

PGOM

PLAN GENERAL de ORDENACIÓN MUNICIPAL

NORMATIVA



Sumario

Título 1. Determinaciones Preliminares

Capítulo 1. Objeto y Contenido.....	3
Capítulo 2. Vigencia y Efectos del Plan General.....	4

Título 2. Régimen Urbanístico del Suelo y las Edificaciones

Capítulo 1. Disposiciones Generales.....	7
Capítulo 2. Régimen del Suelo Urbano.....	7
Sección 1ª. Determinaciones Generales.....	7
Sección 2ª. Actuaciones Urbanísticas.....	8
Sección 3ª. Actuaciones de Transformación Urbanística.....	8
Capítulo 3. Régimen del Suelo Rústico.....	10

Título 3. Regulación de Usos

Capítulo 1. Generalidades.....	13
Capítulo 2. De los Usos Globales y Pormenorizados.....	14

Título 4. Normas del Suelo Rústico

Capítulo 1. Disposiciones Generales.....	17
Capítulo 2. Medidas para evitar la formación de Nuevos Asentamientos.....	19
Capítulo 3.	



TÍTULO 1. DETERMINACIONES PRELIMINARES

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)

1. El 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, así como otras determinaciones que complementan el modelo general de ordenación.
2. El modelo general de ordenación urbanística se concreta a través de las siguientes determinaciones:

a) La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.

b) La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico y el establecimiento de las zonas en suelo rústico.

c) El esquema de los elementos estructurantes que comprende:

• los sistemas generales de áreas libres, de movilidad y de equipamiento comunitarios y

• las redes generales de infraestructuras, y

d) La identificación, delimitación y normativa de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
3. La planificación estratégica, a medio y largo plazo, se establece mediante las siguientes determinaciones:

a) Estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente.

b) Estrategias para la ordenación de los futuros desarrollos a través de actuaciones

2. Las restantes alteraciones del Plan General tendrán la consideración de modificaciones. No obstante, no se considerarán modificaciones del PGOM:
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) El ajuste y concreción de los trazados de las redes de servicios y sistema general viario, así como las sendas peatonales propuestas 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.
 - d) La corrección de los simples errores materiales, de hecho o aritméticos.
3. 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.





TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

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.
- 3. Tienen la consideración de suelo rústico el resto de terrenos que no se clasifican como suelo urbano.
- 4. El Plano de Ordenación O.01 Clases y categorías de suelo tiene carácter normativo. En el documento complementario número 9 “informes sectoriales” se incluyen planos a escala 1:5.000 en los que se grafía la clasificación de suelo y las líneas de costas, careciendo de carácter normativo la clasificación de suelo a esa escala.

Artículo 2.1.2. 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, así como la normativa sectorial y específica que le afecte.
- 2. El uso del subsuelo se vincula al interés público de conformidad a lo establecido en la legislación

Artículo 2.3.6. Actuaciones de Transformación Urbanística con planeamiento aprobado antes de la entrada en vigor del PGOM (N)

1. El presente PGOM reconoce y mantiene la vigencia de aquellos instrumentos de planeamiento que han alcanzado su aprobación definitiva de conformidad con las determinaciones del PGOU 86 antes de la entrada en vigor del presente PGOM y están en fase de ejecución urbanística.
2. Estos sectores podrán iniciar o, en su caso, continuar con la fase de gestión y ejecución urbanística hasta su total culminación.
3. Estos ámbitos son:
 - URP-NG-1 Cerro del Espartal
 - URP-MB-2 Tenis de Marbella
 - PA-ZN-2 Lomas del Tenis
 - URP-RR-5 Golf Río Real 2ª fase

Artículo 2.3.7. Actuaciones de Transformación Urbanística con planeamiento en trámite (N)

1. Ámbitos que cuentan con algún instrumento de planeamiento de ordenación detallada en tramitación que el presente PGOM reconoce y permite la continuidad de su tramitación conforme a las determinaciones del PGOU 86 con un límite temporal establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de las presentes normas.
2. Ámbitos en los que se ha solicitado el inicio del trámite ambiental tendrán un plazo de 5 años desde la entrada en vigor del presente PGOM para que dicho instrumento de planeamiento alcance la aprobación definitiva. Transcurrido ese plazo sin haber alcanzado la aprobación definitiva se producirá la caducidad del expediente, siempre que el retraso sea imputable al promotor. Estos ámbitos son:
 - URP-NG-5 Arroyo de la Cruz
 -



- Limpieza viaria
- Bomberos





- a) Las Instalaciones destinadas a establecimientos expendedores de comidas y bebidas, en función de lo que resulte de la concesión o autorización para la ocupación del DPMT.
 - b) Los usos comerciales y de restauración en la zona de servicio portuario, en función de lo que establezca su título de adscripción.
5. Del uso turístico solo se admiten los relativos a eventos de interés general con repercusión turística, bien sea porque estén declarados como de interés turístico internacional, nacional, regional o local, por el órgano competente o bien porque sean eventos deportivos o culturales que, aun celebrándose de forma esporádica, tengan repercusión nacional o internacional.
6. Los terrenos incluidos en esta zona, pero que no estén afectados por la zona de servidumbre de protección del DPMT, podrán implantarse los usos turísticos, comercial y dotacional con las restricciones propias de la normativa en materia de Costas, siempre que los mismos no produzcan efectos negativos sobre el DPMT, cuestión que ha de justificarse expresamente en el proyecto que pretenda la actuación.

Artículo 4.5.9. Regulación de usos de la Zona 7: Infraestructuras de comunicaciones (ZR-IFR) (N)

Los usos permitidos serán los resultantes de la aplicación de la legislación sectorial y, por tanto, se podrán autorizar otros usos diferentes del propio de la vía cuando presten un servicio público de interés general, los que establezca una disposición legal o cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable de implantación, siempre de conformidad a lo dispuesto en la legislación aplicable en relación con los usos permitidos en sus zonas de protección.

Artículo 4.8.2. Actuaciones necesarias para la recuperación de áreas degradadas (D)

1. Se prevén las siguientes actuaciones para la recuperación de áreas degradadas:
 - a) Será necesario proceder al revestimiento de cubiertas vegetales de soporte textil tipo jardín vertical en los taludes de explanaciones cuando su pendiente lo requieran.
 - b) Implementación de barreras vegetales arboladas en los perímetros de los grandes enlaces viarios.
 - c) Cuando se lleven a cabo actuaciones urbanísticas se precisará la incorporación al sistema de áreas libres de los entornos de cauces fluviales y su acondicionamiento con la menor intervención posible.
 - d) Recuperación del georrecurso Conglomerados de Marbella mediante el desvío de la carretera autonómica A-7176 que une las localidades de Marbella e Istán en el tramo que atraviesa el recurso.





3. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido, o norma que lo sustituya, en relación con el respeto a los niveles sonoros esperables.



