevos Asentamientos en Suelo Rústico (N)

En Suelo Rústico se prohíbe la formación de nuevos asentamientos, salvo los que resulten de las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo que sean conformes con las estrategias y directrices del presente Plan General.

#### Artículo 4.5.2. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en Suelo Rústico no incluido en una Actuación de Nueva Urbanización (N)

1. Con carácter general, se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
2. En particular y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística, se considera que inducen a la formación de un nuevo asentamiento la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando alguna de las divisiones tenga una superficie inferior a la parcela mínima establecida en el presente Plan General para el uso ordinario al que se destina o pretenda destinar el terreno según zona en la que se localice el terreno.

#### Artículo 4.5.3. Parcelaciones en suelo rústico

1. Con carácter general están prohibidas las parcelaciones en el suelo rústico.

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

#### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

#### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

#### CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



2. Sólo serán autorizadas las parcelaciones que cumplan las condiciones mínimas correspondientes a la zona de suelo rústico en la que se ubiquen y siempre que las parcelas sean accesibles desde caminos existentes.
3. En la solicitud de parcelación se hará constar la actividad relacionada con el uso para el que se solicita la licencia y se deberá acreditar la inscripción registral de dicha vinculación.

DOCUMENTO PREVIO



**FIRMANTE**

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

**NIF/CIF**  
\*\*\*\*567\*\*

**FECHA Y HORA**  
12/08/2022 07:52:19 CET

**CÓDIGO CSV**  
d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

**URL DE VALIDACIÓN**  
<https://sede.malaga.es/marbella>

## CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 5.1.1. Identificación y Delimitación de los Bienes y Espacios Protegidos (N)

- El presente Plan General identifica y delimita:
  - Los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico
  - Los bienes y espacios en suelo rústico que, no siendo de singular protección, deban ser protegidos por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- El POU deberá identificar y delimitar, los bienes y espacios en suelo urbano que, no siendo de singular protección, deban ser protegidos por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

### Artículo 5.1.2. Bienes de Singular Protección (N)

- Conforme a lo establecido en la vigente legislación reguladora del Patrimonio Histórico de Andalucía, se consideran como bienes y espacios que deben contar con una singular protección los inscritos como Bien de Interés Cultural (BIC) en el Catálogo General del Patrimonio.
- Dentro de los Bienes de Interés Cultural se incluyen:
  - Monumentos histórico-artísticos declarados por la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles.
  - Bienes de Interés Cultural declarados en base a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

### Artículo 5.1.3. Otros bienes y espacios protegidos en suelo rústico (N)

Entre los bienes y espacios que, no siendo de protección singular, deben contar con singular protección en el suelo rústico se distinguen:

- Zonas de servidumbres arqueológica
- Yacimientos arqueológicos
- Otros elementos protegidos

### Artículo 5.1.4. Tipos de obras e intervenciones (N)

- Las obras e intervenciones permitidas en los Bienes de Singular Protección serán las establecidas en su legislación reguladora, detalladas en las correspondientes Fichas del Catálogo.

- Las obras e intervenciones permitidas en los otros Bienes protegidos, que no tengan protección singular, serán la establecida en las correspondientes Fichas del Catálogo
- En los inmuebles catalogados y protegidos las disposiciones emanadas de la Consejería de Cultura sobre la base de sus títulos competenciales, prevalecerán, en caso de incompatibilidad, sobre las determinaciones del presente Plan General.

## CAPÍTULO 2. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

### Artículo 5.2.1. Objeto (N)

- Se incluye como Anexo 4, el Catálogo de bienes y espacios protegidos por el PGOM.
- El objeto del Catálogo es complementar las determinaciones del Plan General relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de los bienes y espacios protegidos identificados en este instrumento.
- Serán de aplicación a los bienes y espacios protegidos por el PGOM e incluidos en el Catálogo, las determinaciones contenidas en las presentes Normas así como las determinaciones recogidas en las Fichas del Catálogo (Anexo 4).

### Artículo 5.2.2. Deberes de los propietarios de bienes y espacios incluidos en el Catálogo (N)

- La conservación, consolidación y mejora de los bienes y espacios protegidos por el Plan General e incluidos en el Catálogo se atenderá a lo dispuesto en la legislación del Patrimonio Histórico Español y en la del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Los propietarios de bienes y espacios incluidos en el Catálogo tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.  
En concreto, tienen la obligación de realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidos en el planeamiento.
- Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se ejecutarán con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaran y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF  
\*\*\*\*567\*\*

FECHA Y HORA  
12/08/2022 07:52:19 CET

CÓDIGO CSV  
d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

URL DE VALIDACIÓN  
<https://sede.malaga.es/marbella>





**Artículo 5.2.3. Listado de elementos incluidos en el Catálogo de bienes y espacios protegidos del PGOM de Marbella (N)**

Forman parte del Catálogo de bienes y espacios protegidos el PGOM de Marbella, los siguientes elementos:

CÓD. PGOM	DENOMINACIÓN	TIPO DE PROTECCIÓN	N.º FICHA CATÁLOGO
BIC-1	Torre del Duque	Zonificación Arqueológica (TIPO 1) BIC	12
BIC-2	Torre Ancón	Zonificación Arqueológica (TIPO 1) BIC	8
BIC-3	Torre Lance de las Cañas	Zonificación Arqueológica (TIPO 1) BIC	10
BIC-4	Fuerte de San Luis	Zonificación Arqueológica (TIPO 1) BIC	15
BIC-5	Torre del Río Real	Zonificación Arqueológica (TIPO 1) BIC	13
BIC-6	Torre Ladrones <sup>1</sup>	Zonificación Arqueológica (TIPO 1) BIC	9
BIC-7	Basílica Paleocristiana de Vega del Mar	Zonificación Arqueológica (TIPO 1) BIC	1
BIC-8	Castillo Alcazaba	Zonificación Arqueológica (TIPO 1) BIC	2
BIC-9	Torre de las Bóvedas	Zonificación Arqueológica (TIPO 1) BIC	11
BIC-10	Cueva de Pecho Redondo	Zonificación Arqueológica (TIPO 1) BIC	6
BIC-11	Castillo de la Madera	Zonificación Arqueológica (TIPO 1) BIC	-

1

CÓD. PGOM	DENOMINACIÓN	TIPO DE PROTECCIÓN	N.º FICHA CATÁLOGO
BIC-12	Torre del Mar	Zonificación Arqueológica (TIPO 1) BIC	-
BIC-13	Castillo de Alicate	Zonificación Arqueológica (TIPO 1) BIC	3
BIC-14	Cerro Torrón	Zonificación Arqueológica (TIPO 1) BIC	5
BIC-15	Termas Romanas de las Bóveda	Zonificación Arqueológica (TIPO 1) BIC	7
BIC-16	Villa Romana de Río Verde.	Zonificación Arqueológica (TIPO 1) BIC	14
BIC-17	Hospital Bazán	BIC. INTEGRAL	31
BIC-18	Cerro Colorao	Zonificación Arqueológica (TIPO 1) BIC	4
YAC 1	Cueva de la Palomina	Protección Arqueológica (TIPO 2)	16
YAC-2	Necrópolis de Nagüeles.	Protección Arqueológica (TIPO 2)	17
YAC-3	Cueva de Nagüeles	Protección Arqueológica (TIPO 2)	18
YAC-4	Atalayas de Nagüeles	Protección Arqueológica (TIPO 3)	19
YAC-5	Cerro del Trapiche- Llano de Camoján.	Zonificación Arqueológica (TIPO 3)	20
YAC-6	Abrigos de Puerto Rico	Zonificación Arqueológica (TIPO 2)	21
YAC-7	Minas del Peñoncillo	Zonificación Arqueológica (TIPO 3)	22
YAC 8	Carro del Almendro – Loma del Espartal	Zonificación Arqueológica (TIPO 2)	23
YAC-9	Túmulo de los Monteros	Zonificación Arqueológica (TIPO 3)	24

CÓD. PGOM	DENOMINACIÓN	TIPO DE PROTECCIÓN	N.º FICHA CATÁLOGO
YAC-10	Solana de los Monteros	Zonificación Arqueológica (TIPO 3)	25
YAC-11	Yacimiento fenicio del Arroyo de las Cañas	Zonificación Arqueológica (TIPO 3)	26
YAC 12	Artola Alta - Coto Correa	Zonificación Arqueológica (TIPO 2)	27
YAC-13	Basílica Paleocristiana de Vega del Mar	Zonificación Arqueológica (TIPO 1)	1
YAC-14	Castillo y recinto murado de Marbella	Zonificación Arqueológica (TIPO 1)	2
YAC-15	Castillo de Alicate	Zonificación Arqueológica (TIPO 1)	3
YAC-16	Cerro Colorao	Zonificación Arqueológica (TIPO 1)	4
YAC-17	Cerro Torrón	Zonificación Arqueológica (TIPO 1)	5
YAC-18	Cueva de Pecho Redondo	Zonificación Arqueológica (TIPO 1)	6
YAC-19	Termas Romanas de las Bóvedas	Zonificación Arqueológica (TIPO 1)	7
YAC-20	Torre Ancón	Zonificación Arqueológica (TIPO 1)	8
YAC-21	Torre Ladrones	Zonificación Arqueológica (TIPO 1)	9
YAC-22	Torre Lance de las Cañas	Zonificación Arqueológica (TIPO 1)	10
YAC-23	Torre de las Bóvedas	Zonificación Arqueológica (TIPO 1)	11
YAC 24	Torre del Duque	Zonificación Arqueológica (TIPO 1)	12
YAC 25	Torre de Río Real	Zonificación Arqueológica (TIPO 1)	13
YAC-26	Villa Romana de Río Verde	Zonificación Arqueológica (TIPO 1)	14
YAC-27	Fuerte de San Luis.	Zonificación Arqueológica (TIPO 1)	15

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



CÓD. PGOM	DENOMINACIÓN	TIPO DE PROTECCIÓN	Nº FICHA CATALOGO
ZSA-1	Espacio subacuático Puerto Banús	Zonificación Arqueológica (TIPO 2)	28
ZSA-2	Espacio subacuático Desembocadura del Río Guadalmina	Zonificación Arqueológica (TIPO 2)	29
ZSA-3	Espacio subacuático El Placer de las Bóvedas	Zonificación Arqueológica (TIPO 2)	30
OEP-I	Ferrería de la Concepción	INTEGRAL	32

#### Artículo 5.2.4. Clases de Elementos objeto de Catalogación (N)

El Catálogo de bienes y espacios protegidos del PGOM de Marbella incluye los siguientes tipos de elementos:

- Nivel BIC, que incluye los Bienes de Interés Cultural.
- Yacimientos arqueológicos que se dividen a su vez en:
  - Tipo 1
  - Tipo 2
  - Tipo 3
- Nivel integral de protección. Que incluye los otros elementos catalogados.

#### Artículo 5.2.5. Nivel BIC (BIC) (N)

- Se incluyen En esta categoría los 26 inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural.
- En los inmuebles catalogados con el Nivel BIC del Catálogo se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación del patrimonio edificado, incluso las obras imprescindibles de restauración dirigidas exclusivamente al refuerzo de los elementos estructurales del inmueble.
- Estas obras podrán extenderse a otros elementos, incluyendo incluso pequeñas reformas menores, dirigidas a mejorar la legibilidad y puesta en valor de las instalaciones del inmueble siempre que así se prevea en su ficha respectiva del Catálogo y cuente con autorización expresa de la Administración autonómica competente. En defecto de previsión en la ficha del Catálogo podrán admitirse las citadas obras previa redacción de un Plan Especial, debiendo contar con el informe favorable de la Consejería de Cultura.
- Sin perjuicio de lo anterior cualquier intervención en estos inmuebles exigirá la elaboración de un proyecto de conservación con arreglo a lo previsto en la legislación de Patrimonio Histórico de Andalucía. De

conformidad con esta, los proyectos de conservación responderán a criterios multidisciplinares y se ajustarán al contenido que reglamentariamente se hubiera determinado, incluyendo, como mínimo, el estudio del bien y sus valores culturales, la diagnosis de su estado, la descripción de la metodología a utilizar, la propuesta de actuación desde el punto de vista teórico, técnico y económico y la incidencia sobre los valores protegidos, así como un programa de mantenimiento.

- Así mismo, cualquier intervención en esta clase de inmuebles deberá contar con autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y ajustarse a las instrucciones particulares aprobadas por ésta.

#### Artículo 5.2.6. Zonificación Arqueológica de Tipo 1 (TIPO 1) (N)

- Incluye los yacimientos arqueológicos catalogados con protección integral que comprende:
  - Los Conjuntos Arqueológicos y yacimientos arqueológicos declarados como Bien de Interés Cultural (BIC)
  - Los yacimientos en proceso de incoación de expediente.
  - Los yacimientos sin declaración legal expresa aunque sí recomendada como zona o yacimiento arqueológico.
- Cualquier intervención en estas zonas deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
- Se prohíbe con carácter general cualquier intervención en esta zona.

#### Artículo 5.2.7. Zonificación Arqueológica de Tipo 2 (TIPO 2) (N)

- Incluye los yacimientos arqueológicos en superficie o cuya situación permita suponer la existencia de restos arqueológicos.
- Con carácter previo a cualquier intervención en la zona de catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, debiendo realizarse un sondeo arqueológico previo en aplicación de la normativa sectorial vigente.
- En caso que los sondeos arrojen resultados positivos, el proyecto objeto de licencia deberá contemplar la debida protección de las estructuras descubiertas.

#### Artículo 5.2.8. Zonificación Arqueológica de Tipo 3 (TIPO 3) (N)

- Incluye aquellas zonas donde, aún sin confirmar un yacimiento, algún vestigio no definitorio externo o superficial, la proximidad a un yacimiento arqueológico o cualquier cita bibliográfica pudiese indicar la existencia de restos arqueológicos de interés que haga procedente adoptar medidas precautorias o cautelares.

- En esta zona se efectuará una labor de vigilancia arqueológica previa o simultánea a todo movimiento de tierras, debiendo toda actividad estar supervisada por técnico arqueológico.

- Si durante las labores de vigilancia el técnico arqueológico responsable de los trabajos observara estructuras arqueológicas, depósitos arqueológicos o los suficientes indicios de cultura material susceptible de interés para su estudio científico, la parcela pasará automáticamente a formar parte de zona de sondeos, siéndole de aplicación la normativa correspondiente.

#### Artículo 5.2.9. Nivel integral de protección (INTEGRAL) (N)

- Sólo se permitirán las obras de restauración, mantenimiento y conservación.
- Quedan prohibidas las obras de demolición total o parcial que pudieran afectar a la integridad y comprensión del bien, así como las reformas que pudieran alterar su naturaleza física, especialmente su lectura espacial y ornamental.

#### Artículo 5.2.10. Revisión y modificación del Catálogo (N)

- El Catálogo será susceptible de ser modificado por inclusiones o exclusiones de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente.
- Cuando las estructuras o restos arqueológicos exhumados en las Zonas Arqueológicas Tipo 2 o Tipo 3 presenten un alto interés por su valor monumental, científico, didáctico, expositivo o por poseer un carácter de elemento único, se deberá modificar el Catálogo incluyendo el yacimiento en la Zonificación Arqueológica Tipo 1.

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

#### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

#### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

#### CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



## CAPÍTULO 1. CONSIDERACIONES PREVIAS

### Artículo 6.1.1. Principios generales de Ordenación (D)

1. Todos los instrumentos de ordenación detallada así como todas las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística deberán incorporar y ajustarse a los principios y criterios generales de ordenación establecidos en la legislación urbanística vigente y, en concreto, deberán garantizar, en función del alcance de sus determinaciones, su viabilidad y sostenibilidad social, económica, ambiental y paisajística.
2. En todo caso, dichos instrumentos y actuaciones deberán ajustarse a los objetivos generales de ordenación, las estrategias del modelo urbano y territorial, la planificación estratégica de la vivienda, la planificación estratégica para la movilidad sostenible y los criterios generales y particulares de ordenación establecidos en el presente Plan General.

### Artículo 6.1.2. Sostenibilidad ambiental. Medidas ambientales compensatorias (N)

1. Todas las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística deben garantizar su sostenibilidad ambiental de conformidad a lo dispuesto en la legislación ambiental aplicable.
2. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las prescripciones del Estudio Ambiental Estratégico, así como las que se deriven de la Declaración Ambiental Estratégica tendrán carácter vinculante.

### Artículo 6.1.3. Viabilidad y sostenibilidad económica. Equidistribución de cargas y beneficios (N)

1. Los instrumentos de ordenación detallada garantizarán la viabilidad económica y la sostenibilidad económica de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística, de conformidad a lo establecido en la legislación estatal.
2. Los instrumentos de ordenación garantizarán una correcta equidistribución de cargas y beneficios en sus respectivos ámbitos de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

### Artículo 6.1.4. Sostenibilidad social (D)

1. Todas las actuaciones y los instrumentos de ordenación deberán contemplar la perspectiva de género y familia y garantizar la accesibilidad universal.

2. Los instrumentos de ordenación detallada deberán tener en cuenta las recomendaciones contenidas en el Anexo 3 "Estudios complementarios: Impacto de género" del presente Plan General.

### Artículo 6.1.5. Directrices generales sobre Equipamientos comunitarios y áreas libres (D)

1. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada deberán prever los sistemas locales y generales de equipamiento comunitario y áreas libres, necesarios en función de las demandas reales, proponiendo su localización, funciones, diseño y estrategias de gestión más idóneas para cada uno de ellos. Y eso, sin perjuicio de la adecuada flexibilidad de usos para adecuarse a los inevitables cambios sociales.

Las dotaciones que establezcan, deberán cumplir, en todo caso, los mínimos establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan General.

2. En la ordenación detallada será prioritaria una correcta localización del espacio público (equipamiento comunitario y áreas libres) que se ajustará a los principios y criterios establecidos en la legislación urbanística y en este Plan General.

3. Los instrumentos de ordenación detallada deberán prever y fomentar equipamientos comunitarios generales y locales que deben responder tanto a requerimientos físicos y funcionales como a condicionantes de calidad e innovación de los servicios, resolviendo las carencias específicas de cada zona de la ciudad.

4. Los instrumentos de ordenación detallada diseñarán el sistema de áreas libres, procurando:

- a) La continuidad de los espacios libres y zonas verdes con los ya existentes, especialmente con los elementos del sistema general de zonas verdes.
- b) Integrando los elementos naturales existente interiores y, en su caso, exteriores al ámbito en la ordenación propuesta.

## CAPÍTULO 2. PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA GENERAL

### Artículo 6.2.1. Planificación Estratégica. Modelo de ciudad (D)

1. Se deben equilibrar los procesos de regeneración urbana con los nuevos desarrollos (actuaciones de nueva urbanización).
2. A estos efectos, se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya

## TÍTULO 6. CRITERIOS Y ESTRATEGIAS GENERALES DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

#### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

#### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

#### CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico, salvo los supuestos enunciados en el Título 8.

#### Artículo 6.2.2. Definición de Zonas de Interés Estratégico (R)

1. A partir del análisis de las alternativas al modelo de ciudad, el Plan propone para cada una de ellas, una o varias zonas de interés estratégico.
2. La localización de las Zonas de Interés Estratégico tienen carácter de recomendación.

### CAPÍTULO 3. LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA EN MATERIA DE VIVIENDA

#### Artículo 6.3.1. La reserva de vivienda protegida (N y D)

1. Toda actuación de nueva urbanización en suelo rústico o de reforma interior en suelo urbano deberá reservar el porcentaje de edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida establecida en la normativa aplicable. (N).
2. Corresponde al Plan Parcial para las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico o al Plan de Reforma Interior en suelo urbano la calificación de los terrenos con destino a la reserva para vivienda protegida, calificación que deberá ajustarse a la normativa andaluza que regula esa materia (N).
3. Podrán formularse en cualquier momento Planes Especiales para establecer en suelo urbano la calificación de vivienda sometida a algún tipo de protección pública (D).
4. Podrá eximirse total o parcialmente a una actuación de nueva urbanización en suelo rústico o de reforma interior en suelo urbano de la reserva mínima para vivienda protegida. siempre que, en todo caso, se garantice el cumplimiento de dichos mínimos en el ámbito del plan, de conformidad, en su caso, a la distribución que, al respecto, hubiera propuesto el Plan Municipal de Vivienda (D).

En este supuesto, será condición para la aprobación definitiva del Plan Parcial o Plan de Reforma Interior la tramitación y aprobación definitiva, al menos, de forma simultánea, del instrumento de ordenación detallada que contenga la calificación de vivienda protegida que compense la referida exención (N).

#### Artículo 6.3.2. Criterios para la localización de la reserva para vivienda protegida en los instrumentos de ordenación detallada (D)

1. Los instrumentos de ordenación detallada que establezcan la reserva para vivienda protegida deberán ajustarse a los siguientes criterios:
  - a) La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan albergar proyectos que se ajusten al Plan Municipal de Viviendas vigente al momento de aprobarse el instrumento que contenga tal calificación.
  - b) Las parcelas en las que se localice la vivienda protegida se procurará que sean próximas a las redes de transportes públicos, equipamientos y servicios terciarios.
2. Los instrumentos que contengan la calificación de vivienda protegida deberán contener los plazos para la construcción de este tipo de viviendas de conformidad con lo que establezca la legislación andaluza aplicable en ese momento.

#### Artículo 6.3.3. El Plan Municipal de Vivienda (R)

1. En el primer año de vigencia del presente Plan General de Ordenación Municipal, el Ayuntamiento de Marbella elaborará, si no lo hubiera, un Plan Municipal de Vivienda
2. En el caso que las necesidades de vivienda protegida en un ámbito o zona fueran inferiores al porcentaje mínimo legalmente exigible, la diferencia podrá destinarse a viviendas sometidas a algún tipo de protección pública o viviendas en alquiler.

### CAPÍTULO 4. ESTRATEGIAS PARA UNA MOVILIDAD SOSTENIBLE

#### Artículo 6.4.1. Directrices para una movilidad sostenible (D)

A efectos de garantizar una movilidad sostenible, todas las actuaciones urbanísticas en suelo urbano y las de nueva urbanización en suelo rústico se ajustarán a los siguientes criterios y objetivos:

- a) Resolver los problemas de movilidad mejorando la red viaria, ciclista y peatonal y fomentando los medios de transporte colectivo y el acceso a las dotaciones a través de los mismos (urbanismo de proximidad).
- b) Priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal.

#### Artículo 6.4.2. Estudios de movilidad (D)

1. Los instrumentos de ordenación incorporarán, cuando sea preceptivo según la legislación aplicable, el correspondiente Estudio de Movilidad que, al menos, contendrá las siguientes determinaciones:
  - a) Antecedentes, objeto y justificación del Estudio
  - b) Análisis de viabilidad funcional y alternativas
  - c) Diagnóstico de movilidad
  - d) Definición de objetivos específicos e indicadores
  - e) Análisis de alternativas
  - f) Identificación de las medidas propuestas
2. También será necesario dicho Estudio de Movilidad cuando la actuación pudiera incidir negativamente, por su tamaño o localización, en la movilidad urbana de la zona donde se implante.

### CAPÍTULO 5. MEDIDAS AMBIENTALES. INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

#### Artículo 6.5.1. Medidas de protección ambiental (N)

Además de las medidas ambientales recogidas en el presente Capítulo, se redactará una Ordenanza Bioclimática y Ambiental que establecerá las normas de protección ambiental de los terrenos y de adecuación bioclimática de las edificaciones para el término municipal de Marbella.

#### Artículo 6.5.2. Protección de la vegetación y el arbolado (N)

1. Con independencia de las masas vegetales relevantes grafadas en el plano de información I.4.1, los servicios técnicos competentes podrán determinar otras áreas de protección cuando se justifique su interés.
2. Será de aplicación en todo caso la Ordenanza reguladora del uso y protección de zonas verdes y arbolado del municipio de Marbella o norma que la sustituya.
3. En la gestión de la vegetación se dará preferencia a la protección, conservación, regeneración, recuperación y mejora de especies autóctonas naturales, de las formaciones de matorral mediterráneo que presentan un estrato vegetal alto, denso y diverso, de las que desempeñen un importante papel protector y de las formaciones o enclaves de especies endémicas o en peligro de extinción.

#### Artículo 6.5.3. Catálogo de árboles singulares y Plan Director de Arbolado (R).

1. El Ayuntamiento podrá realizar un Catálogo de árboles singulares, tanto de titularidad pública como privada, que podrá incorporar a la Ordenanza correspondiente.
2. El Ayuntamiento podrá elaborar un Plan Director del Arbolado incluyendo no solo los árboles singulares a proteger sino todo el arbolado significativo, masas arbóreas, mallas y ecosistemas urbanos, existentes en Marbella.

#### Artículo 6.5.4. Integración del arbolado en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística (D)

1. Todas las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística procuraran respetar e incorporar las masas vegetales identificadas en el presente Plan General otorgándole un uso compatible con los valores que pretenden proteger.

A estos efectos, los instrumentos de ordenación y las actuaciones que se realicen en su desarrollo y ejecución habrán de integrar las zonas arboladas existentes en la ordenación que propongan. En este sentido, habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes ámbitos y unidades urbanísticas.

2. Las distribuciones de los nuevos usos deberán adecuarse a la protección de los recursos presentes, a través de la conservación de los hábitats rupícolas de todos los arroyos y ríos de la zona, así como manchas de vegetación natural. Se evitará en todo el municipio la utilización de especies exóticas invasoras.

3. Con el fin de evitar la pérdida de la capa de suelo vegetal existente en el ámbito afectado por la urbanización y la edificación se procurará su reutilización en las zonas verdes y espacios libres.

4. Cuando en alguna actuación resulte conveniente o necesario proceder a la eliminación de algún ejemplar arbóreo, se valorará y justificará la reimplantación del ejemplar arbóreo en un lugar adecuado para ello.

La tala de árboles así como las operaciones de entresaca y clareo realizadas en cualquier clase de suelo es un acto sujeto a previa licencia municipal que podrá ser denegada si no resulta suficientemente justificado, lo que se deberá motivar en el informe de los servicios técnicos que se emita al respecto.

5. Cuando se trate de parcelas edificables, el proyecto de edificación que se presente deberá tener en cuenta la situación original del arbolado, incluyendo la documentación que se requiera en la Ordenanza correspondiente. Con carácter general, la edificación ocupará los espacios libres de árboles, salvo que se justifique técnicamente que el

espacio libre resulta inadecuado para el emplazamiento de la edificación.

En base a los criterios expuestos los servicios técnicos determinarán el arbolado que podrá ser sustituido por verse afectado por la edificación, y el que deberá ser conservado en todo caso.

Si fuese preciso trasplantar o talar árboles se preferirán los de menor porte y valor paisajístico, así como aquellos que puedan ser trasplantados o sustituidos. En todo caso, se procurará que el número de unidades arbóreas afectadas será el mínimo posible.

#### Artículo 6.5.5. Metabolismo urbano y eficiencia energética (D)

1. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada deben basarse en criterios de eficiencia y consumo energético sostenible, fomentando la generación de energías renovables en el propio territorio.
2. Los instrumentos de ordenación detallada deben propiciar un menor consumo de recursos naturales, suelo, agua y energía, con la menor producción de recursos posibles y tendiendo a cerrar localmente los ciclos.
3. Los instrumentos de ordenación detallada deben proponer medidas normativas o protocolos con objeto de mejorar la calidad del aire y evitar la contaminación acústica, en aras de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de Marbella.

#### Artículo 6.5.6. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de ordenación detallada (D)

Los instrumentos de ordenación detallada y los proyectos de urbanización deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

- a) Las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización debe prever redes de saneamiento separativas o bien medidas alternativas que minimicen el impacto derivado de la existencia de redes unitarias de saneamiento y pluviales.
- b) Se fomentará la creación y extensión de una red de aguas recicladas destinada a riego.
- c) Contemplarán la recogida de residuos sólidos urbanos selectiva, así como las instalaciones necesarias para llevar a cabo la preparación para la reutilización y el compostaje individual y comunitario.
- d) Se preverá que en los espacios libres se empleen superficies permeables, minimizándose la superficie pavimentada a aquellas que sea estrictamente necesario.
- e) Para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante el empleo de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin, debiéndose cumplir los siguientes mínimos:

- Un 20 % como mínimo de superficie permeable en las aceras mayores de 1,5 metros de anchura.
  - Un 50% como mínimo de superficie permeable en los bulevares y medianas.
  - Un 35% como mínimo de superficie permeable en las plazas y zonas verdes urbanas.
- f) En la creación de áreas libres, tanto público como privado, se eliminarán las especies exóticas invasoras incluidas en el Catálogo Especial de Especies exóticas invasoras, desarrollado por el RD 630/2013, de 2 de agosto o norma que lo sustituya o norma que lo sustituya.
  - g) Las infraestructuras viarias habrán de atender a ciertas condiciones para favorecer el paso de la fauna silvestre. Las cunetas se les colocará, cada 15 metros lineales, una rampa de superficie rugosa para facilitar la salida al exterior, con una pendiente en sus paredes laterales de menos del 57%.  
  
Las arquetas y alcantarillas irán dotadas de un sistema homologado similar que facilite la salida de los animales, a base de rampas perimetrales con sustrato granulado.
  - h) Los proyectos de urbanización y de obras tendrán que implantar medidas que reduzcan la emisión de gases efecto invernadero.
  - i) Los instrumentos de ordenación detallada y proyectos de urbanización incorporarán medidas encaminadas a la reducción de emisiones de CO<sub>2</sub> a la atmósfera conforme al Convenio firmado de la Red Española de Ciudades por el Clima, que sean exigibles en la actividad de planificación.

#### Artículo 6.5.7. Sistema de Indicadores del municipio de Marbella (D)

1. El Ayuntamiento deberá aprobar un "Sistema de indicadores de Sostenibilidad para Marbella" que establezca los indicadores aplicables, así como el método de cálculo y los índices mínimo y óptimo para cada indicador.

Los indicadores podrán organizarse según las siguientes grupos:

- a) Ocupación del suelo
- b) Espacio público y Habitabilidad,
- c) Movilidad y Servicios,
- d) Complejidad urbana,
- e) Espacios verdes y Biodiversidad,
- f) Metabolismo urbano y
- g) Cohesión social

Dichos grupos responde a los cuatro ejes definidores del modelo de ciudad: compacidad (1, 2 y 3); complejidad (4 y 5); eficiencia (6) y la cohesión social (7)

2. Sin perjuicio de las estrategias de ciudad propuestas en el presente Plan General y del cumplimiento de los estándares establecidos en la legislación urbanística, dicho sistema de indicadores será de aplicación tanto para las actuaciones en suelo urbano como para las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico y servirá también para la evaluación y seguimiento de dichas actuaciones.
3. Para el cálculo, se tomará como referencia el método establecido en el documento "Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas" del MITMA o texto que lo actualice para homogeneizar y hacer comparables los resultados obtenidos.

#### **Artículo 6.5.8. Indicadores de Sostenibilidad en Suelo Urbano (D)**

De conformidad, en su caso, a lo dispuesto en el "Sistema de indicadores de Sostenibilidad para Marbella", los POU establecerán el sistema de indicadores de sostenibilidad social, ambiental y económica para su ámbito que sirvan tanto para el análisis de las zonas o ámbitos funcionales de la ciudad existente como para la valoración de las nuevas propuestas en suelo urbano y el seguimiento futuro de la ejecución de dichos instrumentos.

#### **Artículo 6.5.9. Indicadores de sostenibilidad para nuevas actuaciones en suelo rústico (D)**

Cada actuación de nueva urbanización en suelo rústico deberá analizar los índices de sostenibilidad propuestos y el cumplimiento de los indicadores establecidos en el documento "Sistema de Indicadores para Marbella".

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

#### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

#### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

#### CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



## CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES Y DELIMITACIÓN DE ZONAS

### Artículo 7.1.1. Ordenación del Suelo Urbano. (D)

1. Corresponde al Plan de Ordenación Urbana establecer con sujeción a las directrices establecidas en este Título y salvo en los ámbitos de transformación urbanística que se remitan a un instrumento posterior, la ordenación detallada del suelo urbano.
2. Al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, el Plan de Ordenación Urbana deberá considerar la situación urbanística existente, bien para conservarla o bien para rectificarla, directamente a través de sus propias determinaciones o mediante la delimitación de las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística que estime procedentes.
3. Los instrumentos de ordenación detallada deberán facilitar las actuaciones tendentes a la mejora de las condiciones de habitabilidad del parque residencial existente, favoreciendo la generación de nuevas tipologías de vivienda, potenciando instalaciones y servicios comunes compartidos en los edificios residenciales, y la renovación de las infraestructuras básicas en la ciudad consolidada.
4. Se podrá optar por ordenar la totalidad del suelo urbano mediante un único Plan de Ordenación Urbana o mediante distintos Planes de Ordenación Urbana que deberán comprender una o más zonas de suelo urbano completas.

### Artículo 7.1.2. División en Zonas. Criterios (D Y R)

1. Se definen las Zonas o Ámbitos funcionales como aquellos ámbitos espaciales delimitados en suelo urbano con el objetivo de posibilitar el análisis de la estructura urbana a escala humana basada en la proximidad, con objeto de conseguir una óptima diversidad social, un adecuado nivel dotacional y una mezcla de usos y actividades, que mantengan o fomenten una identidad propia. (D)
2. La división en zonas o ámbitos funcionales que establezcan los Planes de Ordenación Urbana deberán ajustarse a los criterios establecidos en el presente Título. (D)
3. La delimitación de zonas o ámbitos funcionales que se establece en el presente Plan General tiene carácter meramente indicativo pudiendo ser ajustada o modificada por el Plan o los Planes de Ordenación Urbana que, en su caso, se formulen (R)

### Artículo 7.1.3. Directrices para la delimitación de Zonas o Ámbitos Funcionales en los Planes de Ordenación Urbana (D)

La división en zonas o ámbitos funcionales que establezcan los Planes de Ordenación Urbana deberán ajustarse a los siguientes criterios:

- a) Cada zona o ámbito funcional deberá incluir los terrenos de suelo urbano que, por constituir una unidad geográfica y urbanística homogénea, sean adecuados para su análisis y ordenación conjunta.
- b) Para la delimitación de la zona o ámbito funcional se podrán considerar, entre otras, las situaciones de planeamiento existentes, los sistemas generales de movilidad o espacios libres existentes o propuestos y los elementos naturales existentes, de forma que se garantice una adecuada inserción del ámbito dentro de la estructura urbanística general del Plan.

## CAPÍTULO 2. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO

### Artículo 7.2.1. Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones en Suelo Urbano (D)

1. La delimitación de actuaciones urbanísticas o transformación urbanística y sin perjuicio de los criterios que se establezcan en los Planes de Ordenación Urbana, se ajustará a los criterios que se indican a continuación.
2. La propuesta de delimitación se basará en la identificación previa del problema o déficit urbanístico que se quiere resolver y en la elección motivada del tipo de actuación que le corresponda en función de lo establecido en la legislación urbanística y definidas en el Título 2 de las presentes Normas.
3. A efectos de la delimitación, se tendrá en consideración la estructura de la propiedad y la posible complejidad de la ejecución de la actuación; los previsibles costes estimados de la actuación en función de las cargas que deben asumir los propietarios y la posibilidad de participación de la administración en las mismas, valorando la posible división del ámbito con objeto de hacer viable su ejecución sin menoscabo de la ordenación propuesta.

### Artículo 7.2.2. Delimitación de Actuaciones de Mejora urbana (D)

Se fomentará la mejora de la ciudad existente. A estos efectos el POU delimitará actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria

## TÍTULO 7. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN SUELO URBANO

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

#### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

#### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

#### CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>





que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten:

- Tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales.
- Potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, u otras que motivadamente pudieran establecer los citados Planes.

#### Artículo 7.2.3. Delimitación de Actuaciones de Reforma Interior (D)

- Se consideran prioritarias las actuaciones en suelo urbano que tengan por objeto, mediante la delimitación de actuaciones de reforma interior:
  - Completar la trama urbana existente en suelo urbano.
  - La renovación de tejidos urbanos obsoletos o ineficientes
- Se consideran tejidos urbanos obsoletos o ineficientes aquellos ámbitos que presentan:
  - Tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales que necesiten una nueva configuración de la malla urbana.
  - Usos obsoletos, molestos o insalubres que precisen de su traslado por incompatibilidad con las áreas urbanas en que se encuentran.
  - Carencia o insuficiencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos comunitarios adecuados para la población asentada en la zona.
  - Urbanización deficiente por problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad que deban ser resueltas mediante la reforma o renovación integral de la urbanización.

#### Artículo 7.2.4. Directrices para establecer las Bases de Desarrollo y Ejecución de nuevas actuaciones (D)

- A efectos de establecer las Bases de Desarrollo y Ejecución de las actuaciones en suelo urbano se seguirán los siguientes criterios
  - Para determinar los índices y usos globales de la actuación, se tendrán en consideración tanto los parámetros y usos del entorno como los índices óptimos deseables según los indicadores de sostenibilidad propuestos en el "Sistema de Indicadores de Sostenibilidad para Marbella" y, en particular, los que hubiera establecido el Plan de Ordenación Urbana para la zona o ámbito funcional donde se localice la actuación con objeto de garantizar una adecuada complejidad y compacidad de la actuación en el marco del modelo general de ordenación de la zona o ámbito funcional y del suelo urbano del municipio.

- A esos efectos, se tendrá en consideración la estructura de la propiedad y la posible complejidad de la ejecución de la actuación y los previsible costes estimados de la actuación en función de las cargas que deben asumir los promotores, con objeto de garantizar la viabilidad económica de la actuación.

#### Artículo 7.2.5. Directrices para la ordenación detallada de nuevas actuaciones. (D)

- La ordenación detallada de las nuevas actuaciones debe propiciar el diseño del espacio público como criterio prioritario de ordenación.
- No se admitirán ordenaciones que supongan o asignen carácter residual o marginal a los espacios libres y zonas verdes o a los equipamientos comunitarios salvo para su integración con suelos destinados a los mismos usos en ámbitos colindantes.
- Se prestará especial atención a los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado. A fin de fomentar los desplazamientos a pie, se generarán recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.
- Se garantizará la interconexión con los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios.
- Con carácter general, todos los espacios públicos deberán disponer de arbolado en proporción suficiente para que la masa vegetal garantice la confortabilidad de los mismos y contribuya a mitigar los efectos del cambio climático.
- Se fomentará la utilización de pavimentos para la reducción del efecto isla de calor urbana.
- A efectos de determinar los usos pormenorizados, será de aplicación el "Sistema de Indicadores de Sostenibilidad para Marbella" y, en particular, los que hubiera establecido el Plan de Ordenación Urbana para la zona o ámbito funcional donde se localice la actuación con objeto de garantizar una adecuada complejidad y compacidad urbana.

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

#### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

#### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

#### CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



## CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 8.1.1. Justificación de los nuevos desarrollos (D)

1. Podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.
2. Los nuevos desarrollos deben servir prioritariamente para completar tramas, ordenar el espacio, dar respuesta a las necesidades de nuevos usos y resolver los déficits históricos que, en equipamientos, servicios e infraestructuras, presentan los núcleos urbanos y las urbanizaciones residenciales. En consecuencia, se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, de conformidad a la planificación estratégica establecida en el Plan General.
3. Para atender y garantizar las necesidades de la actividad económica se prioriza el desarrollo de suelos que prevean usos productivos y, en especial, aquellos, dirigidos a actividades vinculadas al turismo, a la investigación, al conocimiento y a las ciencias.
4. Cada actuación de nueva urbanización deberá justificar el interés público o social de su puesta en carga, en función de alguno o algunos de los siguientes criterios:
  - a) El análisis de parámetros objetivos de crecimiento
  - b) El análisis de parámetros objetivos de demanda o
  - c) La imposibilidad o inconveniencia de atender las necesidades detectadas en el suelo urbano disponible.
5. Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico que tengan por objeto cubrir las necesidades de crecimiento urbano deberán justificar su mayor viabilidad social, económica, ambiental o paisajística respecto de las alternativas posibles en suelo urbano si las hubiera.
6. Para justificar las actuaciones de nueva urbanización se podrá utilizar el diagnóstico y conclusiones que, para cada zona o ámbito funcional, hubiera realizado el Plan o los Planes de Ordenación Urbana aprobados o los estudios o análisis municipales realizados para esos ámbitos
7. La previsión de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico debe justificar su coherencia en el modelo de ordenación propuesto en el presente Plan General y, en su caso, su integración en la ciudad existente así como su interrelación e interconexión con la trama urbana.
8. Las propuestas de nuevas actuaciones en la zona de influencia de Costas deben ser compatibles -y priorizar- la recuperación y naturalización de la ribera del mar, la estabilización natural de playas y dunas y no deben

imposibilitar el transporte de sedimentos en zonas de erosión fluvial y costera.

### Artículo 8.1.2. Criterios de localización de Nuevos Desarrollos (D)

1. Para los nuevos desarrollos se procurará que los terrenos sean colindantes al suelo urbano quedando integrados tras su transformación en la malla urbana. De esta condición quedan exceptuados los siguientes supuestos:
  - a) Los que no puedan ubicarse en continuidad con el suelo urbano, debido a la existencia justificada de elementos naturales, infraestructuras o afecciones sectoriales.
  - b) Los de uso global de actividades productivas o turístico o los usos singulares de carácter estratégico que, de forma justificada, deban emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes.

No obstante, la necesidad de emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes de estos usos no podrá estar basada únicamente en la viabilidad económica de la actuación.
  - c) Las agrupaciones irregulares compatibles con el modelo territorial y urbanístico del Plan General.
2. Los terrenos situados en el entorno de los suelos clasificados por el presente Plan General como urbanos por su integración en la malla de los municipios colindantes, solo podrán ser objeto de una actuación de nueva urbanización cuando se justifique su adecuación al modelo previsto en el presente Plan General con cumplimiento de las directrices del presente Título o cuando por su carácter supralocal se integren en un Plan de Ordenación Intermunicipal. La mera ampliación del ámbito no justifica por sí solo la delimitación de una ATU-NU. Estos ámbitos están identificados en el plano I.12 Identificación de suelo urbano.

## TÍTULO 8. CRITERIOS PARA LAS ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO

## CAPÍTULO 2. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ATU-NU EN SUELO RÚSTICO

### Artículo 8.2.1. Criterios para la delimitación de Nuevas Actuaciones en suelo rústico (D)

1. Cada actuación de nueva urbanización deberá incluir todos los terrenos de suelo rústico común que, por constituir una unidad geográfica y urbanística homogénea, sean adecuados para su ordenación conjunta.
2. En ningún caso, la delimitación dejará sin ordenar terrenos de suelo rústico común para los que sea inviable o muy compleja su ordenación futura a través de los correspondientes planes parciales.

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF  
\*\*\*\*567\*\*

FECHA Y HORA  
12/08/2022 07:52:19 CET

CÓDIGO CSV  
d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

URL DE VALIDACIÓN  
<https://sede.malaga.es/marbella>



3. Para la delimitación del ámbito se podrán considerar, entre otras, las situaciones de planeamiento existentes, los sistemas generales de movilidad o espacios libres existentes o propuestos y los elementos naturales existentes, de forma que se garantice una adecuada inserción del ámbito dentro de la estructura urbanística general del Plan.

#### Artículo 8.2.2. Directrices para establecer las Bases de Desarrollo y Ejecución de nuevas actuaciones en suelo rústico. (D)

1. A efectos de establecer las Bases de Desarrollo y Ejecución de las nuevas actuaciones se seguirán los siguientes criterios:
  - a) Para determinar los índices y usos globales de la actuación, se tendrán en consideración los indicadores de sostenibilidad propuestos en el "Sistema de Indicadores de Sostenibilidad para Marbella" con objeto de garantizar una adecuada complejidad y compatibilidad de la actuación en el marco del modelo general de ordenación del municipio.
  - b) A esos efectos, se tendrá en consideración la estructura de la propiedad y la posible complejidad de la ejecución de la actuación y los previsible costes estimados de la actuación en función de las cargas que deben asumir los promotores, con objeto de garantizar la viabilidad económica de la actuación.
2. Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico atenderán a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo a las necesidades objetivas de crecimiento, evitando el consumo innecesario de suelo cuando tengan por objeto atender a las necesidades de crecimiento. Urbano.
3. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos y en especial la edificabilidad y densidad que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado.

#### Artículo 8.2.3. Directrices para la ordenación detallada de nuevas actuaciones en suelo rústico. (D)

1. La ordenación detallada de las nuevas actuaciones deberá:
  - a) Promover la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural anterior, y sus entornos, en la ordenación propuesta, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.
  - b) Propiciar el diseño del espacio público como criterio primero de ordenación.
  - c) No se admitirán ordenaciones que supongan o asignen carácter residual o marginal a los espacios libres y zonas verdes o a los equipamientos comunitarios salvo cuando su localización o

delimitación se justifique por la posibilidad de integración con suelos destinados a los mismos usos en ámbitos colindantes.

- a) Prestar especial atención a los elementos definitorios del diseño del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado. A fin de fomentar los desplazamientos a pie, se generarán recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.
  - e) Garantizar la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.
  - f) Con carácter general, todos los espacios públicos deberán disponer de arbolado en proporción suficiente para que la masa vegetal garantice la confortabilidad de los mismos y contribuya a mitigar los efectos del cambio climático.
  - g) Fomentar la utilización de pavimentos para la reducción del efecto isla de calor urbana.
  - h) A efectos de determinar los usos pormenorizados, será de aplicación el "Sistema de Indicadores de Sostenibilidad para Marbella" con objeto de garantizar una adecuada complejidad y compatibilidad de la actuación.
2. Aquellos ámbitos que no se encuentren en continuidad con la trama urbana, destinados a albergar proyectos de carácter estratégico de base tecnológica (actividades económicas, industriales, turísticas, innovación, etc.) dispondrán de una superficie mínima destinada a áreas libres del 50% de la superficie total delimitada.

### CAPÍTULO 3. DELIMITACIÓN DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO

#### Artículo 8.3.1. Directrices para la determinación de nuevos sistemas generales.

Los nuevos sistemas generales que sean necesario establecer para cubrir las necesidades o demandas de las actuaciones de nueva urbanización habrán de localizarse de manera congruente con el esquema de elementos estructurantes y la ordenación estratégica establecida en este Plan General tal como se recoge en su Cartografía y Memoria de Ordenación.

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

#### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

#### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

#### CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>





## CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### Artículo 9.1.1. Régimen de las edificaciones existentes

1. Se encuentran en situación de fuera de ordenación, las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones existentes, que sean disconformes con las determinaciones del presente Plan General o de los instrumentos de ordenación detallada. Se distinguen dos situaciones:

- a) Se consideran totalmente incompatibles con la nueva ordenación, aquellas que ocupan suelo dotacional público o, en el caso del viario, impiden la efectividad del su destino.
- b) Se consideran parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones existentes, que sean disconformes con las determinaciones del presente Plan General o de los instrumentos de ordenación detallada, que no se encuentren en el supuesto anterior.

2. Régimen de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones existentes totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

Se seguirán las siguientes reglas:

1.ª Con carácter general se podrán realizar todas las obras de reparación y conservación y aquellas otras que exijan la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.ª Cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretendan realizar, podrán autorizarse los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

3. Régimen de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones existentes parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

En ellos podrán realizarse obras de reparación, reforma, conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen y autorización de nuevos usos, siempre que dichas obras no afecten a los parámetros que causan la incompatibilidad con la nueva ordenación.

### Artículo 9.1.2. Industrias en Suelo Rústico

1. Las industrias existentes a la entrada en vigor del presente Plan en suelo rústico que cuenten con licencia municipal, pero que sean disconformes con las determinaciones del Plan, quedarán en régimen de fuera de ordenación parcialmente incompatible, salvo que se traten de actividades prohibidas en la zona de suelo rústico donde se localizan en cuyo caso quedarán en situación de fuera de ordenación totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

2. Las industrias existentes en suelo rústico cuando carezcan de licencias podrán ser objeto de legalización 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 ocupación o distancia, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- a) Se traten de edificaciones con más de seis años de existencia.
- b) No se trate de actividades prohibidas en la zona de suelo rústico donde se localizan
- c) Acrediten no ocasionar molestias a las edificaciones del entorno, o en su caso, resultar susceptible de adoptar medidas de corrección de impactos.

A partir de su legalización estas industrias quedarán en el régimen de fuera de ordenación al que se refiere el apartado 3 de artículo anterior

### Artículo 9.1.3. Instrumentos de planeamiento en tramitación a la entrada en vigor del presente Plan General

1. Los instrumentos de planeamiento que se encontraran en tramitación a la entrada en vigor del presente Plan General en suelo rústico continuarán su tramitación conforme a las determinaciones del planeamiento anteriormente vigente.

2. Para aquellos instrumentos que se encontraran aprobados inicialmente a la entrada en vigor del presente PGOM, la aprobación definitiva debe tener lugar en los tres años siguientes. Llegado ese plazo sin que se alcance la aprobación definitiva se producirá la caducidad automática del expediente, siempre que el retraso sea imputable al promotor.

3. Para el supuesto de aquellos instrumentos que cuenten con el inicio del trámite ambiental a la entrada en vigor del presente PGOM cuentan con el plazo de 5 años para la aprobación definitiva de los mismos, momento en el que se producirá la caducidad automática del expediente, siempre que el retraso sea imputable al promotor.

## TÍTULO 9. DISPOSICIONES FINALES

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

#### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

#### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:52:19 CET

#### CÓDIGO CSV

d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



#### Artículo 9.1.4. Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Municipal.

1. Los planes de desarrollo del PGOU anteriormente vigente, aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total ejecución.
2. No obstante, si no estuvieran en curso de ejecución dispondrán de un plazo de 5 años para completar la urbanización. Si transcurrido dicho plazo no hubiera culminado el proceso de urbanización, el Ayuntamiento podrá acordar la caducidad del planeamiento aprobado.

#### Artículo 9.1.5. Delimitación Actuaciones de Transformación Urbanística en el suelo urbano

En el suelo urbano clasificado por el presente PGOM y hasta que se apruebe definitivamente el POU que contenga la ordenación detallada del mismo, podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano de conformidad a las directrices establecidas en el Título 7 de las presentes normas, aún cuando ello suponga desplazar las determinaciones urbanísticas previstas en el PGOU de 1986.

#### Artículo 9.1.6. Indicadores de Sostenibilidad

1. Mientras no se apruebe el "Sistema de Indicadores para Marbella", todas las actuaciones en suelo urbano y las de nueva urbanización en suelo rústico tomarán como referencia el "Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas" del MITMA o documento que lo actualice.
2. Para su aplicación se seguirán los siguientes criterios:
  - a) Cada actuación escogerá para su aplicación los indicadores que resulten más adecuados y coherentes para valorar el tipo de actuación propuesta desde el punto de vista de su sostenibilidad.
  - b) Cada actuación calculará los índices resultantes en función de su propuesta de ordenación, y los comparará con las ratios actuales de las zonas o ámbitos funcionales donde se sitúe en caso de suelo urbano o con los colindantes o próximos en caso de nueva urbanización en suelo rústico, debiendo procurar la mejora, en el ámbito de la actuación, de dichos índices.
  - c) En caso de que no se hubieran delimitado las zonas o ámbitos funcionales por no haberse aprobado el correspondiente POU, se deberá justificar y motivar en la propia actuación el ámbito de referencia elegido para establecer comparables o tomar como referencia las zonas o ámbitos funcionales delimitados con carácter indicativo en este Plan General.

### CAPÍTULO 2. DISPOSICIÓN DEROGATORIA

#### Artículo 9.2.1. Disposición derogatoria única

El presente Plan General de Ordenación Municipal sustituye al vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella en las determinaciones de este que forman parte de la ordenación urbanística general del municipio según lo establecido en la LISTA, pero no lo deroga en aquellas determinaciones que forman parte de su ordenación detallada las cuales seguirán siendo aplicables hasta la entrada en vigor del Plan o de los Planes de Ordenación Urbana que las sustituyan.

### CAPÍTULO 3. DISPOSICIONES ADICIONALES

#### Artículo 9.3.1. Anexo normativa sectorial

1. En el Anexo 5 del presente PGOM se contiene la legislación sectorial aplicable y vigente en el momento de aprobación del PGOM, formando parte del cuerpo normativo del presente PGOM.
2. No obstante, en caso que cualquiera de las referidas normas fuese objeto de modificación, derogación o sustitución, resultará de aplicación la norma sectorial que se encuentre vigente en cada momento.

#### Artículo 9.3.2. Ordenanzas

El Ayuntamiento de Marbella formulará los siguientes documentos con carácter de Ordenanzas o Directrices, según proceda, para la aplicación del PGOM y de los instrumentos de ordenación detallada.

- a) Ordenanza de Edificación
- b) Ordenanza de Urbanización
- c) Ordenanza Bioclimática
- d) Sistema de Indicadores de Sostenibilidad
- e) Plan de Movilidad Urbana Sostenible

#### Artículo 9.3.3. Textos Refundidos

El Ayuntamiento de Marbella, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística, podrá redactar y aprobar los textos refundidos del PGOM y de los restantes instrumentos de ordenación cuando hayan sido objeto de innovaciones para facilitar su aplicación.

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF  
\*\*\*\*567\*\*

FECHA Y HORA  
12/08/2022 07:52:19 CET

CÓDIGO CSV  
d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

URL DE VALIDACIÓN  
<https://sede.malaga.es/marbella>



**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO**

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/marbella>

**METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:**

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES LA0015933 2022 00000000000000000000001679863

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 11/08/2022 12:06:54

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

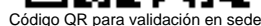
Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: d55c9cbe9b4b90d84b641c692d9ec6d549a66c76

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:  
[https://sede.malaga.es/normativa/decreto\\_CSV.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf)