

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 Urbanísticas.....	8
Capítulo 3. Régimen del Suelo Rústico.....	9

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.....	15
Capítulo 2. Medidas para evitar la formación de Nuevos Asentamientos.....	17
Capítulo 3. Las Categorías y Zonas del Suelo Rústico.....	17
Capítulo 4. Normas de Implantación de Actuaciones en Suelo Rústico.....	18
Sección 4ª. Normas Generales para la implantación de actuaciones en suelo rústico.....	18
Sección 5ª. Normas Particulares para la implantación de actuaciones ordinarias en suelo rústico.....	19
Sección 6ª. Condiciones particulares de la implantación de actuaciones extraordinarias en suelo rústico.....	20
Sección 7ª. Otras edificaciones, instalaciones o construcciones.....	21
Capítulo 5. Compatibilidad de Usos en cada Zona del Suelo Rústico.....	22
Capítulo 6. Asentamientos en Suelo Rústico.....	26
Capítulo 7. Sistemas Generales en Suelo Rústico.....	26

Capítulo 8. Recursos y Áreas de Interés Paisajística.....	27
---	----

Título 5. Bienes y Espacios Protegidos

Capítulo 1. Disposiciones generales.....	29
Capítulo 2. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.....	29

Título 6. Elementos Estructurantes

Capítulo 1. Disposiciones Generales.....	33
--	----



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 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, 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 de nueva urbanización en el suelo rústico.

c) Directrices para la determinación de nuevos sistemas generales en suelo urbano y rústico.

d) La planificación en materia de vivienda protegida.

e) La planificación en materia de movilidad sostenible.

f) Directrices para la equidistribución de cargas y beneficios.

4. El PGOM incluye además las siguientes determinaciones que complementan el modelo general de ordenación:

a) La normativa particular de las zonas de suelo rústico, que incluye:

• Las condiciones de implantación de usos.

• La compatibilidad de las actuaciones ordinarias y extraordinarias con el régimen que corresponda a la categoría de suelo.

• Los parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones.

• Las condiciones tipológicas y estéticas para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones en las distintas categorías y zonas del suelo rústico.

b) Identificación de las agrupaciones de viviendas irregulares en suelo rústico.

c) Las directrices para la ejecución de los nuevos elementos estructurantes.

d) La identificación de los bienes y espacios en suelo rústico que deban contar con protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

e) La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en el suelo rústico.

Artículo 1.1.3. Contenido del PGOM (N)

El PGOM se compone de los siguientes documentos:

0. Introducción
1. Memoria

a) Memoria de Información y Diagnóstico

b) Memoria de Participación e Información Pública

c) Memoria de Ordenación

d) Memoria Económica
2. Normativa
3. Planos y documentación gráfica

a) Planos de información y diagnóstico

b) Planos de ordenación
- 4

- 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 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 el 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 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.
- 4. En el plano O.1.2. Instrumento que atribuye la ordenación detallada al suelo urbano, se indica el suelo urbano cuya ordenación detallada está prevista en el PGOU 86 y aquella que será establecida por el POU, así como aquellos ámbitos que cuentan con instrumento de planeamiento que contienen la ordenación detallada en redacción y el PGOM reconoce que continúe la misma.

Artículo 2.1.3. 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. El derecho de propiedad del suelo incluido en el ámbito de una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística incluye las siguientes facultades:
 - a) El derecho de consulta sobre los criterios para la ordenación y ejecución de actuaciones de transformación urbanísticas propuestas.
 - b) El derecho a elaborar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada de la correspondiente actuación, en los plazos establecidos en la propuesta de delimitación cuando la iniciativa sea privada.
 - c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones que cuenten con la ordenación detallada aprobada, en el régimen de distribución de cargas y beneficios que corresponda.
 - d) La realización de los usos y obras provisionales que no dificulten la ejecución del correspondiente instrumento de ordenación urbanística de conformidad con lo dispuesto en el art. 284 RL

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
 - URP-MB-7 Cortijo Alto
 - Plan de Sectorización Marbería
3. Ámbitos cuyos instrumentos están aprobados inicialmente, la aprobación definitiva debe tener lugar en un plazo de 3 años desde la entrada en vigor del presente PGOM. Transcurrido ese plazo sin que se hubiera alcanzado la aprobación definitiva se producirá la caducidad del expediente, siempre que el retraso sea imputable al promotor. Estos ámbitos son:
 - Plan de Sectorización Siete Revueltas
 - Plan de Sectorización El Realejo
 - URP-NG-8 Las Monjas
4. El hecho de que el presente Plan General haya clasificado parte de algún ámbito anterior como suelo urbano no implica la modificación del mismo en el instrumento de planeamiento en tramitación. El instrumento de planeamiento continuará su tramitación con la totalidad del ámbito previsto en el PGOU 86.





TÍTULO 3. REGULACIÓN DE USOS

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES

Artículo 3.1.1. Regulación de usos (D)

El presente título tiene como objeto regular, con carácter de directriz o recomendación la regulación de usos que deberá regir a los instrumentos de ordenación detallada.

Artículo 3.1.2. Usos Globales (D)

1.

El uso global se entiende como cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que caracteriza de forma general un ámbito.
2.

De conformidad a lo previsto en la legislación urbanística, se definen 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 recreativos 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 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)

DOTACIONAL. Comprende las distintas actividades públicas o privadas que dan soporte a instalaciones y servicios destinados a la satisfacción de las necesidades de la ciudadanía.
- Artículo 3.1.3. Usos Pormenorizados (D)
1.

El uso pormenorizado se entiende como cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le
- corresponde a un determinado terreno. Son los usos en que se dividen los usos globales.

2.

El presente Plan General recoge, a efectos indicativos, una enumeración de usos pormenorizados en función de los usos globales recogidos en el precepto anterior pero será el instrumento de ordenación detallada el que defina los usos pormenorizados de su ámbito de ordenación, regulando la compatibilidad entre los mismos.

A estos efectos, en la regulación de los usos pormenorizados se propiciará la diversidad y flexibilidad entre los diferentes usos pormenorizados, tanto públicos como privados, con objeto de lograr una adecuada complejidad urbana.

3.

En los supuestos que el uso pormenorizado venga previsto en el presente Plan General su modificación sólo podrá llevarse a cabo de la forma que en el mismo se determine.

CAPÍTULO 2. DE LOS USOS GLOBALES Y
PORMENORIZADOS

Artículo 3.2.1. Uso global Residencial (R)

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

Artículo 3.2.2. Uso Global Turístico (R)

El uso global turístico se desglosa en los siguientes usos pormenorizados:

- a) Hotelero
- b) Actividades deportivas desarrolladas en campos de golf, puertos deportivos, etcétera que tengan una incidencia turística.
- c) Camping
- d) Actividades destinadas al ocio, entrenamiento y esparcimiento como parques temáticos, acuáticos, zoológicos o botánicos.

Artículo 3.2.3. Uso Global Servicios (R)

El uso global de servicios se desglosa en los siguientes usos pormenorizados:

- a) Comercial.
- b) Oficina.
- c) Restauración.
- d) Recreativo. Se distinguen:
 - Recreativos genéricos: Juegos de suerte, envite y azar; juegos recreativos, atracciones recreativas y atracciones recreativas acuáticas
 - Ocio y esparcimiento: Actividades festivas populares o tradicionales; festejos taurinos populares; Actividades de ocio y esparcimiento; Festivales y actividades recreativas singulares o excepcionales.
 - Espectáculos públicos: Cinematográfico, teatral, musical, cirquense, taurino, deportivo, de exhibición y singular o excepcional.

Artículo 3.2.4. Uso Global Productivo (R)

El uso global productivo se desglosa en los siguientes usos pormenorizados:

- a) Industrial. Comprende los espacios destinados a la obtención o transformación de productos a partir de materias primas. El uso industrial se dividirá por categorías en función de su compatibilidad con el medio urbano y con el uso residencial.
- b) Logístico vinculado directamente al uso industrial como el almacenamiento o depósito de materias primas o bienes para su posterior uso o transformación en el proceso productivo.
- c) Almacenamiento de productos o bienes terminados para su posterior distribución a centros de distribución mayorista o directamente al consumidor final (distribución minorista).
- d) Artesanal, espacios dedicados a la elaboración de trabajos por artesanos.

Artículo 3.2.

TÍTULO 4. NORMAS DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Determinaciones (N)

- 1. Forman parte del modelo general de ordenación:
 - a) La regulación de usos prohibidos en las distintas zonas del suelo rústico.
 - b) El régimen de protección y preservación derivado de la ordenación territorial, así como de la legislación y planificación sectorial.
 - c) Las directrices para la implantación de actuaciones ordinarias y extraordinarias.
 - d) Las medidas para evitar la formación de núcleos de población.
 - e) La identificación de agrupaciones irregulares de viviendas
 - f) La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en el suelo rústico, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.
- 2. Son determinaciones que complementan el modelo:
 - a) Condiciones de implantación de los usos en las distintas zonas del suelo rústico.
 - b) Compatibilidad de actuaciones ordinarias y extraordinarias en las distintas zonas del suelo rústico.
 - c) Parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones.

Artículo 4.1.2. Suelo rústico: división en Categorías y Zonas (N)

- 1. El presente Plan General divide el suelo rústico en categorías y zonas.
- 2. Las categorías del suelo rústico determinan el régimen jurídico aplicable a esos terrenos.
- 3. Las zonas del suelo rústico determinan el régimen de usos en cada una de ellas así como las condiciones de implantación de los mismos.

Artículo 4.1.3. Definición de los usos del suelo rústico (N)

- 1. A efectos del régimen de usos del suelo rústico serán de aplicación las definiciones recogidas en el presente artículo.
- 2. Para establecer la compatibilidad de usos se distinguen para cada zona usos permitidos, permitidos con restricciones y prohibidos.

3. Son usos ordinarios los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica. Son los siguientes:

a) Usos Agrícolas: los correspondientes al conjunto de aprovechamientos que engloban la producción agrícola, incluyendo a estos efectos el mantenimiento de animales y de una superficie agraria en un estado adecuado para pasto o cultivo, sin ninguna acción preparatoria que vaya más allá de los métodos y maquinarias agrícolas habituales.

La consideración de estos usos tendrá en cuenta, la existencia o no de algún tipo de abrigo y su tipo alto o bajo. En abrigo alto se incluyen los cultivos cubiertos en invernaderos o cubiertas altas (fijas o móviles) con estructura resistente y cubierta de láminas de plástico o vidrio entre otros. Por el contrario, en el tipo bajo se incluyen los sistemas de vallas cortavientos, los acolchados, los semilleros o los enarenados al aire libre.

b) Usos Ganaderos: los correspondientes al conjunto de aprovechamientos que engloba la producción ganadera y el mantenimiento de animales a efectos ganaderos. Se establecen los siguientes tipos :

- b.1) Explotación ganadera de producción y reproducción.

- 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 sin restricciones, 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.

					1	2	3	4	5	6	7
					ZR-VAP	ZR-CMN	ZR-DMR	ZR-RUN	ZR-PCA	ZR-PCO	ZR-IFR
ORDINARIOS	Vinculados a la utilización racional de los recursos naturales	a)	Agrícolas (s. REAFA D 190/2018 y RD 9/2015) EA = Explotación Agrícola	a.1) EA al aire libre y/o en abrigo bajo inferior	•					•	•
				a.2) EA en invernadero o en abrigo alto accesible	•	•	•	•	•	•	•
		b)	Ganaderos (s./REGA del RD 479/2004) EG = Explotación Ganadera	b.1) EG de producción y reproducción	•			•	•	•	•
				b.2) EG de tratantes u operadores comerciales	•			•	•	•	•
				b.3) EG de centros de concentración de animales (art. 3.7 Ley 8/2003)	•			•	•	•	•
				b.4) EG de ocio, enseñanza e investigación.					•	•	•
				b.5) Mataderos.	•			•	•	•	•
				b.6) Tentaderos.	•				•	•	•
				b.7) Centros de Inspección (art. 3.25 Ley 8/2003)	•			•	•	•	•
				b.8) Centros de Cuarentena (art. 3.26 Ley 8/2003)	•			•	•	•	•</

- 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.



TÍTULO 5. BIENES Y ESPACIOS
PROTEGIDOS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

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

1.

El presente Plan General identifica y delimita:

a)

Los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico

b)

Los bienes y espacios en suelo rústico que, no siendo de singular protección, deban ser protegidos por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
2.

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)

1.

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.
2.

Dentro de los Bienes de Interés Cultural se incluyen:

a)

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.

b)

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:

a)

Zonas de servidumbre arqueológica

b)

Yacimientos arqueológicos

c)

Otros elementos protegidos
- Artículo 5.1.4. Tipos de obras e intervenciones (N)
1.

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.

2.

Las obras e intervenciones permitidas en los otros Bienes protegidos, que no tengan protección singular, serán la establecida en las correspondientes Fichas del Catálogo

3.

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.



TÍTULO 6. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. 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, así como las redes generales de infraestructuras de servicios. 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 grafiado en los planos O.2.1., O.2.2. y O.2.3 del presente PGOM.

2. El PGOM identifica y delimita los sistemas generales existentes y las redes generales de infraestructuras de servicios. 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. En el supuesto de las redes de infraestructuras de servicios dependerá de la titularidad del suelo y el servicio que preste.

3. Se identifican, con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta pero sí en cuanto a su finalidad, los sistemas generales e infraestructuras de servicios necesarios para satisfacer las nuevas demandas de la población, incluyendo, en su caso, la propuesta de ampliación de algunos de los ya existentes.

4. La ordenación urbanística detallada de los elementos estructurantes en el suelo urbano se realizará en el Plan de Ordenación Urbana, instrumento que contenga la ordenación detallada de una actuación de transformación urbanística, o en su caso, Plan Especial.

5. La ordenación detallada de los elementos estructurantes incluidos en actuaciones de nueva urbanización se realizará en el instrumento de ordenación que contenga la ordenación detallada, esto es, el Plan Parcial.

6. La ordenación detallada de los elementos estructurantes que se incluyan en el suelo rústico que requieran desarrollo urbanístico se realizará a través de un Plan Especial.

Artículo 6.1.2. Esquema de elementos estructurantes. Directrices (D)

1. La localización, delimitación y ordenación detallada en suelo urbano de los terrenos precisos para los nuevos elementos estructurantes 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, la delimitación de los elementos estructurantes que se precisen en dichas actuaciones.

3. También se podrán efectuar en Planes Sectoriales (de infraestructuras, de eficiencia energética, etc.) siempre y cuando no se requiera desarrollo urbanístico, que en caso de precisar, tendrán que ir acompañados de un Plan Especial.

Artículo 6.1.3. Régimen de los sistemas generales (N y D)

técnicamente su implantación y sea compatible con la protección sectorial de dichos terrenos. (D)

3. Los elementos lineales no precisan calificación expresa. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las servidumbres que sean precisas imponer para su implantación. (D)
4. Si un plan director de infraestructuras determina un cambio en el esquema de elementos estructurantes previsto en el presente PGOM podrá llevarse a cabo mediante un Plan Especial siempre que cumplan los requisitos previstos en la legislación urbanística para estos instrumentos. (D)
5. Las modificaciones necesarias podrán llevarse a cabo incluyendo en el mismo el contenido y el trámite previsto legalmente para los planes especiales si se dan los requisitos previstos legalmente, caso contrario habrá de procederse a una modificación del presente PGOM. (D)
6. Si en cumplimiento de lo previsto en el plan director fuera necesario modificar la localización concreta de alguna infraestructura de servicio, la misma podrá llevarse a cabo mediante el instrumento de planeamiento urbanístico que corresponda. (D)

Artículo 6.5.3. Modelo digital de la red de abastecimiento (R)

Se creará un sistema municipal de información y gestión de las redes de abastecimiento que incluyan su cartografía, modelización, monitorización y control.

Artículo 6.5.4. Plan Director de Abastecimiento (R)

1. Se elaborará un Plan Director de Abastecimiento, que estudiará las mejores alternativas de modelo de funcionamiento de la red, teniendo en consideración tanto los costes de implantación como los de funcionamiento y operación, especialmente los energéticos.
2. En caso de que se precise desarrollo urbanístico para la ejecución del Plan Director, el mismo se realizará mediante un Plan Especial.

Artículo 6.5.5. Red agua regenerada (D)

1. Será obligatorio en las actuaciones de nueva urbanización y reurbanización, el despliegue de redes de distribución de agua regenerada.
2. Los Planes de Ordenación Urbana estudiarán la conveniencia de implantación de redes de agua regenerada en aquellas zonas de los núcleos consolidados donde dicha implantación pueda suponer un ahorro significativo de recursos convencionales.

Artículo 6.5.6. Modelo digital de la red saneamiento (R)

Se creará un sistema municipal de información y gestión de las redes de saneamiento y drenaje que incluyan su cartografía, modelización, monitorización y control.

3. La delimitación del área de reparto deberá estar motivada con objeto de garantizar una adecuada equidistribución de cargas y beneficios, pudiendo considerar la diferente localización de los terrenos aportados a efectos de valoración.
4. La adscripción de los sistemas generales a una actuación de nueva urbanización para la obtención de los terrenos deberá regularse de tal forma que se garantice una equidistribución de beneficios y cargas, tanto en la propia actuación, como en el resto de actuaciones del municipio.
5. Toda actuación de transformación urbanística que se proponga deberá respetar el estándar de sistema general de áreas libres previsto en el art. 6.2.5. de las presentes Normas, debiendo el instrumento que contenga la ordenación detallada de la actuación su reserva en el ámbito, o por el contrario, monetizar el mismo para que el Ayuntamiento proceda a adquirir terrenos con dicho destino. En caso que se proceda a monetizar esa reserva, la misma alcanzará a los costes de urbanización del sistema general.

Artículo 7.6.2. Directrices Generales para la equidistribución de beneficios y cargas en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano (D)

1. Por norma general, cada actuación de transformación urbanística en suelo urbano será área de reparto independiente.
2. A efectos de equilibrar los beneficios y cargas de cada actuación, podrán establecerse en el instrumento de ordenación detallada o en el Plan de Ordenación Urbana reglas en cuanto a la reserva de suelo dotacional público e incluso en la posibilidad de cesión del mismo en edificio construido. Condicionantes Ambientales de la Actividad Urbanística





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.



