ADMINISTRACIÓN LOCAL

MARBELLA

Anuncio

ACUERDO DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2026 DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE MARBELLA POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL DOCUMENTO DENOMINADO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MARBELLA Y RESTO DE DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS (EXPEDIENTE 2022/45610).

Por el presente anuncio, de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y artículo 110 Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, se hace público, para general conocimiento, que por acuerdo adoptado por Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria de fecha 18 de septiembre de 2026, se procedió a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de Marbella y resto de documentos complementarios (el certificado íntegro del mencionado acuerdo puede consultarse, verificarse y descargase, validando el documento en la URL: https://marbella.sedelectronica.es/ con el CSV: 7MSL7NL5L5CY2GPZ2F3YGE29G); habiendo sido inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados con el número 2026INS0002, así como en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados con número de registro 11064 y expediente 29-011742/26.

Asimismo, se comunica que se puede consultar la documentación del PGOM aprobada definitivamente por el Pleno a través de la página web del Ayuntamiento de Marbella, en alguno de los siguientes enlaces:

https://informacionpublica.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia/documentos-del-plan-general-de-ordenacion-municipal-aprobacion-definitiva.html

https://nuevoplan.marbella.es/pgom/documentacion-pgom/aprobacion-definitiva.html

Informándose que la entrada en vigor del citado Plan General de Ordenación Municipal de Marbella y resto de documentos complementarios será a partir del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*, en virtud de lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y del artículo 110.4 Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la LISTA.

Contra el citado acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, no cabe recurso en vía administrativa, por lo que, de conformidad con los artículos 10.1.b), 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, podrá interponerse recurso contencioso administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del anuncio del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que estime pertinente.

La normativa del mencionado instrumento de ordenación urbanística es la que a continuación se transcribe en anexo adjunto al presente.

Marbella, 5 de noviembre de 2026.

La Alcaldesa, María de los Ángeles Uñoz Uriol.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

ANEXO

Normas urbanísticas

Título 1. Determinaciones preliminares
Capítulo 1. Objeto y contenido
Capítulo 2. Vigencia y efectos del Plan General

Título 2. Régimen Urbanístico del Suelo y las Edificaciones
Capítulo 1. Disposiciones generales
Capítulo 2. Régimen del suelo urbano

Sección 1.ª Determinaciones generales
Sección 2.ª Actuaciones urbanísticas
Sección 3.ª Actuaciones de transformación urbanística

Capítulo 3. Régimen del suelo rústico

Título 3. Regulación de usos
Capítulo 1. Generalidades
Capítulo 2. De los usos globales y pormenorizados

Título 4. Normas del suelo rústico
Capítulo 1. Disposiciones generales
Capítulo 2. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos
Capítulo 3. Las categorías y zonas del suelo rústico
Capítulo 4. Normas de implantación de actuaciones en suelo rústico

Sección 1.ª Normas generales para la implantación de actuaciones en suelo rústico
Sección 2.ª Normas particulares para la implantación de actuaciones ordinarias en suelo rústico
Sección 3.ª Condiciones particulares de la implantación de actuaciones extraordinarias en suelo rústico
Sección 4.ª Otras edificaciones, instalaciones o construcciones

Capítulo 5. Compatibilidad de usos en cada zona del suelo rústico
Capítulo 6. Asentamientos en suelo rústico
Capítulo 7. Sistemas generales en suelo rústico
Capítulo 8. Recursos y áreas de interés paisajístico

Título 5. Bienes y espacios protegidos
Capítulo 1. Disposiciones generales
Capítulo 2. Catálogo de bienes y espacios protegidos

Título 6. Elementos estructurantes
Capítulo 1. Disposiciones generales
Capítulo 2. Sistema general de áreas libres
Capítulo 3. Sistema general de equipamientos comunitarios
Capítulo 4. Sistema general de movilidad
Capítulo 5. Infraestructuras y servicios técnicos

Título 7. Criterios y estrategias generales de ordenación
Capítulo 1. Consideraciones previas
Capítulo 2. Estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente

Sección 1.ª Determinaciones generales
Sección 2.ª Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística
Sección 3.ª Directrices y recomendaciones para la ordenación de la ciudad existente

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Capítulo 3. Criterios para las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico
Capítulo 4. La planificación estratégica en materia de vivienda
Capítulo 5. Estrategias para una movilidad sostenible
Capítulo 6. Estrategias para la equidistribución de beneficios y cargas
Título 8. Condicionantes ambientales de la actividad urbanística y protección de bienes demaniales
Capítulo 1. Disposiciones generales
Capítulo 2. Protección del litoral y los recursos hidráulicos
Capítulo 3. Protección de la vegetación y la fauna
Capítulo 4. Protección del paisaje
Capítulo 5. Metabolismo urbano y eficiencia
Capítulo 6. Normas de protección de otros bienes demaniales
Título 9. Objetivos necesarios para la consecución de la calidad urbana
Capítulo 1. Determinaciones generales
Capítulo 2. Determinaciones sobre el espacio viario
Capítulo 3. Determinaciones sobre las áreas libres
Capítulo 4. Infraestructuras de servicios
Título 10. Disposiciones relativas a la edificación
Capítulo 1. Disposiciones relativas a la edificación
Capítulo 2. Disposiciones relativas a la parcela
Disposiciones finales
Capítulo 1. Disposiciones transitorias
Capítulo 2. Disposición derogatoria
Capítulo 3. Disposiciones adicionales

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.
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.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

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:

O. 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. Anexos. Estudios complementarios.
a) Estudio Ambiental Estratégico.
b) Impacto en la salud.
c) Impacto de género.
d) Catálogo de bienes protegidos.
e) Normativa sectorial.
f) Demografía y socioeconomía.
g) Movilidad.
h) Estimación de las demandas de infraestructuras.
i) Informes sectoriales.
j) Justificación del cumplimiento de la declaración ambiental estratégica.
5. Resumen ejecutivo.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

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

1. Las determinaciones del PGOM tendrán el carácter de normas (N), directrices (D) o recomendaciones (R) según se indique.

2. 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)*

1. El contenido del PGOM forma un conjunto integrado y coherente cuya interpretación corresponde al Ayuntamiento de Marbella.

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

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

a) Prevalecerán las determinaciones escritas sobre las gráficas.
b) En las discrepancias entre planos de diferentes escalas prevalecerá el plano de escala más detallada.
c) En las discrepancias entre planos de la misma escala prevalecerán los más específicos por razón de la materia.
d) La memoria de ordenación constituye el documento de referencia para la interpretación del contenido del PGOM.

4. En caso que no sea posible resolver la discrepancia aplicando las reglas anteriores, se aplicarán aquellas interpretaciones de las 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)*

1. 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.

2. El presente PGOM tiene vigencia indefinida sin perjuicio de las modificaciones que se aprueben.

3. 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)*

1. De conformidad con 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)

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

2. 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. (N)

3. 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)

4. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada podrán establecer condiciones complementarias a las establecidas en la legislación urbanística para garantizar una adecuada implantación de estos usos y obras provisionales. (D)

5. El otorgamiento de autorización deberá: (N)

a) 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.
b) 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 y prestación de garantía por importe mínimo de los costes de desmontaje, demolición y restitución al estado original.

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 cuatro años un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística que deberá considerar al menos:

a) El listado de los instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticos tramitadas 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.
b) 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.
c) Un resumen de la incidencia económica, en términos de sostenibilidad económica, de cada actuación prevista ya ejecutada, o en curso de ejecución y de las medidas adoptadas para su evaluación y seguimiento, según los contenidos establecidos en la Memoria Económica del presente PGOM en el título 4 de evaluación y seguimiento del PGOM.
d) La evolución de los indicadores de sostenibilidad para Marbella establecidos en el título 11 de la memoria de ordenación.

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

1. 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 del esquema de elementos estructurantes, de los que resulte un modelo de ocupación territorial radicalmente diferente al inicialmente previsto o por concurrir las circunstancias previstas legal o reglamentariamente.

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

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

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 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 gestionado o 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 de Ordenación O.01.2. 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:

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

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 artículo 284 RLISTA. Igualmente, se entienden que son compatibles con la ordenación urbanística el uso provisional de construcciones existentes en el ámbito de actuaciones de transformación urbanística que cuenten con los servicios necesarios y suficientes.

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1.ª DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 2.2.1. *Actuaciones en suelo urbano (D)*

1. El suelo urbano en función de su grado de edificación y urbanización está sujeto a alguna de las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones urbanísticas, que son:
- Actuaciones edificatorias (AU-EDIF).
- Actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (AU-SMU).
- Actuaciones puntuales de dotación (AU-DOT).
- Actuaciones de mejora puntual de la urbanización (AU-URB).

b) Actuaciones de transformación urbanística, que son:
- Actuación de mejora urbana (ATU-MU).
- Actuación de reforma interior (ATU-RI).

2. El régimen del suelo urbano será el correspondiente a la actuación urbanística o de transformación urbanística que se establezca para cada terreno. En caso del suelo urbano que forma parte del DPMT, solo se permitirán aquellas actuaciones amparadas en el título habilitante para su ocupación. En caso de no contar con el mismo, la ocupación existente quedará sujeta a lo que resulte de la solicitud del título para la ocupación del DPMT, así como cualquier otra medida que deba adoptarse en aplicación de lo establecida en la normativa de costas.

3. Los propietarios de suelo urbano clasificado por el presente PGOM que carecen de ordenación detallada podrán impulsar la redacción de instrumentos de planeamiento para dotarlo de dicha ordenación. Mientras que esos suelos carezcan de ordenación detallada, las edificaciones existentes podrán tener la consideración de asimilado a fuera de ordenación.

SECCIÓN 2.ª ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 2.2.2. *Régimen de las actuaciones edificatorias (AU-EDIF) (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.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

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 de suelo urbano sometidos a actuaciones edificatorias que tengan por objeto la sustitución o la nueva edificación tienen el deber de:

d) Completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para que adquieran la condición de solar y el deber de edificar en los plazos y en las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación.

e) 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 y subsuelo 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 (AU-SMU) (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, sobrecubiertas, 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 afecten 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.

4. La autorización firme en vía administrativa para la ocupación de los espacios públicos indicados conllevará la declaración de utilidad pública o interés social, legitimando la ocupación de los bienes de titularidad municipal.

Artículo 2.2.4. *Régimen de las actuaciones urbanísticas de dotación (AU-DOT) (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. Serán necesarias nuevas dotaciones cuando así lo determine el instrumento que establezca la ordenación detallada de conformidad con las directrices de intervención en la ciudad existente que se contengan en el POU en desarrollo del presente PGOM. Se presume que no se precisan nuevas dotaciones cuando el incremento de edificabilidad es inferior al 10 % o el incremento de población inferior al 20 % del área homogénea en la que se localice la actuación.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

3. 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 instrumento de ordenación detallada correspondiente, o en su defecto mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.

4. 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 (AU-URB) (N)*

1. Las actuaciones urbanísticas para mejorar o completar la urbanización tienen por objeto la realización de alguna obra de urbanización para la mejora del espacio público o de las redes de infraestructuras.

2. Los propietarios tendrán que asumir los costes de urbanización previstos, incluida la obtención de los terrenos necesarios para la realización de las obras.

Sección 3.ª Actuaciones de transformación urbanística

Artículo 2.2.6. *Régimen de las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana (ATU-MU) (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 superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro de ámbito o excepcionalmente mediante su valor en metálico.
Cuando se proceda a la monetización de la reserva de sistema general de áreas libres y de sistema local de zonas verdes, se incluirá el coste de urbanización de los mismos.

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 ello.

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 (ATU-RI) (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 detallada por causa de obsolescencia de los servicios, degradación del

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

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:

d) 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 actuaciones 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 será el 10 % del aprovechamiento medio previsto en el instrumento de ordenación correspondiente.

e) Entregar al Ayuntamiento el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, incluidos o adscritos al ámbito. Este deber podrá sustituirse motivadamente en el instrumento de ordenación detallada, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.
Cuando se proceda a la monetización de la reserva de sistema general de áreas libres y de sistema local de zonas verdes, se incluirá el coste de urbanización de los mismos.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

Artículo 2.2.8. *Actuaciones de transformación urbanística con planeamiento aprobado antes de la entrada en vigor del PGOM (N)*

1. El presente PGOM reconoce como suelo urbano aquellos vacíos situados dentro de la malla urbana que estaban clasificados como suelo urbanizable del PGOU 86 que cuentan con instrumento de planeamiento aprobado y están en fase de gestión y ejecución urbanística.

2. Estos ámbitos podrán continuar su gestión urbanística hasta su culminación, pudiendo el POU establecer condicionantes o plazos para culminar dicha actividad de ejecución urbanística.

3. Estos ámbitos son:

- URP-SP-8 Ensanche Este II.
- URP-SP-19 Ensanche Este III.
- URP-RR-7 El Pinar I.
- URP-VB-1c Elviria IV.
- URP-VB-1d Elviria V.
- Modificación puntual Las Dunas.

Artículo 2.2.9. *Actuaciones de transformación urbanística con planeamiento en trámite (N)*

1. El presente PGOM reconoce como suelo urbano aquellos vacíos situados dentro de la malla urbana que estaban clasificados como suelo urbanizable del PGOU 86 que cuentan con instrumento de planeamiento se encuentra en tramitación.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

2. El presente PGOM permite que dichos instrumentos de planeamiento continúen su tramitación hasta alcanzar la aprobación definitiva.

3. El Plan de Ordenación Urbana podrá establecer condicionantes para dichos instrumentos de planeamiento y también prever el destino de estos terrenos en caso que el instrumento de planeamiento en tramitación no alcance la aprobación definitiva en un período de tiempo que se determine.

4. Estos ámbitos son:

- URP-SP-12 Zona Sur I.
- URP-AN-4 La Judía.
- URP-NG-22 Los Verdiales II.
- Modificación puntual parcela junto a la salida de la 175 de la A-7.

Artículo 2.2.10. *Disposiciones comunes a las actuaciones de transformación urbanística con planeamiento aprobado o en tramitación (N)*

En las actuaciones de transformación urbanística con planeamiento aprobado o en tramitación, los instrumentos que posibiliten que se lleve a cabo la acción urbanizadora, como planes o proyectos especiales, de infraestructuras, proyectos de urbanización, de obras o cualquiera que sea la denominación que les otorgue la legislación aplicable, ya sean de ordenación del territorio, urbanística, de protección ambiental o de cualquier otra materia deberán ser informados por la Dirección General de Carreteras conforme al artículo 16.6. de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y/o autorizados por desarrollarse en las zonas de protección de las carreteras estatales, estar afectados por sus servidumbres acústicas y/o proponer nuevos accesos, modificar los existentes o suponer un cambio de uso de estos.

CAPÍTULO 3

RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

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

1. 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.

2. 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.

3. 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)*

1. Las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo rústico tienen derecho:

a) 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.
b) 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.
c) A instar o participar en las actuaciones de transformación urbanística 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.

2. Las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo rústico tienen los siguientes deberes:

d) Conservar y mantener el suelo en las condiciones necesarias para evitar riesgos.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

e) 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.
f) Cuando se incluya en una actuación de transformación urbanística, asumir, como 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. *Actuaciones en suelo rústico (N)*

1. 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.

2. Las actuaciones que se desarrollen en el suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Deberán ser compatibles con el régimen establecido en el presente PGOM para cada categoría.
b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos.
c) 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.

3. Las actuaciones extraordinarias requieren autorización del Ayuntamiento previa al otorgamiento de la licencia que cualifique los terrenos donde pretende implantarse. Las condiciones de esa autorización y procedimiento, así como la prestación compensatoria, se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística.

Artículo 2.3.4. *Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (ATU-NU) en suelo rústico (N)*

1. Solo se admiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico común.

2. El suelo rústico preservado por riesgos de inundación podrá ser objeto de actuación urbanística de transformación urbanística de nueva urbanización cuando la Administración competente determine que han remitido los mismos.

3. Asimismo, podrán ser objeto de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización los suelos afectados por el corredor litoral previsto en el POTCSO que el PGOM no preserva por planificación urbanística.

4. La propuesta de delimitación y ordenación de transformación urbanística se ajustará a los criterios y directrices establecidos en el presente PGOM, así como a lo previsto en la legislación urbanística vigente.

5. El contenido documental y procedimiento para la aprobación de la propuesta de delimitación se ajustará a lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 2.3.5. *Régimen de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (N)*

1. Podrán ser objeto de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano y se ajusten a las directrices y criterios recogidos en el título 9 de la Memoria de Ordenación y en el título 7 de la presente normativa.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

2. Son deberes de la promoción de actuaciones de nueva urbanización los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondientes a los sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuación.
b) Entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. La entrega de suelo podrá sustituirse mediante resolución motivada por el abono a la Administración de su valor en metálico o de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal.
c) Costear, y en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y la de los sistemas generales adscritos, así como la conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes.
d) Entregar al Ayuntamiento las obras e infraestructuras a que se refiere el apartado anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualquiera de las redes y servicios citados, así como también las instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

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 2.ª 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 cinco 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 tres años desde la entrada en vigor del presente PGOM. Transcurrido

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

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 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 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 contemplados 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.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

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

Artículo 3.1.4. *Usos dominantes, complementarios, compatibles y prohibidos (D)*

1. Uso dominante. Es aquel de implantación mayoritaria en una parcela, zona, sector, ámbito o área del territorio.

2. Uso complementario. Es aquel que, por exigencias de la legislación urbanística o por el instrumento que contenga la ordenación detallada, tendrá que existir en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con este.

3. Uso compatible. Es aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito. El instrumento que contenga la ordenación detallada determinará las condiciones en las que los usos pueden ser compatibles.

4. Uso alternativo. Es aquel uso que el instrumento de ordenación detallada considere que puede sustituir al uso pormenorizado fijado para una parcela.

5. Uso prohibido. Es aquel que por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

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.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

- Espectáculos públicos: cinematográfico, teatral, musical, circense, 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 3.2.5. *Uso global dotacional (R)*
El uso global dotacional se desglosa en los siguientes usos pormenorizados:

a) 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. Se distinguen:
   - Docente.
   - Deportivo.
   - Sanitario.
   - Asistencial.
   - Social.
   - Cultural.
   - Mercados de Abastos.
   - Religioso.
   - Funerario.
   - Alojamientos protegidos.
   - Administrativo-institucional.
   - Juzgados.
   - Protección Civil.
   - Policía.
   - Defensa.
b) 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). Se distinguen:
   - Plazas.
   - Áreas peatonales.
   - Áreas de juegos.
   - Parques y jardines.
c) Movilidad. Constituido por las redes y estaciones de transporte.
   - Viario urbano.
   - Aparcamientos.
   - Transporte por carreteras.
   - Carriles bici.
   - Ferrocarril.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

- Puertos.
- Aeropuertos.
- Intercambiadores.
- Áreas logísticas. Son terrenos que se destinan al almacenamiento, depósito y clasificación de bienes y productos ya terminados para su posterior distribución, formando parte de una cadena logística de suministro al materializarse dichas áreas como Centros Logísticos de distribución.
- Estaciones y centros de transporte de mercancías. Aquellas áreas logísticas que cuenten al menos con zonas específicas destinadas a la descarga y carga de mercancías, al estacionamiento de vehículos pesados, a la restauración, suministro de combustibles u otros servicios complementarios destinados a la coordinación intermodal.

d) Infraestructuras y servicios técnicos. Comprende las actividades propias de los servicios urbanos. Se distinguen:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento y depuración.
- Gestión de residuos.
- Abastecimiento de energía eléctrica.
- Abastecimiento de gas.
- Servicios de telecomunicaciones.
- Limpieza viaria.
- Bomberos.

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:

g) Condiciones de implantación de los usos en las distintas zonas del suelo rústico.
h) Compatibilidad de actuaciones ordinarias y extraordinarias en las distintas zonas del suelo rústico.
i) 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.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

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:

d) 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.

e) 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.
b.2) Explotación ganadera de tratantes u operadores comerciales.
b.3) Explotación ganadera de centros de concentración de animales.
b.4) Explotación ganadera de ocio, enseñanza e investigación.
b.5) Mataderos.
b.6) Tentaderos.
b.7) Centros de inspección.
b.8) Centros de cuarentena.
b.9) Puntos de parada.
b.10) Pastos.
b.11) Centros de sacrificio domiciliario.

Siendo la definición de cada uso la considerada por la legislación sectorial reguladora del registro de explotaciones ganaderas y en concreto el Real Decreto 479/2004, de 26 de marzo, o norma que lo sustituya.

f) Usos forestales: Los relacionados con el conjunto de aprovechamientos destinados a la obtención de productos forestales, entre ellos, los maderables y leñosos, incluida la biomasa forestal, los de corcho, pastos, caza, frutos, setas, resinas, plantas aromáticas, medicinales, y los demás productos y servicios con valor de mercado característico de los montes, así como la actividad orientada a la conservación del medio natural.

g) Usos cinegéticos. Consistente en el desarrollo de actividades cinegéticas y artesanales que utilicen materias primas de origen agrario o forestal de la finca.

h) Otros usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica.

4. También son ordinarios, los siguientes usos que necesariamente deban discurrir o localizarse en el suelo rústico:

i) Usos vinculados al aprovechamiento hidráulico.

j) Usos vinculados a las energías renovables. Se consideran incluidas en este concepto aquellas instalaciones en las que la actividad de producción de energía renovable es el uso principal de los terrenos, o bien, sin ser el principal no sea proporcionado a las necesidades de autosuficiencia energética de la actividad principal de la parcela. No se incluye en este uso la implantación de energías renovables de autoconsumo de las actuaciones autorizadas en el suelo rústico.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

k) Usos destinados al fomento de proyectos de compensación y autocompensación de emisiones.

l) Usos y actividades mineras.

m) Usos vinculados a las infraestructuras del agua, de la energía y de las telecomunicaciones y servicios técnicos, entendiendo por los primeros los usos que se dan al implantar redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos); y por servicios técnicos los usos relativos a la limpieza, conservación y mantenimiento de las infraestructuras, bomberos, y otros servicios análogos.

n) Usos vinculados a las infraestructuras de movilidad y transporte, como autopistas, autovías, carreteras convencionales, carreteras locales, caminos, carriles o pistas bici y ferrocarriles, así como sus áreas o elementos funcionales e instalaciones complementarias y aparcamientos.

5. Los usos mineros, los vinculados a las energías renovables y las actividades mineras se consideran ordinarios siempre que se ubiquen en la categoría de suelo rústico común.

6. Los usos extraordinarios son los de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible con su localización en suelo urbano.

7. Se distinguen los siguientes usos extraordinarios:

a) Dotacional, que comprende los espacios destinados a equipamiento comunitario, áreas libres, movilidad e infraestructuras y servicios técnicos.

i. Equipamientos comunitarios, consisten en el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de la población, tales como educacionales, científicas, culturales, socio asistenciales.

ii. Equipamientos e infraestructuras localizadas vinculados funcionalmente a la movilidad como aeropuertos o helipuertos, áreas logísticas y estaciones y centros de transporte de mercancías.

Las áreas logísticas son terrenos que se destinan al almacenamiento, depósito y clasificación de bienes y productos ya terminados para su posterior distribución, formando parte de una cadena logística de suministro al materializarse dichas áreas como. Centros logísticos de distribución. Tendrán la consideración de estaciones de transporte de mercancías aquellas áreas logísticas que cuenten al menos con zonas específicas destinadas a la descarga y carga de mercancías, al estacionamiento de vehículos pesados, a la restauración, suministro de combustibles u otros servicios complementarios destinados a la coordinación intermodal.

b) Industriales, son actividades destinadas a la obtención o transformación de productos a partir de materias primas.

c) Terciarios, espacios que permiten la realización de una actividad de ocio, recreativas, comerciales o similares.

d) Turísticos, que incluye la implantación de alojamientos turísticos y actividades con incidencia en el ámbito turístico que por sus dimensiones o características deben implantarse en el suelo rústico. Estas actividades son tales como actividades deportivas desarrolladas en campos de golf, campos de polo, actividades destinadas al ocio, entretenimiento y esparcimiento como parques temáticos, acuáticos, zoológicos, botánicos, balnearios y spas o similares.

8. Residencial, en los supuestos previstos para el alojamiento de personas que desarrollen trabajos de temporada y las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas; en ambos casos, de conformidad con las condiciones previstas en la normativa urbanística y en las presentes normas.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Artículo 4.1.4. *Actuaciones en el suelo rústico (N)*

1. Son actuaciones las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos que se implanten.

2. Las actuaciones en suelo rústico pueden ser ordinarias o extraordinarias en función del uso que justifica su implantación.

3. Son actuaciones ordinarias las necesarias para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, así como aquellas complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, tales como el almacenamiento, la manipulación y envasado de productos del sector primario y las actividades industriales y artesanales que generan valor a partir de las materias primas obtenidas.

Son también actuaciones ordinarias 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.

4. Son actuaciones extraordinarias las necesarias para implantar actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural o cuando se trate de actuaciones incompatibles con el medio urbano, bien por requerir una gran superficie de suelo, bien por tratarse de actividades nocivas, insalubres, molestas o peligrosas para la población o por cualquier otra razón debidamente justificada.

5. Toda actuación implantada en el suelo rústico debe cumplir los siguientes requisitos de carácter general a las que se añaden requisitos recogidos en las presentes normas:

a) Su implantación debe ser compatible con la ordenación del suelo rústico contenida en las presentes normas.
b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de conformidad con lo previsto en el capítulo 2 del presente título.
c) Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, optimizar el patrimonio edificado y estar integradas paisajísticamente.

6. Las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas que deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 4.4.13 de las presentes normas.

Artículo 4.1.5. *Regulación de protección y preservación derivada de la ordenación territorial y legislación y planificación sectorial (N)*

1. Toda actuación autorizada en el suelo rústico deberá cumplir la normativa procedente de la ordenación territorial, así como de la planificación y legislación sectorial.

2. Será prevalente la aplicación de la normativa referida en el apartado anterior respecto de las presentes normas en caso de discrepancia entre ambas.

CAPÍTULO 2

MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

Artículo 4.2.1. *Definición (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 PGOM.

Artículo 4.2.2. *Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico (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

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico 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, 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 al que se destina o pretenda destinar el terreno según zona en la que se localice el mismo.

3. Para el cómputo de las edificaciones se tendrá en cuenta cualquier edificación existente en el suelo rústico sin computar las edificaciones existentes en el suelo urbano.

4. A estos efectos, no se considerarán edificaciones las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a diez (10) metros cuadrados y una altura inferior a cuatro (4) metros.

5. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal. A estos efectos:

a) En actuaciones ordinarias se entenderá como edificación principal la residencial, en caso de que la hubiera; y si no, la edificación que presente mayor volumen.
b) En actuaciones extraordinarias, se entenderá como edificación principal aquella que presente dicha característica al albergar el desarrollo principal de la actuación o porque se destine a usos comunes en desarrollo de la misma.
c) Las edificaciones a considerar son todas las edificaciones existentes.

6. La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria deberá mantener una distancia superior a 200 metros medidos en línea recta del suelo urbano a la entrada en vigor del PGOM o de una agrupación de viviendas irregulares.

En caso de que se encuentre aprobada una propuesta de delimitación de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en el suelo rústico la distancia anterior se deberá también justificar en relación al ámbito propuesto.

Artículo 4.2.3. *Parcelaciones en suelo rústico (N)*

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

2. Solo 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, estando sujetos a la obtención de previa licencia municipal.

3. Podrán llevarse a cabo segregaciones que sean indispensables para la ejecución anticipada de sistemas generales.

CAPÍTULO 3

LAS CATEGORÍAS Y ZONAS DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 4.3.1. *Categorías en suelo rústico (N)*

1. El presente Plan General identifica las siguientes categorías en suelo rústico:

a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (SREP).
b) Suelo rústico preservado de su transformación por riesgos (SRPR).
c) Suelo rústico preservado de su transformación por ordenación urbanística (SRPU).
d) Suelo rústico preservado de su transformación por ordenación territorial. Zona cautelar del POTCSO (ZCAct) y corredor litoral.
e) Suelo rústico común (SRC).

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

1. La delimitación de estas categorías se encuentra en el Plano de Ordenación O.01.1 Clases y categorías de suelo.

Artículo 4.3.2. *Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (N)*

1. 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, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación y categorización como suelo rústico protegido.

2. El presente PGOM incluye en esta categoría de suelo.

a) Dominio público marítimo-terrestre, a excepción de los terrenos clasificados por el PGOU vigente como suelo urbano y se encuentran transformados.
b) Monte público.
c) Espacios naturales protegidos.
d) Vías pecuarias, si discurren por suelo clasificado como rústico por el presente PGOM.
e) Dominio público de carreteras de titularidad estatal.

3. Los objetivos, criterios y medidas de conservación que se fijan en la normativa sectorial y en los planes de gestión deberán tenerse en cuenta en el instrumento que habilite la actuación.

Artículo 4.3.3. *Suelo rústico preservado por riesgos (N)*

1. Comprende los terrenos en los que se producen procesos naturales susceptibles de generar riesgos de inundación según Plan Hidrológico de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación (Real Decreto 689/2023, de 18 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, del Guadalete y Barbate y del Tinto, Odiel y Piedras y Real Decreto 687/2023 de 18 de julio, por el que se aprueba la revisión y actualización de los planes de gestión del riesgo de inundación de las cuencas internas de Andalucía: demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; del Guadalete y Barbate; y de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas). El ámbito delimitado corresponde a la envolvente de todos los periodos de retorno publicados, T=10 años, T=100 años y T=500 años.

2. Estos suelos tendrán la consideración de suelo rústico preservado mientras persistan los riesgos. La ausencia de riesgos de inundación tendrá que ser verificada por la Administración competente.

Artículo 4.3.4. *Suelo rústico preservado por planificación urbanística (N)*

1. Comprende los terrenos que se consideran incompatibles con los fines y objetivos del Plan General por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser preservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

2. El presente PGOM incluye en esta categoría de suelo:

a) Georrecurso Conglomerados de Marbella.
b) Zona de protección exterior del Monumento Natural Dunas de Artola.
c) Embalse de Las Medranas y su entorno próximo.
d) Aquellos terrenos cuya transformación se considera inadecuada por razones de sostenibilidad.

Artículo 4.3.5. *Suelo rústico común (N)*

1. 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.

2. Estos terrenos pueden ser objeto de delimitación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en cumplimiento de las directrices contenidas en el presente PGOM.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Artículo 4.3.6. *Delimitación cautelar suelo preservado por planificación territorial (N)*

1. Se grafía de manera cautelar el ámbito que la propuesta final del POTCSO sometido a declaración ambiental estratégica preserva por planificación territorial.

2. La preservación alcanza la zona de cautela territorial (ZCAct 9, 10 y 11) y el corredor litoral, delimitado por terrenos incluidos en el corredor litoral y estando clasificados como suelo rústico no cuentan con delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización.

3. En el supuesto que para los terrenos colindantes al Arroyo Las Cañas y aquellos situados al norte de la A-7, cuando se justifique la necesidad de su desarrollo, no será vinculante la preservación de los mismos, posibilitando su desarrollo de conformidad con las condiciones previstas en el POTCSO para ello.

4. Esta delimitación dejará de ser cautelar cuando se apruebe definitivamente el POTCSO que será vinculante para el presente PGOM con la delimitación que en el mismo se determine.

Artículo 4.3.7. *Zonas de suelo rústico (N)*

1. El presente PGOM divide el suelo rústico en siete zonas.

2. Las zonas están delimitadas en el Plano de Ordenación O.03 Zonas de Suelo Rústico y son las siguientes:

a) Zona 1: Valor Ambiental Prioritario (ZR-VAP). En esta zona se incluyen aquellos terrenos que cuentan con un régimen de protección derivado de la legislación medioambiental así como aquellos espacios donde se considera conveniente garantizar la conservación de sus valores naturales.
b) Zona 2: Conservación Medio Natural (ZR-CMN). En esta zona se incluyen los suelos que poseen reducido o inexistente grado de antropización, con grandes superficies forestales, como espacios protectores de la biodiversidad y la calidad ambiental del municipio.
c) Zona 3: Desarrollo Medio Rural (ZR-DMR). Zona que incluye aquellos suelos donde se considera compatible el desarrollo de los diferentes usos ordinarios y extraordinarios.
d) Zona 4: Relación del Medio Urbano y Natural (ZR-RUN). Zona que incluye los terrenos colindantes al suelo urbano, donde se limitan aquellos usos que afecten a la habitabilidad del medio urbano por su carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso.
e) Zona 5: Protección de Cauces (ZR-PCA). Zona que incluye los terrenos vinculados a los cauces con el objetivo de preservar el dominio público hidráulico.
f) Zona 6: Protección de Costas (ZR-PCO). Zona que incluye los terrenos vinculados a la costa con el objetivo de preservar el dominio público marítimo-terrestre.
g) Zona 7: Infraestructuras de Comunicaciones (ZR-IFR). Zona que incluye los terrenos destinados a infraestructuras de comunicaciones.

3. En el capítulo 5 se definen para cada zona los usos ordinarios y extraordinarios permitidos, permitidos con restricciones y prohibidos.

4. 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.

CAPÍTULO 4

NORMAS DE IMPLANTACIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO

SECCIÓN 1.ª NORMAS GENERALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO

Artículo 4.4.1. *Condiciones generales para la implantación de actuaciones en suelo rústico (N)*

1. Las actuaciones ordinarias y extraordinarias deben cumplir las siguientes condiciones:

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

a) Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se vinculen.
b) Las edificaciones se implantarán aisladas en la parcela.

2. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en suelo rústico deberán resolver preferentemente de forma autónoma los servicios que demanda la misma. Las dimensiones y características de dichas instalaciones serán las estrictamente necesarias para dar servicio a la actividad de que se trate. En casos justificados por conveniencia o cercanía a redes existentes, se podrá producir la conexión a las mismas.

3. Las edificaciones tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. Se utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, texturas, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, con soluciones de cubierta que no ocasionen efectos reflectantes, en consonancia con las muestras autóctonas de la zona.

4. Las instalaciones, construcciones, edificaciones y cerramientos no pueden limitar el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompiendo la armonía del paisaje o desfigurando la perspectiva propia del mismo.

5. En terrenos forestales y colindantes la separación mínima de la edificación a dichos terrenos forestales deberá ser de 25 metros.

Artículo 4.4.2. *Condiciones generales para la implantación de actuaciones ordinarias en suelo rústico (N)*

1. Toda actuación ordinaria deberá ser proporcionada al uso que justifica su implantación y mantener, en lo esencial, las condiciones propias del suelo rústico. Para que la actuación sea considerada ordinaria, la superficie de la edificación no puede superar el dos por ciento (2 %) de la superficie de parcela en la que se ubique la explotación.

2. Para autorizar actividades complementarias con la actuación que la justifica deberá acreditarse, al menos, que se ubica de manera integrada en el ámbito de la explotación, por servir exclusivamente a la explotación que la justifica, así como que la extensión superficial total es proporcionada a su carácter complementario y la superficie construida no supere los 2.500 m².

3. Se podrá justificar la necesidad de implantación del uso residencial para el desarrollo de los usos ordinarios descritos, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada.

Artículo 4.4.3. *Condiciones generales para la implantación de actuaciones extraordinarias en suelo rústico (N)*

1. Las actuaciones extraordinarias solo podrán implantarse en las condiciones que se establecen en las presentes normas, así como en las fijadas en el correspondiente proyecto de actuación o instrumento que habilite la actuación.

2. Las actuaciones extraordinarias requerirán de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente:

a) Declare la actuación de interés público o social. Con carácter general, tendrán la consideración de interés público o social aquellas que se fundamenten en algunas de las circunstancias previstas en la legislación urbanística, y especialmente las que contribuyan a la potenciación de la economía y empleo local.
b) Reconozca su incompatibilidad con el medio urbano.

3. En el supuesto que se trate de actuaciones con incidencia en el territorio, requerirá informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio con carácter previo a la autorización del Ayuntamiento antes referida.

4. En los supuestos en que no se establezca en las normas particulares alguno de estos parámetros, se aplicarán los siguientes criterios:

a) Ocupación máxima, que deberá justificar su correspondencia y proporcionalidad con las necesidades de la actuación.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

b) Altura máxima de dos plantas o siete metros y medio (7,5). Se podría autorizar una altura mayor siempre que, tanto por su carácter singular para el municipio como por la localización respecto a la ciudad existente e integración del proyecto en su entorno y en el paisaje quede justificada.
La planta sótano, esto es, las superficies cubiertas y cerradas bajo la rasante natural del terreno no podrán superar la ocupación máxima permitida para las superficies sobre rasante, salvo razones justificadas.

Sección 2.ª Normas particulares para la implantación de actuaciones ordinarias en suelo rústico

Artículo 4.4.4. *Condiciones particulares de los usos agrícolas, ganaderos y la explotación forestal (N)*

1. Las condiciones generales para estas actuaciones son:

a) La parcela mínima será coincidente con la mínima establecida por la legislación agraria.
b) Las construcciones tendrán 1 planta y seis (6) metros de altura máxima, salvo que, de manera justificada, se permita una altura superior atendiendo a la especificidad del uso que se pretenda implantar.

2. Se consideran construcciones para el normal funcionamiento de las actividades agrícolas y la explotación forestal las casetas de aperos de labranza, naves destinadas al almacenamiento de productos fitosanitarios y de maquinaria, naves de instalaciones necesarias para la explotación, y otras de naturaleza similar.

3. Se consideran construcciones para el uso ordinario ganadero las cuadras, establos, vaquerías, porquerizas, corrales, colmenas, tentaderos y otras de naturaleza similar. Se recogen las siguientes condiciones específicas:

c) Las instalaciones destinadas a estabulación de animales tendrán un suelo impermeable destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas.
d) Para explotaciones ganaderas intensivas la superficie construida será la justificada en el proyecto según el número de animales y la legislación vigente justificándose en todo caso la viabilidad técnica y económica de la actuación.
e) Los establos deberán ubicarse al menos a 500 m del límite de suelo urbano y a 100 m. de los cursos fluviales. Los criaderos de animales a 250 m del límite del suelo urbano.

4. Se permitirán depósitos de agua destinados al uso agrícola-ganadero debiendo contar con informe favorable de la Administración competente en materia agrícola y ganadera sobre su proporción a las necesidades de la explotación.

5. Las transformaciones de uso de terrenos forestales para fines agrícolas deberá incorporar en la solicitud de autorización de cambio de uso la siguiente documentación y requerirá la autorización de la Administración competente:

f) Estudio agrológico.
g) Tasa de erosión prevista (t/ha) en las condiciones de manejo y cultivo planteadas.
h) Efectos potenciales sobre la red fluvial y espacio productivo de vertiente abajo.
i) Replanteamiento de la transformación a llevar a cabo, en el que se definirá, a escala de detalle, el proyecto de solución del drenaje y las medidas y acciones a introducir con el objeto de impedir la pérdida de suelos y la movilización de áridos o sedimentos.

6. Las casetas de aperos, cuadras, establos, gallineros, perreras, etc., de menor entidad y de uso particular podrán ubicarse en cualquier dimensión de parcela y tendrán una ocupación máxima de veinte (20) metros cuadrados y cuatro (4) metros de altura.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Artículo 4.4.5. *Condiciones particulares para la implantación de edificación residencial vinculada a usos ordinarios en suelo rústico (N)*

1. Las edificaciones residenciales vinculadas a usos ordinarios del suelo rústico tendrán el carácter de actuación ordinaria en los casos en que, de manera justificada, sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios conforme a los requisitos legalmente establecidos.

2. En todo caso, la autorización para implantar esta actuación quedará condicionada a que el promotor acredite la puesta en servicio de la explotación que deberá justificar con carácter previo a la finalización de las obras autorizadas, así como el compromiso de mantener la vinculación entre la edificación y la explotación que deberá mantenerse en las transmisiones que se realicen. En caso de cese de la explotación, el uso de vivienda no estará permitido.

3. Las edificaciones residenciales vinculadas a actuaciones ordinarias deberán cumplir los siguientes condicionantes:

a) Solo podrá autorizarse una vivienda por actuación en la misma finca cuando sea necesaria para la actividad que se desarrolla en la misma.
b) Que la actividad constituya una unidad técnica, económica y empresarial o forme parte de un conjunto integrado de unidades bajo la forma de grupo de empresas, cooperativas u otras formas de gestión empresarial de similar naturaleza.
c) Que la ejecución de la vivienda suponga una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genere la explotación.
d) Que la vivienda se destina a la residencia habitual de sus ocupantes y se justifica en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control necesarias para el desarrollo de las actividades de la explotación.

   Que se mantenga la vinculación entre la vivienda y la actuación ordinaria. Para ello la licencia quedará condicionada a que el promotor acredite la puesta en servicio del uso que la justifica de forma previa o simultánea a la ejecución de las obras autorizadas, y sea objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad.

1. Las edificaciones residenciales en explotaciones agrícolas destinadas al alojamiento de personas que desarrollan trabajos por temporada, además de las condiciones anteriores, deberán acreditar lo establecido en el artículo 29.2 RLISTA o normativa que lo sustituya.

Artículo 4.4.6. *Actuaciones para las infraestructuras del agua, de la energía y de las telecomunicaciones y servicios técnicos (N y D)*

1. La parcela mínima será la necesaria para la ubicación de la infraestructura en cuestión más sus elementos accesorios necesarios (N).

2. La implantación aérea de tendidos adoptará como criterio preferente que discurra en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos, a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la vía caso de que la carretera sea principal, y a un mínimo de diez (10) metros, caso de que sea una carretera secundaria o un camino. (D)

3. En todo caso los trazados aéreos se insertarán en el paisaje siguiendo la forma del relieve, evitando los trazados sobre divisorias visuales y siendo preferente su recorrido por las depresiones y partes más bajas del relieve, o en caso de no ser posible, a media ladera. (N)

4. Con carácter general, entre las medidas correctoras para evitar el impacto visual, se valorará de manera positiva la plantación de arbolado en los linderos. (D)

Artículo 4.4.7. *Actuaciones para las infraestructuras de movilidad (N)*

1. Los trazados, tanto en planta como alzado, así como las necesidades de secciones mínimas de plataforma de las infraestructuras viarias o ferroviarias de comunicaciones se ajustarán según su tipología y naturaleza a la correspondiente normativa sectorial que le sea de aplicación, o en su caso, a las recomendaciones y normas que se contengan en la normativa urbanística.

2. En las zonas de contacto con el suelo urbano o actuaciones de nueva urbanización, los trazados viarios y ferroviarios serán proyectados de manera que se minimice la contaminación acústica y se evite o reduzca al mínimo la necesidad de barreras antirruidos. En caso de que

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

sean necesarias estas barreras, deberán estar integradas en el paisaje empleando preferentemente pantallas vegetales y, si estas se mostraran insuficientes, se acudirá a pantallas de carácter mixto alternándose tramos vegetales con inertes y materiales plásticos transparentes que favorezcan la permeabilidad visual pero con alguna medida que evite la mortalidad de las aves por colisión. Si finalmente, criterios técnicos o económicos hagan estrictamente necesario el empleo exclusivo de materiales «duros» (hormigón, plásticos opacos o similares), se tomarán las medidas necesarias para minimizar su impacto paisajístico. Todo lo anterior, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de la normativa sectorial correspondiente en materia de ruido y contaminación acústica.

3. Las actuaciones que den lugar a tramos viarios no urbanos que queden inutilizados deberán prever la eliminación de los firmes y efectuar plantaciones y siembras forestales para mejorar su integración paisajística o, en su caso, dotarles de un uso recreativo o un uso coherente con las áreas adyacentes.

4. Las actuaciones para las infraestructuras de movilidad serán acordes con su funcionalidad y destino, y aprovecharán su plataforma y dominio público existentes, cuando ello sea posible, para insertar y compartir en su plataforma la posibilidad de permitir otros modos de movilidad compatibles y de manera segura, a fin de promover capacidades multimodales en dichas infraestructuras de movilidad.

Sección 3.ª Condiciones particulares de la implantación de actuaciones extraordinarias en suelo rústico

Artículo 4.4.8. *Actuaciones para la implantación de equipamientos (N)*

1. Las condiciones particulares de implantación de los equipamientos serán las siguientes:

a) Parcela mínima de mil (1.000) metros cuadrados.
b) La ocupación máxima de las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos será el cuarenta (40) por ciento de la superficie de parcela, salvo que, de manera justificada, se permita una ocupación superior atendiendo a la especificidad de la actividad que se pretenda implantar.
c) Separación a linderos no inferior a cinco (5) metros.
d) Los viales interiores y la superficie de los aparcamientos deberá resolverse con pavimentos con un porcentaje permeable superior al 30 % que permita el correcto drenaje.

2. En el caso de complejos deportivos que requieran gran superficie de suelo será compatible el uso turístico en las modalidades previstas en los apartados 2.a) y 2.b) del artículo 4.4.11 siguiente, con las condiciones de implantación recogidas en el presente artículo.

Para el supuesto que la actuación lleve aparejado el uso compatible debe garantizarse la unidad de explotación debiendo constar en el registro de la propiedad tal condición, siendo requisito necesario para la obtención de la correspondiente licencia tal inscripción.

Artículo 4.4.9. *Actuaciones para el uso industrial (N)*

1. Las condiciones particulares de implantación del uso industrial que pueda autorizarse como uso extraordinario en suelo rústico son las siguientes:

a) La ocupación máxima será la necesaria para la actuación, la cual de manera justificada, se analizará en el proyecto de actuación correspondiente.
b) Separación a linderos: las instalaciones, construcciones y edificaciones se ubicarán con una separación a linderos suficiente para garantizar la seguridad y salubridad, y en ningún caso inferior a quince (15) metros.
c) Plantación de arbolado en el 20 % de la parcela y en los linderos que evite el impacto visual. Además, se deberán evitar las fachadas construidas con materiales que puedan ocasionar efecto reflectante.
d) 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.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

2. Estaciones de servicio para vehículos de combustibles líquidos derivados del petróleo o de recarga eléctrica. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

e) Solo podrán implantarse en vías interurbanas, siempre con una superficie de parcela no inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
f) Las edificaciones se distribuirán en una sola planta y con una superficie construida no superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Las marquesinas podrán tener la altura necesaria para la operatividad del servicio con un máximo de nueve (9) metros.
g) Deberán contar con áreas ajardinadas de esparcimiento para viajeros equipadas con juegos infantiles con una extensión no inferior a trescientos (300) metros cuadrados.

3. Las balsas de decantación vinculadas a los usos industriales no podrán ubicarse a menos de cien (100) metros del lindero de parcela y a no menos de trescientos (300) metros de cualquier edificación externa a la parcela donde se implanten.

Artículo 4.4.10. *Actuaciones para el uso terciario (N)*

Las condiciones particulares de implantación del uso terciario que pueda autorizarse como uso extraordinario en suelo rústico son las siguientes:

a) La ocupación máxima será la necesaria para la actuación, la cual de manera justificada, se analizará en el proyecto de actuación correspondiente.
b) Separación a linderos: las instalaciones, construcciones y edificaciones se ubicarán con una separación a linderos suficiente para garantizar la seguridad y salubridad, y en ningún caso inferior a cinco (5) metros.
c) La altura máxima será de dos plantas o diez metros (10 mts.), salvo que de manera justificada, se permita una altura superior atendiendo a la especificidad de la actividad que se pretenda implantar.
d) Los viales interiores y la superficie de los aparcamientos deberá resolverse con pavimentos con un porcentaje permeable superior al 30 % que permita el correcto drenaje.
e) Plantación de arbolado en el 20 % de la parcela y en los linderos que evite el impacto visual. Además, se deberán evitar las fachadas construidas con materiales que puedan ocasionar efecto reflectante.

Artículo 4.4.11. *Actuaciones para el uso turístico de alojamiento turístico (N)*

1. Establecimientos de alojamiento turístico. Las condiciones particulares de implantación serán las recogidas en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía o norma que los sustituya.

2. Se permiten los siguientes tipos con las siguientes condiciones particulares:

a) Establecimientos hoteleros, en su modalidad de Hotel, que son aquellos establecimientos que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o un conjunto de edificios, constituyendo sus dependencias una explotación homogénea. Deben cumplir las siguientes determinaciones:
   - Ocupación máxima del veinte (20) por ciento de la parcela. Se podrá autorizar una ocupación mayor siempre que se justifique en el proyecto de actuación por las necesidades de la actuación atendido a criterios de proporcionalidad e integración paisajística.
   - Las instalaciones, construcciones y edificaciones se ubicarán con una separación a linderos suficiente para garantizar la seguridad y salubridad, y en ningún casi inferior a diez (10) metros.
   - Plantación de arbolado en el 10 % de la parcela y en los linderos, para minimizar el impacto visual.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

- 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.

b) Establecimientos hoteleros en su modalidad de hotel-apartamento, que son aquellos establecimientos hoteleros que reuniendo los requisitos de los hoteles cuentan, además, con instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento. Las condiciones de edificación serán las mismas que para los hoteles regulados en el apartado a) anterior y siendo la parcela mínima vinculada de dos coma cinco (2,5) hectáreas.

c) Casas rurales, que han de cumplir las mismas condiciones que las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.

3. Campamentos de turismo, cuyas condiciones particulares de implantación de los campamentos de turismo, serán las recogidas en el Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo o norma que los sustituya.

Artículo 4.4.12. *Actuaciones para el uso turístico. Campos de Golf (N)*

Las condiciones particulares de implantación del uso campo de golf de nueva creación que pueda autorizarse como uso extraordinario en suelo rústico, serán las recogidas en la normativa específica de regulación de los campos de golf vigente en el momento de su implantación.

SECCIÓN 4.ª OTRAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES

Artículo 4.4.13. *Actuaciones para las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas (N)*

1. Para la implantación de uso residencial no vinculado al uso ordinario o extraordinario deberán cumplirse los siguientes parámetros:

a) Solo se permitirá una vivienda por parcela en tipología de vivienda unifamiliar aislada.

b) La superficie mínima de la parcela será de dos con cinco hectáreas (2,5 has) y deberá permitir el trazado de un círculo de 50 metros de radio en su interior. Cuando la parcela se ubique o incluya terrenos forestales, la parcela mínima se elevará hasta las cinco (5) hectáreas.

c) La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá del uno (1) por ciento de la superficie de parcela, limitándose la superficie de explanación generada por el desmonte o terraplén del terreno, y que resulte necesaria para la ejecución de la edificación, a un máximo del treinta (30) por ciento de la superficie ocupada por la edificación.

d) La edificabilidad máxima será del uno por ciento de la superficie de la finca.

e) Separación mínima a linderos de veinticinco (25) metros.

2. Los servicios básicos que demande la vivienda deberán garantizarse de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovables, permitiéndose con carácter excepcional el suministro a través de las redes de infraestructuras cuando cuenten con la autorización sectorial correspondiente y para ello solo precisen de las obras de acometida.

3. Deberá acreditarse que la construcción de la vivienda es compatible con el desarrollo de los usos ordinarios de conformidad con lo establecido en el artículo 31 RLISTA o norma que lo sustituya.

Artículo 4.4.14. *Caminos (N)*

1. No se permitirá 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

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

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 de la finca.

3. Los caminos que se autoricen de nueva apertura utilizarán bases granulares de zahorra natural o artificial para la ejecución de sus firmes. Excepcionalmente, podrán utilizar bases de hormigón en tramos de pendientes muy elevadas (>20 %) a fin de garantizar la funcionalidad y no erosionabilidad del firme. Dicho criterio será de aplicación para los tramos que necesariamente deban contar con cuneta para proteger la superficie del firme frente a la erosión de las aguas pluviales. En cuanto la capa de rodadura, de manera excepcional y debidamente justificada, se podrán utilizar materiales asfálticos como mezclas bituminosas o tratamientos superficiales, según proceda, en función de la importancia, funcionalidad e intensidad de tráfico, debidamente justificada, que deba soportar el camino.

Artículo 4.4.15. *Construcción de piscinas (N)*

1. Podrán construirse piscinas en suelo rústico con las siguientes condiciones:

a) Deberá estar vinculada a las actuaciones ordinarias o extraordinarias o a una actuación de vivienda unifamiliar aislada no vinculada.
b) La superficie de la misma deberá justificarse en función de las necesidades de la actuación a la que acompañe.

Artículo 4.4.16. *Depuración de aguas residuales (N)*

1. Las actuaciones de cualquier tipo implantadas en suelo rústico que no puedan conectar a las redes de saneamiento existentes efectuarán la depuración de sus aguas residuales de manera autónoma y deberán obtener la pertinente autorización de vertido de la autoridad competente para ello.

2. Para estas actuaciones persiste la obligación general de implantación de redes separativas.

Artículo 4.4.17. *Helipuertos (N)*

1. La implantación de helipuertos de superficie de uso público o restringido en suelo rústico tendrán en cuenta las normas técnicas de diseño y operación de aeródromos de uso público contenidas en el anexo 14. Aeródromos del Convenio sobre Aviación Civil Internacional (OACI), así como los criterios de emplazamiento y diseño estructural contenidos en la normativa y manuales aplicables.

2. El emplazamiento elegido debe estar óptimamente situado en cuanto a facilidad de acceso al transporte de superficie y estacionamiento. Para reducir a un mínimo las molestias ocasionadas por el ruido se evitarán emplazamientos cerca de edificios sensibles al ruido tales como hospitales, colegios o cualquier equipamiento cultural, religioso o institucional. Otros factores que deben considerarse al elegir el emplazamiento es que esté libre de obstáculos como líneas de alta tensión y una topografía poco accidentada.

3. Las condiciones de implantación anteriores serán de aplicación también para el caso de helipistas de superficie, es decir, de helipuertos que no tengan vinculadas instalaciones, hangares o pistas complementarias, y se traten de plataformas destinadas solo al aterrizaje o despegue de helicópteros.

Artículo 4.4.18. *Estaciones de transporte de mercancías y áreas logísticas (D)*

1. La implantación extraordinaria de áreas logísticas y estaciones de transporte de mercancías (ETM) en suelo rústico tendrá en cuenta las necesidades de espacio necesarias destinadas

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

a concentrar de manera eficiente las salidas y llegadas a un área territorial de los vehículos de transporte de mercancías, así como a facilitar la coordinación intermodal, la circulación y el tráfico en aquellas.

2. Su emplazamiento debe estar bien comunicado y próximo a infraestructuras de redes viarias de movilidad territorial y metropolitana de comunicación con el exterior, así como con la red viaria principal urbana de distribución interior en el municipio.

3. Constarán de una zona dotacional adecuada donde se prestarán servicios a las empresas logísticas de ruptura, almacenamiento y distribución de mercancías, así como zonas de estacionamiento de vehículos pesados. Adicionalmente, y en el caso de las estaciones de transporte de mercancías podrán contar, según su tamaño y escala funcional, con otros servicios como restauración, reparación de vehículos, suministro de carburantes u otros complementarios vinculados a la coordinación intermodal y distribución logística interior.

CAPÍTULO 5

COMPATIBILIDAD DE USOS EN CADA ZONA DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 4.5.1. *Ordenación de las zonas del suelo rústico (N)*

1. La implantación de usos en las distintas zonas del suelo rústico se recoge en el cuadro inserto al final de este título.

2. En el cuadro se contienen los usos permitidos, permitidos con restricciones y prohibidos.

3. En los artículos siguientes se recogen los condicionantes de los usos permitidos con restricciones por cada zona.

4. Los usos permitidos deben respetar en todo caso lo establecido en la legislación sectorial y no pueden entrañar riesgo de deterioro de los recursos y terrenos forestales, el medio natural o los ecosistemas.

5. Se prohíbe para todas las zonas las explotaciones agrícolas en invernadero o en abrigo alto, así como los usos vinculados a las energías renovables, tal y como se ha definido en el artículo 4.1.3 apartado 4 b), salvo en la zona 4, y que se trate de la instalación de una planta de energía solar fotovoltaica.

6. Con carácter general estarán prohibidas las vallas publicitarias en el suelo rústico salvo que se dediquen a proporcionar información institucional.

Artículo 4.5.2. *Regulación aplicable a parcelas afectadas por varias zonas (N)*

1. En aquellos casos en los que una parcela se vea afectada por una o más zonas, la superficie mínima de parcela a considerar para implantar la actuación será la superficie total de la misma.

2. No obstante, para poder implantar la actuación vinculada al uso o usos permitidos, se pueden dar las siguientes situaciones:

a) Que el uso esté permitido en las diferentes zonas, la actuación se implantará, siempre que sea posible, en la zona de menor valor ambiental.
b) Que el uso esté permitido en una zona y prohibido en la otra u otras. La actuación se ubicará en la zona donde el uso está permitido y se aplicarán las condiciones de implantación a la superficie total de la parcela.

Artículo 4.5.3. *Condicionantes de usos permitidos con restricciones en la zona 1: Valor ambiental prioritario (ZR-VAP) (N)*

1. La explotación ganadera de ocio, enseñanza e investigación.

2. Los usos vinculados a las infraestructuras del agua, de la energía y de las telecomunicaciones, servicios técnicos y las infraestructuras de movilidad, solo se permiten cuando necesariamente deban discurrir o localizarse en esta zona y se justifique esta necesidad.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

3. Serán necesarias las vías de servicio para la gestión y aprovechamiento de los montes, especialmente las vías de saca de madera, leñas y biomasa, fundamental para permitir la sostenibilidad de los montes, a través de los aprovechamientos de productos renovables y de las infraestructuras de prevención y defensa contra los incendios forestales.

4. Los usos dotacionales, solo se admiten cuando estén orientados hacia actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación de los mismos, sus recursos y ecosistemas. En concreto:

- PARQUES FORESTALES: constituidos por espacios forestales de extensión suficiente para permitir la realización de múltiples actividades en el medio natural, disponiendo de los equipamientos e infraestructuras de apoyo necesarios para tal fin.
- ADECUACIONES RECREATIVAS: destinadas a proporcionar servicios básicos a los usuarios recreativos del monte, incluyendo, entre otros, suministro de agua, servicios higiénicos, mesas y asientos, estacionamiento de vehículos y circuitos para ejercicio físico.
- ZONAS DE ACAMPADA: en las que se autoriza con carácter general, o previos los requisitos que en cada caso se señalen, la instalación de tiendas de campaña por breves períodos de tiempo y que pueden dotarse de instalaciones mínimas en cuanto a servicios higiénicos, suministro de agua y otros similares.
- AULAS DE LA NATURALEZA: destinadas a fines esencialmente educativos y compuestas por las instalaciones precisas para albergar los usos propuestos y los servicios anexos, incluido, en su caso, la guardería correspondiente.
- SENDEROS: para canalizar las actividades de marcha y excursionismo, tanto a pie como en bicicleta o con caballerías, incluyendo las señales e indicaciones destinadas a facilitar su utilización y las actuaciones de menor entidad destinadas a mejorar su conservación o seguridad.
- Las adecuaciones recreativas y las zonas de acampada deberán ubicarse fuera del dominio público hidráulico y de su zona de servidumbre y de las zonas inundables.

Artículo 4.5.4. *Condicionantes de usos permitidos con restricciones en la zona 2: Conservación medio natural (ZR-CMN) (N)*

1. De los usos mineros, solo podrán autorizarse los que cumplan la legislación sustantiva y ambiental de aplicación.

2. Los usos vinculados a las infraestructuras del agua, de la energía y de las telecomunicaciones, servicios técnicos y las infraestructuras de movilidad, solo se permiten cuando necesariamente deban discurrir o localizarse en esta zona y se justifique esta necesidad.

3. Se permiten expresamente las vías de servicio para la gestión y aprovechamiento de los montes, especialmente las vías de saca de madera, leñas y biomasa, fundamental para permitir la sostenibilidad de los montes, a través de los aprovechamientos de productos renovables y de las infraestructuras de prevención y defensa contra los incendios forestales.

4. Los usos dotacionales, turísticos y terciarios solo se admiten vinculados al ocio de la población en el medio rural, es decir, que deben tener alguna vinculación con el medio rural en el que se implantan o que las dimensiones de suelo requeridas hace necesaria y aconsejable su implantación en el medio rural.

Artículo 4.5.5. *Condicionantes de usos permitidos con restricciones en la zona 3: Desarrollo medio rural (ZR-DMR) (N)*

De los usos Mineros, solo podrán autorizarse los que cumplan la legislación sustantiva y ambiental de aplicación.

Artículo 4.5.6. *Condicionantes de usos permitidos con restricciones en la zona 4: Relación del medio urbano y natural (ZR-RUN) (N)*

1. Los usos vinculados a las energías renovables, solo se admiten los relativos a las plantas de placas solares fotovoltaicas.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

2. En el uso dotacional, se limitarán a los estrictamente imprescindibles y que no pueda tener ubicación alternativa, los usos vinculados a la gestión de residuos, al tratamiento de aguas y a la energía que puedan resultar nocivos, insalubres, molestos o peligrosos.

3. El uso industrial, solo se admiten los usos productivos artesanales, almacenamiento y logístico.

Artículo 4.5.7. *Condicionantes de usos permitidos con restricciones en la zona 5: Protección de cauces (ZR-PCA) (N)*

1. Aquellos terrenos que formen parte del DPMT le será también de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.5.8 siguiente.

2. El uso agrícola se permite fuera del dominio público hidráulico y dominio público marítimo terrestre.

3. Los usos vinculados a las infraestructuras del agua, de la energía y de las telecomunicaciones, servicios técnicos y las infraestructuras de movilidad, solo se permiten cuando necesariamente deban discurrir o localizarse en esta zona y se justifique esta necesidad.

4. En los ríos afectados por la declaración de ZEC (Río Real, Río Verde, Río Guadaiza y Río Guadalmina) los puentes, viaductos y, en general, infraestructuras viarias de nueva construcción, así como tendidos eléctricos de nueva implantación, se diseñarán de tal manera que ni sus estribos ni sus apoyos afecten a los cauces fluviales, dejando en sus márgenes una zona libre de cualquier estructura. Asimismo, deberá limitarse a lo mínimo el empleo de maquinaria pesada en las inmediaciones de las ZEC, así como la realización de pistas y el tránsito de vehículos, además de los cruces transversales a los cauces y los drenajes.

5. El uso dotacional, solo se admiten los usos orientados hacia actividades recreativas, educativas y deportivas compatibles con la conservación de los mismos, sus recursos y ecosistemas. En concreto, entre otros:

a) Parques fluviales: constituidos por espacios de extensión suficiente para permitir la realización de múltiples actividades en el medio natural, disponiendo de los equipamientos e infraestructuras de apoyo necesarios para tal fin.
b) Adecuaciones recreativas: destinadas a proporcionar servicios básicos a los usuarios recreativos del río, incluyendo, entre otros, suministro de agua, servicios higiénicos, mesas y asientos, circuitos para ejercicio físico.
c) Actividades deportivas: expresamente autorizadas por la Administración competente en materia de aguas.
d) Senderos: para canalizar las actividades de marcha y excursionismo, tanto a pie como en bicicleta o con caballerías, incluyendo las señales e indicaciones destinadas a facilitar su utilización y las actuaciones de menor entidad destinadas a mejorar su conservación o seguridad.

6. En los ríos afectados por la declaración de ZEC, se deberá evitar abrir nuevas vías peatonales, ciclistas o similares que discurran en paralelo y que faciliten la accesibilidad a zonas sensibles así como la alteración, modificación o destrucción de los hábitats riparios naturales o seminaturales existentes. No se permiten cambios de uso que supongan un incremento de la utilización de los recursos naturales presentes en las ZEC, debiendo garantizarse la conservación de los hábitats y especies presentes en los espacios.

Artículo 4.5.8. *Condicionantes de usos permitidos con restricciones en la zona 6: Protección de costas (ZR-PCO) (N)*

1. Los usos vinculados a las infraestructuras del agua, de la energía y de las telecomunicaciones y servicios técnicos, solo se permiten la realización de actuaciones de defensa, regeneración, recuperación, mejora y conservación del dominio público así como las relativas a la reparación de colectores existentes, así como su construcción cuando se integren en paseos marítimos, cuando estos dispongan del correspondiente título habilitante para la ocupación del DPMT.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

2. Los usos vinculados a las infraestructuras de movilidad para facilitar la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, así como, en su caso, la senda litoral que se autorice por la Administración competente deberán ajustarse a la normativa en materia de costas.

3. En el uso dotacional, las instalaciones serán de libre acceso público, salvo que, por razones debidamente justificadas, se autoricen otras modalidades de uso, en caso que se implanten sobre DPMT quedarán condicionados a lo que resulte de la concesión o autorización para la ocupación del DPMT. Las actuaciones permitidas son:

a) Edificaciones de servicio de playa (aseos, duchas …), siempre que no se perjudique la integridad del dominio público marítimo-terrestre ni su uso y no puedan estar fuera de dicho límite.
b) Instalaciones destinadas a actividades deportivas de carácter náutico federado.
c) Usos necesarios para el desarrollo de la actividad portuaria, según se establezca en su título de adscripción.

4. En relación al uso terciario, solo se admiten:

d) 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.
e) 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.

La imagen de compatibilidad de usos en cada zona del suelo rústico no está disponible. Se puede consultar en la página 27 del documento denominado: 2 Normativa urbanística.pdf (CSV: 5QYK7RHESSG2CHZCL7QWJFXRC); validando el documento en la URL: https://marbella.sedelectronica.es/.

CAPÍTULO 6

ASENTAMIENTO EN SUELO RÚSTICO

Artículo 4.6.1. *Identificación de las agrupaciones irregulares (N)*

Se identifican las siguientes agrupaciones de edificaciones que, por poseer características suficientes como para inducir a la formación de nuevos asentamientos según la legislación urbanística, tienen la consideración de asentamientos irregulares:

ASENTAMIENTO 1, "El Potril" al norte de la margen derecha del río Guadaiza.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Asentamiento 2, dentro del área delimitada al oeste por la carretera A-7, al norte por la carretera de Istán, al este con el URP-NG-10 y al sur con el PA-NG-1.

Asentamiento 3, al noroeste de la estación de tratamiento de aguas junto al lugar conocido como «Cerro Espartal», al norte del tramo soterrado de la A-7 conocido como los «túneles de Banús».

Asentamiento 4, al norte del polígono industrial «La Ermita» se intercalan usos de viviendas con talleres y almacenes de materiales.

Asentamiento 5, al norte de la zona conocida como «Bello Horizonte» junto a la autopista AP-7.

Asentamiento 6, 7 y 8, conocido como «Los Molineros».

Asentamientos 9, 10 y 11, ubicados al norte de la urbanización de Las Chapas cercana al término municipal de Mijas por encima de la autopista AP-7.

Artículo 4.6.2. *Directrices de actuación sobre las agrupaciones irregulares (D)*

1. Los asentamientos denominados 1 y 2 deberán integrarse en la malla urbana mediante la delimitación de una actuación de nueva urbanización.

2. Los asentamientos denominados 6, 7 y 8 pueden ser objeto de una actuación de transformación urbanística desvinculada de la malla urbana en aplicación del artículo 417 RLISTA.

3. El resto de asentamientos se mantendrán en el suelo rústico si bien, podrán redactarse planes especiales de adecuación ambiental y territorial abocado a dotar de mayor habitabilidad y servicios a dichas agrupaciones.

CAPÍTULO 7

SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO

Artículo 4.7.1. *Objeto, naturaleza y destino (N)*

1. Objetivos. Reservas y optimizar la función concreta que se le asigne a cada uno de los sistemas generales que discurren por suelo rústico.

2. Naturaleza y destino. Tienen diversa naturaleza y destino, especificándose bien en el presente Plan General bien en el plan especial que se redacte al efecto de establecer su ordenación detallada.

Artículo 4.7.2. *Sistemas generales existentes en suelo rústico (N)*

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 de la ordenación detallada requerirá la aprobación del correspondiente Plan Especial o, en su caso, del Proyecto de Obras Públicas de Urbanización.

3. Se debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 8.2.5 en cuanto a los sistemas generales calificados por el presente PGOM en el suelo rústico afectos por la zona de flujo preferente.

4. Los sistemas generales existentes son:

a) Sistemas generales de áreas libres:

- Paseo marítimo (SG-AL-4).
- Parque de Puerto Rico (SG-AL-38).
- Parque Dunas de Artola (SG-AL-26).
- Parque Arroyo Guadalpín (SG-AL-39).
- Parque del Arroyo Sequillo (SG-AL-46).
- Parque del Arroyo Segundo (SG-AL-49).
- Parque Arroyo Calesa (SG-AL-50).
- Parque Arroyo Paloma (SG-AL-51).
- Parque Arroyo del Tejar (SG-AL-52).

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

b) Sistemas generales de equipamientos.

- Estadio Municipal San Pedro Alcántara (SG-EQ-2).
- Auditorio la Cantera (SG-EC-22).
- Área polifuncional San Pedro Alcántara (SG-EC-53).
- I.E.S. Vega del Mar (SG-EC-56).
- Hacienda de Toros (SG-EC-79).

c) Sistemas generales de movilidad.

VIARIOS MOTORIZADOS. CARRETERAS

- SGC-01 (Varios tramos de la Autopista AP-7).
- SGC-02 (Varios tramos de la Autovía A-7).
- SGC-03 (un tramo de la Carretera de Ojén A-355).
- SGC-04 (un tramo de la Carretera de Istán A-7176).

VIARIOS MOTORIZADOS. VIARIO URBANO

- SGV-11 (un tramo).
- SGV-13 (un tramo).
- SGV-21 (varios tramos).
- SGV-28 (un tramo).
- SGV-33 (tramo, v. Plano O.02. Esquema Elementos Estructurantes II).
- SGV-47 (tramo, v. Plano O.02. Esquema Elementos Estructurantes II).
- SGV-48 (tramo, v. Plano O.02. Esquema Elementos Estructurantes II).
- SGV-51 (tramo, v. Plano O.02. Esquema Elementos Estructurantes II).
- SGV-54 (tramo, v. Plano O.02. Esquema Elementos Estructurantes II).
- SGV-70 (tramo, v. Plano O.02. Esquema Elementos Estructurantes II).
- SGV-76 (tramo, v. Plano O.02. Esquema Elementos Estructurantes II).
- SGV-77 (tramos, v. Plano O.02. Esquema Elementos Estructurantes II).
- SGV-79 (Carretera local de acceso a Los Molineros).
- SGV-82 (tramo, v. Plano O.02. Esquema Elementos Estructurantes II).
- SGV-85 (tramo, v. Plano O.02. Esquema Elementos Estructurantes II).
- SGV-86 (tramo, v. Plano O.02. Esquema Elementos Estructurantes II).
- SGV-90 (tramo, v. Plano O.02. Esquema Elementos Estructurantes II).
- SGV-93 (tramo, v. Plano O.02. Esquema Elementos Estructurantes II).
- SGV-95 (tramo, v. Plano O.02. Esquema Elementos Estructurantes II).
- SGV-101 (tramo, v. Plano O.02. Esquema Elementos Estructurantes II).
- SGV-106 (viario urbano de acceso Helipuerto Municipal de Marbella).

APARCAMIENTOS

- SG-Ap-25 (Aparcamiento general Dunas de Artola).

RED CICLISTA (SENDA LITORAL)

- Senda Litoral (tramos, v. Plano O.02. Esquema Elementos Estructurantes II).

HELIPUERTOS

- SGM-26 Helipuerto Municipal de Marbella.

PUERTOS

- SGM- 29 Puerto José Banús.
- SGM- 30 Puerto Deportivo de Marbella.
- SGM- 31 Puerto Pesquero La Bajadilla.
- SGM- 32 Puerto de Cabopino.

c) Sistemas generales y elementos estructurantes de infraestructuras de servicios.

- ETAP Río Verde (SG-IS.Ab-1).
- Captación del embalse de La Concepción (SG-IS.Ab-9).

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

- Pozos de Río Verde (Marbella) (SG-IS.Ab-15).
- Manantial de Puerto Rico (SG-IS.Ab-23).
- Toma número 2'. Las Medranas (SG-IS.Ab-25).
- Toma número 1'. Guadaiza (SG-IS.Ab-27).
- Toma número 0. El Ángel (SG-IS.Ab-29).
- Ramal este. Derivación número 1. ctra. Istán (SG-IS.Ab-30).
- Ramal este. Derivación número 6. El Rosario (SG-IS.Ab-39).
- Depósito-EBAP Los Manchones (SG-IS.Ab-76).
- Depósito Colinas de Nagüeles (SG-IS.Ab-77).
- Depósito Trapiche (SG-IS.Ab-88).
- Depósito El Visillo (SG-IS.Ab-90).
- Depósito Las Albarizas (SG-IS.Ab-91).
- Depósito Santa Clara (SG-IS.Ab-102).
- Depósito Bosquemar (SG-IS.Ab-103).
- Depósito Elviria Sur III (SG-IS.Ab-108).
- Depósito La Reserva de Marbella (SG-IS.Ab-112).
- EBAR Las Petunias (SG-IS.San-2).
- Elevación Ancón (SG-IS.San-4).
- Elevación Sta. Petronila (SG-IS.San-5).
- Elevación Don Pepe (SG-IS.San-6).
- Elevación Arroyo Segundo (SG-IS.San-9).
- Elevación Los Monteros (SG-IS.San-10).
- Elevación Los Monteros: Cámara de rotura (SG-IS.San-11).
- Elevación Pinomar (SG-IS.San-12).
- EBAR La Víbora (SG-IS.San-13).
- Elevación Cabopino (SG-IS.San-14).
- Depósito regulador (SG-IS.Reg-1).
- Subestación Costasol (EE-IS.Ele-5).
- Toma ramal San Pedro (EE-IS.Gas-1).
- Complejo medioambiental Marbella (SG-IS.GR-1).
- Centro Ambiental Marbella (SG-IS.GR-2).
- Vertedero Los Picos (clausurado) (SG-IS.GR-3).
- Vertedero La Mina (clausurado) (SG-IS.GR-4).

Artículo 4.7.3. *Condiciones particulares (D)*

1. Cualquier actuación dentro de los sistemas generales emplazados en el monte público deberá ser compatible con las funciones del monte y contar con informe favorable de la Administración competente en materia de montes públicos. La extensión del sistema general Auditorio la Cantera (SG-EC-22) se corresponde con la autorización de ocupación de monte público vigente. En caso que la autorización sufra alteración, el sistema general se ajustará en todo momento a la misma, sin necesidad de que dicha alteración suponga la modificación del presente Plan General.

2. Los sistemas generales que afectan al monte Sierra Blanca, bien por su colindancia bien por ser un enclave en el mismo, deben estar dotados por un Plan de Autoprotección por incendios forestales.

3. Los viarios motorizados existentes de competencia supralocal se regirán por su normativa propia estatal o autonómica específica en materia de trazados y régimen de protección. Los que sean de competencia municipal que actualmente discurran por suelo rústico mantendrán el uso actual independientemente de la categoría y zona del suelo rústico por el que discurran y les será de aplicación la normativa municipal en materia de trazado (en planta y alzado) y secciones tipo mínimas, independientemente discurran los tramos por suelo urbano o rústico, a excepción de la disposición obligatoria de acerados fuera de la trama urbana y en entornos periurbanos.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

4. El SGM-26 Helipuerto Municipal de Marbella podrá destinarse a cualquier uso pormenorizado de los de equipamiento comunitario, con las condiciones que para estos se determinan en el título VI de las presentes normas.

CAPÍTULO 8

RECURSOS Y ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

Artículo 4.8.1. *Recursos y áreas de interés paisajístico (D)*

El presente Plan considera como recursos y áreas de intereses paisajísticos en el suelo rústico los siguientes:

1. Picos de Sierra Blanca y sus laderas.
2. Red de senderos y atalayas.
3. Loma de Puerto Llano/Las Cabrillas.
4. Ríos y riberas.
5. Senda Litoral (en suelo rústico).
6. El Corredor Litoral y los entornos dunares costeros con sus masas arboladas.
7. Pantano de la Concepción.
8. Torre del cable.
9. Muelle del Marbella Club.
10. Georrecurso Conglomerados de Marbella.

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.

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.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

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 con base en 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 las establecidas 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.

CAPÍTULO 2

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Artículo 5.2.1. *Objeto (N)*

1. Se incluye como anexo 4, el catálogo de bienes y espacios protegidos por el PGOM.

2. 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.

3. 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)*

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes y espacios protegidos por el Plan General e incluidos en el catálogo se atendrá a lo dispuesto en la legislación del Patrimonio Histórico Español y en la del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. 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.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

3. 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. El umbral que supere ese deber normal de conservación se ejecutarán con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

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	1
BIC-2	TORRE ANCÓN	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 1) BIC	2
BIC-3	TORRE LANCE DE LAS CAÑAS	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 1) BIC	3
BIC-4	FUERTE DE SAN LUIS	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 1) BIC	4
BIC-5	TORRE DEL RÍO REAL	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 1) BIC	5
BIC-6	TORRE LADRONES[1]	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 1) BIC	6
BIC-7	BASÍLICA PALEOCRISTIANA DE VEGA DEL MAR	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 1) BIC	7
BIC-8	CASTILLO ALCAZABA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 1) BIC	8
BIC-9	TORRE DE LAS BÓVEDAS	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 1) BIC	9
BIC-10	CUEVA DE PECHO REDONDO	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 1) BIC	10
BIC-11	CERRO COLORAO	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 1) BIC	16
BIC 12	TORRE DEL MAR	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 1) BIC	SIN FICHA
BIC-13	CASTILLO DE ALICATE	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 1) BIC	11
BIC-14	CERRO TORRÓN	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 1) BIC	12
BIC-15	TERMAS ROMANAS DE LAS BÓVEDA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 1) BIC	13
BIC-16	VILLA ROMANA DE RÍO VERDE.	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 1) BIC	14
BIC-17	HOSPITAL BAZÁN	BIC. INTEGRAL	15
YAC 1	CUEVA DE LA PALOMINA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 2)	17
YAC-2	NECRÓPOLIS DE NAGÜELES	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 2)	18
YAC-3	CUEVA DE NAGÜELES	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 2)	19
YAC-4	ATALAYAS DE NAGÜELES	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 3)	20
YAC-5	CERRO DEL TRAPICHE- LLANO DE CAMOJÁN. ERMITA DE LOS MONJES	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 3)	21
YAC-6	ABRIGOS DE PUERTO RICO	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 2)	22
YAC-7	MINAS DEL PEÑONCILLO	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 3)	23

1. Delimitación del elemento y del entorno de protección propuestos por el Plan.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

CÓD. PGOM	DENOMINACIÓN	TIPO DE PROTECCIÓN	N.º FICHA CATÁLOGO
YAC 8	CARRO DEL ALMENDRO-LOMA DEL ESPARTAL	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 2)	24
YAC-9	TÚMULO DE LOS MONTEROS	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 3)	25
YAC-10	SOLANA DE LOS MONTEROS	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 3)	26
YAC-11	YACIMIENTO FENICIO DEL ARROYO DE LAS CAÑAS	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 3)	27
YAC 12	ARTOLA ALTA-COTO CORREA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 2)	28
YAC 13	MOLINO Y CADA DEL ARROYO GUADALPÍN	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 3)	
ZSA-1	ESPACIO SUBACUÁTICO PUERTO BANÚS	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 2)	29
ZSA-2	ESPACIO SUBACUÁTICO DESEMBOCADURA DEL RÍO GUADALMINA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 2)	30
ZSA-3	ESPACIO SUBACUÁTICO EL PLACER DE LAS BÓVEDAS	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (TIPO 2)	31
OEP-1	FERRERÍA DE LA CONCEPCIÓN	INTEGRAL	32
OEP-2	ACUEDUCTO DEL PANTANO ROTO	GRADO I	33
OEP-3	CASA LABOR PUERTO RICO BAJO	GRADO II	34
OEP-4	MINA DE BUENA VISTA	GRADO II	35
OEP-5	MOLINO DE RÍO REAL	GRADO II	

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:

1. Nivel BIC, que incluye los Bienes de Interés Cultural.
2. Yacimientos arqueológicos que se dividen a su vez en:
   a) Tipo 1.
   b) Tipo 2.
   c) Tipo 3.
3. Otros elementos catalogados que incluye a su vez.
4. Integral.
5. Grado I.
6. Grado II.
7. Grado III.

Artículo 5.2.5. *Nivel BIC (BIC) (N)*

1. Se incluyen en esta categoría los 17 bienes declarados Bienes de Interés Cultural.

2. En los bienes 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.

3. 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.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

4. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier intervención en estos bienes 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.

5. Asimismo, cualquier intervención en esta clase de bienes 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 esta.

Artículo 5.2.6. *Zonificación arqueológica de tipo 1 (Tipo 1) (N)*

1. Incluye los yacimientos arqueológicos catalogados con protección integral que comprende:

a) Los conjuntos arqueológicos y yacimientos arqueológicos declarados como Bien de Interés Cultural (BIC).
b) Los yacimientos en proceso de incoación de expediente.
c) Los yacimientos sin declaración legal expresa aunque sí recomendada como zona o yacimiento arqueológico.

2. Cualquier intervención en estas zonas deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Artículo 5.2.7. *Zonificación arqueológica de tipo 2 (Tipo 2) (N)*

1. Incluye los yacimientos arqueológicos en superficie o cuya situación permita suponer la existencia de restos arqueológicos.

2. 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.

3. En caso de 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)*

1. 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.

2. 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.

3. 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)*

1. Este nivel comprende los inmuebles incoados o declarados Bien de Interés Cultural, los inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y los propuestos en este Plan.

2. En los elementos con nivel de protección integral solo se permitirán las obras de restauración, mantenimiento y conservación. En las fichas del catálogo se señalan las obras necesarias o permitidas en cada edificio, también podrán definirse las obras que no afecten a su estructura, pero que sean necesarias para el adecuado uso del edificio.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

3. 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. *Nivel de protección grado I (Grado I) (N)*

1. Se incluyen los bienes inmuebles que por su composición, tipología y por ser reflejo de un testimonio de vida deban conservarse aquellos elementos que mejor los definen aplicándoles los tratamientos específicos que garanticen su protección y conservación.

2. En los inmuebles catalogados con el nivel de protección grado I, se permitirán obras de consolidación, restauración, y aquellas que garanticen la conservación del inmueble. Asimismo, se incluyen las obras de reforma interior con carácter parcial, que no afecten a la lectura espacial, ni que vulnere la tipología del edificio. Serán de conservación obligatoria la fachada y primera crujía, así como la existencia de patios y escaleras. Las obras de cerrajería y metalistería que constituyan parte esencial e indisoluble en la lectura final del mueble deberán ser conservadas, así como la presencia de pinturas murales o estucos en techos y paredes.

3. En los inmuebles con cien años o más de construcción en el caso de estar afectada su estructura se realizará una lectura de paramentos antes de proceder a su intervención. No se permitirán alteraciones de volumen, ni segregaciones de parcelas con la finalidad de no alterar la legibilidad tipológica, ni el aumento de altura, de cara a no uniformar el paisaje urbano, y sobre todo teniendo en cuenta la relevancia del patrimonio arquitectónico de Marbella.

4. En el caso de producirse demoliciones, sustituciones intencionadas o acciones que puedan conducir al inmueble a un estado de ruina, y sin perjuicio de las medidas sancionadoras previstas en materia de urbanismo, el o los propietarios deberán realizar las obras de restauración o reconstrucción que subsanen el mal ocasionado al inmueble.

5. Se prohíben los rótulos, conducciones aparentes, como cables, antenas de telefonía, carteles o vallas publicitarias que pudieran distorsionar o menoscabar la percepción e imagen del inmueble. A partir del tercer año de aprobación de esta Plan estas actuaciones deberán someterse a la presente normativa.

Artículo 5.2.11. *Nivel de protección grado II (Grado II) (N)*

1. Integran este nivel de protección aquellos inmuebles que, algunos de sus elementos, como los huecos de fachada, portada, rejería, pintura, entre otros elementos, deban ser protegidos y conservados.

2. En los inmuebles catalogados con el nivel de protección grado II se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma menor. Se posibilitará la reforma parcial si así se permite en su ficha respectiva de catálogo.

3. Se prohíben las obras de demolición y obras de nueva edificación (reconstrucción, sustitución y ampliación) que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

Artículo 5.2.12. *Revisión y modificación del catálogo (N)*

1. El catálogo será susceptible de ser modificado por inclusiones o exclusiones de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente siguiendo el procedimiento legalmente establecido con la correspondiente emisión de informes necesarios durante su tramitación por la delegación competente en materia de protección del patrimonio.

2. 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.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

3. Toda modificación que afecte al contenido del catálogo deberá ser informado por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

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 de ordenación O.02.1, O.02.2 y O.02.3 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 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 (PPO) que establezca la ordenación detallada de las ATUNU, 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 prever 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.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Artículo 6.1.3. *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.

A estos efectos, podrán acudirse 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)

3. El instrumento que contenga la ordenación detallada podrá destinar el suelo y subsuelo a distintos usos pormenorizados dentro del uso global dotacional. (D)

CAPÍTULO 2

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES

Artículo 6.2.1. *Definición (N)*

1. Forman parte del sistema general de áreas libres los espacios libres y las zonas verdes.

Los espacios libres son espacios públicos de encuentro e interrelación, ajardinados-urbanizados donde suelen tener prioridad los elementos ornamentales y las zonas de estancia y tránsito para las personas frente al espacio arbolado.

Las zonas verdes están integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación donde predomina la superficie permeable con una función principal ambiental de mitigación del cambio climático junto a las destinadas al esparcimiento de la población.

2. Forman parte del sistema general de áreas libres en la modalidad de espacios libres las plazas, bulevares y el paseo marítimo.

3. Forman parte del sistema general de áreas libres en la modalidad de zonas verdes:

a) PARQUES URBANOS: Espacios libres insertos en la trama urbana, de carácter plurifuncional, que permiten el desarrollo de actividades de ocio, esparcimiento y de relación social, además de ejercer una función ambiental como pulmón verde que contribuye a paliar los efectos ambientales nocivos de su entorno.

b) PARQUES FORESTALES: Aquellos espacios forestales, con ciertos valores naturales o paisajísticos, pudiendo incluir áreas reforestadas que, en mayor o menor medida, han sido acondicionados para facilitar el contacto de la población con la naturaleza.

c) PARQUES LITORALES: Áreas que aprovechan las características escenográficas, visuales, paisajísticas y geomorfológicas de la singularidad que representa la presencia de estos espacios vacantes adyacentes al dominio público marítimo-terrestre.

d) PARQUES FLUVIALES: Áreas asociadas a los cursos fluviales del municipio asignándoles una función restauradora, paisajística y de esparcimiento para la población, además de servir de elemento conector entre la montaña y el litoral.

Artículo 6.2.2. *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. El uso básico de los espacios libres será el destinado al ocio, juegos y esparcimiento de la población, mientras que el uso básico de las zonas verdes será el destinado a desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.).

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

3. Cuando se califiquen como sistema general de áreas libres terrenos pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre o hidráulico o afectados por sus zonas de servidumbre y protección, estos quedan sujetos con carácter preferente a la legislación específica reguladora de los mismos.

4. Se tendrán en cuenta los elementos existentes en el ámbito de actuación que puedan tener un valor histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico o etnológico (con independencia de que estos elementos se hayan o no identificado como bienes a proteger), en aras a su conservación, mejora y puesta en valor así como a su integración en la ordenación del espacio.

Artículo 6.2.3. *Sistema general de áreas libres destinado a espacios libres (N)*

1. En los sistemas generales de áreas libres destinadas a espacios libres mayores de 5.000 m² 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 40 % de la extensión total del espacio libre.
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 m² del espacio total del espacio libre, 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.

2. En los sistemas generales de áreas libres destinadas a espacios libres menores de 5.000 m² se podrán albergar también como usos compatibles los deportivos, de aparcamiento y hostelería, que estarán sujetos a la limitación de no ocupar más de 15 por 100 del espacio total del espacio libre, 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.c).

3. Se admite el uso de aparcamiento público en el subsuelo de parcelas dotacionales destinadas a espacios libres. En caso de existencia de arbolado se procurará que la afección a los mismos sea la mínima posible.

Los aparcamientos en el subsuelo deberán mantener una separación mínima de 3 m con los linderos privados de las parcelas colindantes cuyas ordenanzas requieran una separación mínima a dichos linderos.

Se podrán disponer en superficie aquellas instalaciones imprescindibles para el buen funcionamiento de estos garajes, tales como accesos peatonales y rodados y las de extracción y renovación del aire, computando dentro de los porcentajes recogidos en los apartados anteriores de este artículo destinados a otros usos compatibles. Las edificaciones e instalaciones cubiertas que se requieran podrán tener una altura máxima de 1 planta (3,50 m) manteniendo una separación mínima de 3 m. con los linderos privados y públicos de las parcelas colindantes cuyas ordenanzas requieran una separación a dichos linderos.

Artículo 6.2.4. *Sistema general de áreas libres destinado a zonas verdes (N)*

1. 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. En los parques urbanos se admitirán equipamientos deportivos cubiertos con una ocupación máxima del diez por ciento (10 %) de la superficie total.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

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 con 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.

2. Los criterios de ordenación que deberán observar los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de los sistemas generales de áreas libres destinados a zonas verdes, parques fluviales, son los siguientes:

e) La ordenación de estos elementos tendrá como principal objetivo la protección de estos espacios naturales, por lo que los usos permitidos deberán garantizar la conservación de los valores ambientales y paisajísticos de estos espacios, así como la no reducción de la capacidad de evacuación de las avenidas y el no incremento de los riesgos de inundación.
f) Se mantendrá su condición de espacio no transformado, sin mermar su función de corredor ecológico ni afectar a la biodiversidad ni al ecosistema fluvial. Se propondrán las actuaciones necesarias para la regeneración del cauce y de la ribera para el cumplimiento de este fin.
g) Se establecen como usos compatibles los relacionados con el ocio, el medioambiente y el deporte.
h) Las actuaciones podrán contemplar la ejecución de senderos para el tránsito no motorizado, dotación de mobiliario urbano e iluminación debiendo justificar su mínimo impacto ambiental y que no comprometen la flora y fauna del espacio natural.
i) En estos espacios se podrán incorporar otros elementos del patrimonio histórico y natural para su puesta en valor.

3. Los criterios de ordenación que deberán observar los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de los sistemas generales de áreas libres destinados a zonas verdes, parques forestales, son los siguientes:

j) La ordenación de estos espacios tendrá como principal objetivo compatibilizar el contacto de la población con la naturaleza y la preservación de sus valores naturales, paisajísticos y su biodiversidad. Cualquier actuación que se proponga deberá justificar la preservación de estos valores.
k) En estos espacios se podrán incorporar otros elementos del patrimonio histórico para su puesta en valor.
l) Se establecen como usos compatibles los relacionados con el medioambiente, la educación y el deporte (centros de interpretación de la naturaleza y ecología urbana, ciclismo, senderismo), el ocio (parques de aventuras), todos ellos necesarios para el conocimiento y disfrute del medio ambiente por parte de la población así como complementarios como el aparcamiento y la hostelería.
m) La ocupación máxima de las instalaciones de carácter permanente no podrán superar el cero con cinco por ciento (0,5 %) de la superficie total del sistema general.

4. Los criterios de ordenación que deberán observar los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de los sistemas generales de áreas libres destinados a zonas verdes, parques litorales, son los siguientes:

n) Deberán garantizar la preservación de los valores ambientales y culturales del territorio y justificar la no inclusión ni afectación a espacios protegidos o con alta fragilidad ambiental (como el espacio natural protegido «Monumento Natural Dunas de Artola» o la reserva ecológica «Dunas de Marbella») debiendo garantizarse la conservación de los valores ambientales y paisajísticos de estos espacios.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

o) La ordenación del parque Dunas de Artola deberá justificar que contribuye a la puesta en valor del monumento natural «Dunas de Artola».

p) La ordenación del parque de las Termas Romanas de las Bóvedas y del parque Basílica Vega del Mar deberá ser compatible con la preservación de los valores de los bienes de interés cultural que se incluyen en sus delimitaciones estando sujeta a las determinaciones de la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

q) Se admiten como usos compatibles los dotacionales deportivos en instalaciones descubiertas, cultural y religioso, así como los destinados a equipamientos del corredor marítimo. También se consideran como usos compatibles el de aparcamiento y hostelería siempre que supongan una ocupación no superior al tres por ciento (3 %) de la superficie del parque y con destino específico a instalaciones análogas a los equipamientos del corredor marítimo; y de hasta un seis por ciento (6 %) de la superficie del parque para los usos deportivos descubiertos. Las instalaciones cubiertas auxiliares y complementarias de estos equipamientos permitidos podrán ocupar hasta un veinte por ciento (20 %) de la zona del parque afecta al equipamiento y con un máximo de dos alturas.

5. Los criterios de ordenación que deberán observar los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de los sistemas generales de áreas libres destinados a zonas verdes, parques urbanos, son los siguientes:

r) Se admiten como usos compatibles los dotacionales (deportivo en instalaciones descubiertas, cultural y religioso) así como el de aparcamiento y hostelería.

s) Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la configuración de su espacio intervengan solo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización e instalaciones. Los parques urbanos se diseñarán respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir.

t) En los casos de solapamiento con infraestructuras viarias habrá de darse solución de continuidad al tránsito de peatones, así como a establecer adecuadas barreras de protección.

Artículo 6.2.5. *Estándar de los sistemas generales de áreas libres (D)*

1. El actual estándar de áreas libres existente (obtenidos, funcionales y en uso efectivo) en el municipio en función de la población estimada es de 9,68 m²/habitante.

2. El estándar de sistemas generales de áreas libres objetivo propuesto es de 10,04 m²/habitante.

3. 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 m² por población estimada).

4. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano deberán justificar expresamente el cumplimento del estándar en los términos indicados.

Artículo 6.2.6. *Directrices para la determinación de nuevos sistemas generales de áreas libres (D)*

1. Los criterios de las diferentes alternativas de localización de los sistemas generales de áreas libres, con carácter general, son:

a) La localización de un nuevo Sistema General de Áreas Libres deberá garantizar su integración funcional con el resto de áreas libres existentes de ámbito municipal y supralocal así como su interconexión con otros sistemas generales de espacios libres, zonas verdes y equipamientos existentes.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

b) Deberán garantizar la preservación de los valores ambientales y culturales del territorio y justificar la no inclusión ni afectación a espacios protegidos o con alta fragilidad ambiental (como zonas de especial conservación u otros espacios naturales protegidos) debiendo garantizarse la conservación de los valores ambientales y paisajísticos de estos espacios.

2. En la valoración de las distintas alternativas para la localización de nuevos Sistemas Generales de Áreas Libres en suelo urbano se tendrá en cuenta:

c) Su contribución a paliar el déficit de áreas libres del ámbito funcional en el que se emplaza y su proximidad al entorno urbano que se pretende mejorar. Tendrán preferencia las localizaciones que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

d) Su contribución a la mejora de la estructura urbana y su integración en la malla urbana. Tendrán preferencia aquellas posiciones no periféricas.

e) Tendrán carácter preferente para su destino a áreas libres aquellos suelos que garanticen un acceso y uso público del frente litoral y las que tengan un alto valor paisajístico, ya sea por su posición estratégica, por su proximidad o vinculación a un espacio fluvial o por la masa arbórea que sustentan.

f) Se valorará su contribución a la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico y de su entorno.

g) En el caso de las nuevas sendas peatonales deberán garantizar la convivencia de los ecosistemas y la protección de la biodiversidad del municipio.

h) Su conexión con el sistema general de movilidad. Tendrán carácter preferente aquellas localizaciones que contribuyan al flujo peatonal dentro de la ciudad y que sean franqueables en todos sus linderos. Deberán ser adyacentes a la red viaria principal y deberán garantizar su accesibilidad desde la redes de transporte público y no motorizado teniendo preferencia aquellas que cubran el mayor porcentaje de población sin necesidad de recurrir a medios motorizados de transporte.

i) Serán prioritarias las actuaciones que se apoyen en infraestructuras ejecutadas.

j) En aquellas ATUs-RI y ATUs-MU donde la superficie resultante de la cesión de suelo correspondiente a SSGG AL sea inferior a 3.000,00 m², la dotación se podrá monetizar para la obtención de otros SSGG AL de mayor relevancia e interés urbanístico.

3. En la valoración de las distintas alternativas para la localización de nuevos Sistemas Generales de Áreas Libres en suelo rústico se atenderá, con carácter preferente, a los siguientes criterios:

k) Que contribuyan a promover la integración de los elementos naturales existentes así como los ligados al uso rural, potenciando la vinculación de la ciudad existente con su contexto natural.

l) Deberán situarse, preferentemente, en continuidad con la trama urbana existente o de la nueva trama que se genere tras la ejecución de la actuación urbanística de nueva urbanización en la que se incluya o a la que se adscriba.

m) Solo se permitirán nuevos Sistemas Generales de Áreas libres aislados de la trama urbana en aquellos emplazamientos donde no se incluyan espacios con alto valor ambiental y siempre que se garantice la preservación de sus valores naturales, así como en aquellos elementos vinculados a cauces fluviales.

n) Se podrán incluir como Sistema General de Áreas Libres terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y protección así como las zonas inundables de menor riesgo siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas y no incrementen los riesgos de inundación. En estos suelos se deberá garantizar la continuidad ecológica del dominio público hidráulico quedando sujetos, con carácter preferente, a la legislación específica reguladora de los mismos debiendo contar el instrumento de ordenación detallada que lo delimite con informe de la administración hidráulica.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

o) En relación a su conectividad y accesibilidad al sistema general de movilidad y sin perjuicio del correspondiente estudio de movilidad para aquellos elementos que supongan una implantación singular a efectos de la movilidad generada que evaluará la capacidad de absorción de los viarios existentes y propuestos, tendrán carácter preferente aquellos emplazamientos que puedan acceder directamente a la red viaria principal existente o propuesta del municipio, y desde el punto de vista de la accesibilidad sea razonablemente viable a su vez la implantación de nuevas líneas y paradas de la red de transporte público urbano, así como la proximidad a redes ciclistas y de aparcamientos, existentes o propuestos por el PGOM, el PMUS o, en su caso, por el propio estudio de movilidad del equipamiento comunitario a implantar.
p) Deberá resolver su conexión con las infraestructuras generales existentes.
q) Los tramos de vías pecuarias que el presente PGOM ha incluido en el suelo urbano deberán ser objeto de calificación por parte del POU como sistema general de áreas libres de conformidad con la legislación sectorial aplicable.
r) En aquellas ATUs-NU donde la superficie resultante de la cesión de suelo correspondiente a SSGG AL no esté contemplada como propuesta o como ampliación de uno existente, la dotación correspondiente se podrá solicitar en otros terrenos de mayor relevancia e interés urbanístico.

CAPÍTULO 3

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Artículo 6.3.1. *Sistema general de equipamiento comunitario (N)*

1. Forman parte del Sistema General de Equipamiento Comunitario (SG-EC) básico, los siguientes usos pormenorizados:

a) 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.
b) DEPORTIVO. Comprende los centros deportivos de ámbito ciudad, como centros polideportivos.
c) SANITARIO. Comprende los equipamientos destinados a la prestación de servicios relacionados con la salud.
d) 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.
e) CULTURAL. Comprende los equipamientos culturales a nivel ciudad, como palacios de congresos, recintos feriales de exposiciones, museos.
f) MERCADOS MUNICIPALES. Comprende las instalaciones destinadas a proveer de alimentos para el abastecimiento de la población, tales como mercados de abastos.
g) SERVICIOS FUNERARIOS. Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.
h) 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.

2. Se incluyen dentro del sistema general de equipamiento comunitario (SG-EC) de gestión, las dotaciones públicas de carácter general destinadas a los siguientes usos pormenorizados:

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

i) Administrativo-Institucional. Comprende los centros y dependencias administrativas adscritas a las Administraciones públicas, tales como el Ayuntamiento, tenencias de Alcaldía, etc.
j) Servicios públicos. Centros que prestan servicios destinados a la protección y defensa de los ciudadanos, tales como la policía, protección civil, etc.

Artículo 6.3.2. *Regulación del sistema general de equipamiento comunitario (N. D y R)*

1. 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)

2. No obstante, en las parcelas de sistemas generales de equipamiento comunitario que tengan asignado un uso pormenorizado determinado, salvo indicación expresa en el presente Plan General, podrán implantarse uno o varios de los restantes usos pormenorizados del uso de equipamiento comunitario, siempre que, al menos, el 50 % de la superficie se destine al uso que hubiera establecido el instrumento de ordenación detallada (N).

3. Se permitirá como uso compatible con el de equipamiento comunitario, hasta un máximo del 20 % de la edificabilidad máxima permitida destinada a cualquier uso pormenorizado a excepción del uso residencial y industrial, previa justificación de que coadyuva a los fines dotaciones previstos o a la mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se insertan. Será autorizable la vivienda familiar de quien custodie la instalación. (N)

En aquellos equipamientos comunitarios singulares, la compatibilidad de usos será de hasta el 30 % de la edificabilidad máxima y entre los usos coadyuvantes podrán considerarse también los que favorezcan el desarrollo, la gestión o el mantenimiento del equipamiento y ello con independencia de la relación o vinculación con la actividad que se desarrolle en el equipamiento. (N)

4. 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 dotacional o a cualquier uso pormenorizado de áreas libres. (N)

5. Sin perjuicio de lo anterior, los sistemas generales de equipamiento comunitario podrán destinarse a cualquiera de los usos pormenorizados del uso de equipamiento comunitario diferentes al previsto en el Plan General o en los instrumentos de ordenación detallada siempre que se tramite su correspondiente cambio de uso. 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. Deberá valorarse la funcionalidad, distribución de los usos o tipos de equipamiento comunitario que se propongan en la zona en la que se implanten. (N)

6. Los usos permitidos en las áreas polifuncionales serán los necesarios dentro del uso de equipamiento comunitario que se precise en cada área concreta. (N)

a) El Área Polifuncional San Pedro Alcántara podrá albergar un Centro de Recepción de Visitantes del Parque Nacional Sierra de las Nieves, que, además, pudiera ser el punto de partida de un recorrido que conectase con movilidad sostenible el municipio con el parque. (N)
b) En las áreas polifuncionales vinculadas al corredor ferroviario de la Costa del Sol, se podrán prever como compatibles aquellos usos propios del carácter de centralidad de dichas áreas y de su vinculación al transporte público pero siempre, al menos, el 50 % de la superficie debe destinarse a dotaciones públicas. (N)

7. En el sistema general Hospital Comarcal se permiten los usos complementarios vinculados al uso sanitario como el asistencial-bienestar social o aquellos otros propios del uso dotacional de movilidad que contribuyen a un mejor desarrollo de la actividad hospitalaria como son aparcamientos, helipuertos, etc. (N)

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

8. Los sistemas generales de equipamiento comunitario deportivos podrán albergar equipamientos de la red básica de carácter municipal o supralocal, así como elementos de la red complementaria y especial del Plan Local de Infraestructuras Deportivas. (N)

9. El Sistema General destinado a la Ciudad del Deporte deberá contar, con carácter orientativo, con una pista de atletismo tipo ATL-4 y un aforo de 2.000 espectadores; un centro de natación compuesto por diversas piletas (PAL-4 y PCU-4), una de ellas destinada a la competición y con un aforo de 1.000 espectadores y un pabellón polideportivo (PAB-3 a 4) que pueda albergar competiciones a nivel nacional y con un aforo mínimo de 1.000 espectadores. Tanto el programa a incluir como la ordenación que se establezca deberán contar con un informe favorable de la Delegación de Deportes. (R)

10. Los usos permitidos en la Ciudad de la Educación y el Conocimiento serán, con carácter preferente, el de economía social (viveros de empresas, centro de Innovación) el docente (centros de formación y universitarios), asistencial-bienestar social (residencias de estudiantes) y, con carácter complementario, el deportivo y el administrativo-institucional. Podrá estar incluido en un ATU-NU con un uso global productivo que esté vinculado a la formación, la investigación y la innovación. (D)

11. 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)

12. En defecto de previsión expresa en los instrumentos de ordenación detallada, se seguirán las siguientes reglas de integración de la edificación en su entorno, pudiendo el Ayuntamiento fijar justificadamente unas condiciones diferentes en el propio Proyecto de Edificación (D):

c) 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 máximo, 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 y estadios deportivos cubiertos podrán alcanzar la altura que requiera la instalación, debiendo resolver el proyecto el tratamiento de las medianeras resultantes, en su caso.

d) 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.

e) EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 2 m^2t/m^2s. Para los hospitales y edificios administrativos será la resultante de aplicar los restantes parámetros.

13. 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)

14. Las parcelas calificadas de sistema general de equipamiento por el presente PGOM podrán destinarse al uso de vivienda o alojamiento dotacional, debiéndose fijar en el proyecto de edificación los parámetros urbanísticos aplicables a la misma. (N)

Artículo 6.3.3. *Directrices para la determinación de nuevos sistemas generales de equipamiento comunitario (D)*

1. En la valoración de las distintas alternativas para la localización de nuevos Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario en suelo urbano se tendrá en cuenta:

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

a) Su contribución a paliar el déficit dotacional del ámbito funcional en el que se emplaza y su proximidad al entorno urbano cuyas dotaciones se pretenden mejorar.
b) Su integración funcional con el resto de equipamientos existentes de ámbito municipal y supralocal.
c) Su contribución a la mejora de la estructura urbana y su integración en la malla urbana. Tendrán preferencia aquellas posiciones no periféricas.
d) Su interconexión con los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes.
e) Su conexión con el sistema general de movilidad. Sin perjuicio de la necesidad de incorporar el correspondiente estudio de movilidad para aquellos equipamientos que supongan una implantación singular a efectos de la movilidad generada y del establecimiento en el mismo de criterios específicos, tendrán carácter preferente aquellos emplazamientos que contribuyan a la mejora de la accesibilidad y movilidad global del entorno (como a la proximidad a las redes ciclistas y de aparcamientos) y que cubran el mayor porcentaje de población sin necesidad de recurrir a medios motorizados de transporte.
En particular, desde el punto de vista de la conectividad, se situarán preferentemente junto a la red viaria principal del municipio y, desde el punto de vista de la accesibilidad, a menos de 300 m de líneas o paradas de la red de transporte público urbano.
f) Serán prioritarias las actuaciones que se apoyen en infraestructuras ejecutadas.

2. En la valoración de las distintas alternativas para la localización de nuevos Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario en suelo rústico se atenderá, con carácter preferente, a los siguientes criterios generales:

g) Deberán situarse, preferentemente, en continuidad con la trama urbana existente o de la nueva trama que se genere tras la ejecución de la actuación urbanística de nueva urbanización en la que se incluya o a la que se adscriba.
h) Solo se permitirán Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario aislados de la trama urbana en aquellos casos en los que su funcionalidad esté directamente relacionada con el medio donde se proyectan o cuando estén expresamente contemplados en este Plan General:

- Ciudad del deporte. Se localizará en una situación periférica y próxima a la trama urbana de Marbella y deberá garantizar su conexión con la red básica territorial.
- Ciudad de la Educación y el Conocimiento. Se localizará en las proximidades del río Guadaiza. Su emplazamiento deberá garantizar la conservación de los valores ambientales y paisajísticos del espacio fluvial protegido ZEC Río Guadaiza. De igual modo las nuevas infraestructuras que sean necesarias ejecutar para su conexión con las existentes no podrán comprometer los objetivos de conservación de la ZEC.
- El Área polifuncional San Pedro Alcántara se localizará próximo al tramo urbano cedido de la carretera de Ronda (A-397) y al camino del Potril.
  Su emplazamiento deberá garantizar la conservación de los valores ambientales y paisajísticos del espacio fluvial protegido ZEC Río Guadaiza. De igual modo las nuevas infraestructuras que sean necesarias ejecutar para su conexión con las existentes no podrán comprometer los objetivos de conservación de la ZEC.
- El Área polifuncional de Marbella, que incluirá el recinto ferial, se localizará próximo a la trama urbana del casco y deberá garantizar su conexión con la red básica territorial.

1. Deberán garantizar la preservación de los valores ambientales y culturales del territorio, teniendo preferencia aquellos emplazamientos que supongan un menor impacto paisajístico, preserven la topografía y no sean colindantes con suelos especialmente protegidos.

2. Deberá resolver su conexión con las infraestructuras generales existentes garantizando la continuidad con el viario y su articulación con las redes de transporte público, teniendo preferencia

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

aquellas localizaciones que supongan un menor coste de operación y mantenimiento de las mismas.

3. En relación a su conectividad y accesibilidad al sistema general de movilidad y sin perjuicio del correspondiente estudio de movilidad para aquellos equipamientos que supongan una implantación singular a efectos de la movilidad generada que evaluará la capacidad de absorción de los viarios existentes y propuestos, tendrán carácter preferente aquellos emplazamientos que permitan acceder directamente a la red viaria principal existente o propuesta del municipio y, desde el punto de vista de la accesibilidad, sea razonablemente viable a su vez la implantación de nuevas líneas y paradas de la red de transporte público urbano, así como la proximidad a redes ciclistas y de aparcamientos, existentes o propuestos por el PGOM, el PMUS o, en su caso, por el propio estudio de movilidad del equipamiento comunitario a implantar.

CAPÍTULO 4

SISTEMA GENERAL DE MOVILIDAD

Artículo 6.4.1. *Sistema general de movilidad (N)*

1. 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.

2. Dentro del sistema general de movilidad se distingue:

a) 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 o principal de carácter municipal. Asimismo, el viario puede dar soporte tanto a vehículos motorizados como a no motorizados (bicicletas y VMP) en plataforma compartida o delimitada físicamente.

b) APARCAMIENTOS. Espacios destinados al estacionamiento de vehículos fuera del espacio viario, tanto en superficie como en edificio (subterráneo o sobre rasante).

c) FERROCARRIL. Terrenos e instalaciones destinados al transporte por ferrocarril, tanto de personas como de mercancías, en su caso.

d) PUERTOS. Terrenos e instalaciones destinadas al transporte marítimo, tanto de personas como de mercancías. Incluye, asimismo, los puertos no comerciales, deportivos, pesqueros, etc.

e) HELIPUERTOS. Espacios e instalaciones destinadas a dar soporte a las operaciones (comerciales o no) del transporte aéreo. Se incluyen los helipuertos del Estado y autonómicos, así como en su caso los municipales. Se entiende por helipuerto el aeródromo destinado exclusivamente a movimiento de helicópteros y drones.

f) ÁREAS LOGÍSTICAS Y ESTACIONES DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS. Espacios e instalaciones destinadas principalmente a prestar servicios a las empresas del sector de transporte de mercancías con objeto de realizar actividades de almacenamiento temporal, ruptura y distribución de mercancía, así como, en su caso, de estacionamiento y suministro de combustibles o recarga eléctrica.

g) INTERCAMBIADORES DE TRANSPORTES. Espacios destinados al intercambio directo de medio de transportes, principalmente, entre los modos de bus y ferrocarril.

h) SENDA LITORAL. Espacio que discurre por la costa destinada principalmente a la movilidad peatonal y ciclista (vía ciclopeatonal), sin perjuicio del carácter recreativo y de área libre prevalente que pueda acumular en algunos de sus tramos (Paseos marítimos).

Artículo 6.4.2. *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, en su caso, así como por la regulación que sobre las

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

condiciones de uso o urbanización se contienen en este PGOM o las que se establezcan en el POU o, complementariamente, 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)

3. En los tramos de la senda litoral que discurra por dominio público marítimo terrestre el trazado del sistema general existente queda condicionado, en su caso, a su autorización por parte de la Administración competente, por lo que en ningún caso será vinculante el trazado indicado en el presente PGOM en esos tramos que discurre por el DPMT. En el supuesto que no sea autorizado, el trazado se verá modificado, alternativamente, en los términos que determine la Administración competente. (N)

4. El sistema general de movilidad helipuerto previsto en el presente PGOM podrá destinarse a cualquier uso pormenorizado de los de equipamiento comunitario, sin que suponga una modificación del presente PGOM. (N)

Artículo 6.4.3. *Directrices para la determinación de nuevos sistemas generales de movilidad (D)*

1. Respecto de la red viaria, al objeto de mejorar la red urbana principal y su conectividad y funciones de articulación interior y exterior con los sistemas viarios metropolitanos y territoriales, así como sus capacidades de intermodalidad mediante aparcamientos disuasorios adyacentes a la misma, se tomará como criterio mantener la continuidad frente a la capacidad en aquellas zonas o tramos donde haya dificultades técnicas de trazado por la ocupación existente del suelo, respetando en lo posible, no obstante, las secciones tipo mínimas dadas en los criterios de diseño del espacio viario, debiéndose justificar debidamente los casos en que, puntual y excepcionalmente, se incumplan las secciones mínimas.

2. Se garantizará la continuidad de los elementos principales del sistema general viario de movilidad a través de las ATU tanto en suelo urbano como en suelo rústico que se identifiquen en el esquema de elementos estructurantes, cuyo trazado orientativo indicado (directriz gráfica) en el esquema de elementos estructurantes será ajustado en los instrumentos de ordenación detallada correspondientes teniendo en cuenta, por otra parte, las limitaciones de pendientes en determinadas zonas, tal como se indica en los criterios de diseño del espacio viario, a fin de cumplir con los parámetros de accesibilidad peatonal y ciclista en dichos viarios, y disminuir los casos de incumplimiento excepcional.

3. Se establecerá un reparto de la sección viaria en la red principal, especialmente la que discurre en el interior de los centros urbanos, que facilite las capacidades multimodales de la misma y un reparto equilibrado de los espacios destinados entre movilidad motorizada y no motorizada, fundamentalmente ciclista y peatonal, a fin de dotar al espacio público viario de unas mayores capacidades de acoger modos que promuevan el nuevo modelo de movilidad sostenible.

4. Respecto de los aparcamientos estructurantes, a la hora de determinar nuevos emplazamientos se tendrá en cuenta su proximidad a la red viaria principal así como a los principales nudos de articulación metropolitana-ciudad y proximidad a estaciones de bus y estaciones de tren, a fin de facilitar una funcionalidad disuasoria y de intercambio eficaz modal en coordinación a su vez con otros medios de transporte público y no motorizados, como por ejemplo sistemas de bici pública. Asimismo, en la periferia y bordes de los centros urbanos se dispondrán de aparcamientos que faciliten para turistas y residentes su proximidad a los principales equipamientos y servicios públicos existentes y propuestos, que son los calificados como sistemas generales.

5. Toda actuación de mejora o de transformación urbana, tanto en suelo urbano como en suelo rústico, deberá evaluar y determinar el establecimiento de una red ciclista en continuidad, en su caso, con la red principal existente (incluso la senda litoral) de la ciudad, bien en plataforma

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

compartida (en coexistencia) con el resto del viario o bien separada de manera independiente por motivos de seguridad vial, al objeto de poder dar cabida a la movilidad ciclista y aumentar las capacidades multimodales con las nuevas actuaciones que se desarrollen. En este sentido se priorizará los modos sostenibles sobre los motorizados reduciendo la velocidad máxima de estos en la red viaria.

6. Asimismo, toda actuación de mejora y transformación urbana, tanto en suelo urbano como, en su caso, suelo rústico, evaluará el establecimiento de nuevas paradas o estaciones de bus a fin de dar accesibilidad y continuidad de manera sostenible a la red de transporte público urbano existente en la ciudad. A tal fin, se tendrá en cuenta en este sentido los indicadores de sostenibilidad en materia de movilidad en relación con el porcentaje de la población afectada por la actuación próxima a una parada de bus o de una estación o intercambiador de transporte, a fin de que la cobertura poblacional sea la máxima posible.

7. La ubicación o el emplazamiento de los intercambiadores y estaciones de transporte, como nodos atractores y generadores de desplazamientos tendrán en cuenta criterios de eficacia, proximidad y funcionalidad, de manera que las conexiones entre las diferentes redes y modos de transporte que en ellos confluyan sean verdaderamente funcionales y una alternativa frente a la utilización del vehículo privado. La accesibilidad a dichos elementos estructurantes quedará garantizada desde la red viaria principal de la ciudad, así como de las redes principales de movilidad ciclista y peatonal de la ciudad.

8. 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.

CAPÍTULO 5

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

Artículo 6.5.1. *Redes de infraestructuras y servicios (N)*

1. Comprende los terrenos destinados a redes de infraestructuras y servicios técnicos que tienen la consideración de elementos estructurantes.

2. Forman parte de los elementos estructurantes 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, que en caso de ser privados cumplirán la función de dar servicio a la población, pero no tendrá la consideración de sistema general.

3. Forman parte de los elementos estructurantes de servicios técnicos las siguientes actividades:

g) GESTIÓN DE RESIDUOS, que incluye las plantas de tratamiento y transferencia de residuos y puntos limpios.
h) PARQUE DE BOMBEROS, estación o instalación pública donde se almacenan los vehículos y equipos de extinción de incendios.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

4. Cualquier infraestructura de servicio con ocupación de suelo identificado en el presente Plan General que deje de estar afecto al uso público al que están destinados perderá el régimen propio de los elementos estructurantes de infraestructuras.

Artículo 6.5.2. *Regulación de infraestructuras de servicios técnicos (N y D)*

1. Las 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 de las infraestructuras y servicios técnicos calificarán los suelos necesarios para los elementos superficiales de las redes de infraestructuras. No obstante, las infraestructuras de servicios técnicos podrán ubicarse en cualquier suelo (urbano o rústico) con independencia de su calificación urbanística siempre que se justifique 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 de 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.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

TÍTULO 7

Criterios y estrategias generales de ordenación

CAPÍTULO 1

Consideraciones previas

Artículo 7.1.1. *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 7.1.2. *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, infancia, adolescencia y familia» del presente Plan General.

Artículo 7.1.3. *Sostenibilidad económica (D)*

La Memoria de Sostenibilidad Económica de los instrumentos de ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística deberá incorporar los contenidos previstos en el capítulo 5.2 de la Memoria Económica del presente PGOM, con el siguiente esquema:

a) Análisis de la solvencia económica y financiera de la hacienda municipal a partir de los Ingresos corrientes municipales, el gasto corriente municipal, los ingresos y gastos de capital municipal, y el comportamiento de los principales ratios económicos y financieros municipales (evolución de la cuenta financiera, de la carga financiera y de las fuentes de financiación de la inversión municipal –ahorro corriente, transferencias recibidas y deuda).
b) Impacto económico del desarrollo del ámbito urbanístico objeto de análisis en la Hacienda Municipal en términos de ingreso corriente, gasto corriente, e ingreso y gasto de capital.
c) Balance económico y financiero municipal del ámbito urbanístico objeto de análisis garantizando su sostenibilidad económica.

Artículo 7.1.4. *Sostenibilidad ambiental (D)*

Las actuaciones deberán ajustarse a los criterios de sostenibilidad desarrollados en el título 8 de las presentes normas.

Artículo 7.1.5. *Indicadores urbanísticos de sostenibilidad (D)*

El PGOM recoge en el título 11 de la memoria de ordenación un sistema de indicadores de sostenibilidad para Marbella que debe ser tenido en cuenta para cualquier actuación de transformación urbanística que se delimite, tanto en el suelo rústico como en el suelo urbano, sin perjuicio que el mismo pueda ser modificado o desarrollado por una Ordenanza Municipal o por el POU.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

CAPÍTULO 2

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

Sección 1.ª Determinaciones generales

Artículo 7.2.1. *Ordenación del suelo urbano (D)*

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. El POU deberá 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.

5. En los terrenos clasificados como suelo urbano por el presente PGOM en cumplimiento del artículo 13.1.c) LISTA, el POU delimitará las actuaciones que considere y la ordenación que le otorgue deberá dar cumplimiento en el conjunto del ámbito delimitado por el presente PGOM a la regla de los ⅔, según establece el citado precepto.

6. Hasta que se apruebe el plan o planes de ordenación urbana que contengan la ordenación del suelo urbano, las actuaciones de transformación que se delimiten en el mismo, deben cumplir los criterios y directrices contenidas en el presente capítulo, así como los objetivos de ordenación previstos para el suelo urbano en la Memoria de Ordenación del presente PGOM.

Artículo 7.2.2. *Ámbitos funcionales (D y R)*

1. Se definen los 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 mezcolanza de usos y actividades, que mantengan o fomenten una identidad propia. (D)

2. La división en ámbitos funcionales que establezcan los planes de ordenación urbana deberán ajustarse a los criterios establecidos en el presente capítulo. (D)

3. La delimitación de 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).

4. Las directrices para la delimitación de ámbitos funcionales son las siguientes (D):

a) Cada ámbito funcional deberá incluir los terrenos que, por constituir una unidad geográfica y urbanística homogénea, sean adecuados para su análisis y ordenación conjunta.
b) Para la delimitación del 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, de forma que se garantice una adecuada inserción del ámbito dentro de la estructura urbanística general del Plan.
c) Cada ámbito funcional debería englobar un porcentaje elevado de población con un radio de proximidad a la red de dotaciones, equipamientos y lugares más frecuentados por la población inferior a 500 metros.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

d) La delimitación de ámbitos funcionales debe tener en cuenta la identidad propia que caracteriza a cada área urbana, potenciar las emergentes o favorecer la posibilidad de envolver nuevas.

Artículo 7.2.3. *Zonas en el suelo urbano (D)*

1. Las zonas de suelo urbano son ámbitos sujetos a una ordenación urbanística diferenciada.

2. Para cada zona de suelo urbano el POU determinará la edificabilidad global, el uso global, la densidad y el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos.

3. La división en zonas que establezcan los planes de ordenación urbana deberán ajustarse a alguno o algunos de los siguientes criterios:

a) Ser homogéneas por la configuración de su trama urbana y vinculadas al momento y condiciones históricas de su implantación.
b) Responder a una tipología edificatoria predominante.
c) Presentar funciones urbanas distinguidas que hagan necesario establecer una regulación específica.

Sección 2.ª Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística

Artículo 7.2.4. *Directrices generales para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano (N y D)*

1. 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 (D).

2. 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.

No obstante, deberá justificarse que los terrenos incluidos en la actuación de transformación urbanística constituyen un ámbito homogéneo con capacidad de realizar un desarrollo coherente e íntegro con el resto de la estructura del suelo urbano colindante, de tal forma que la actuación cuando se desarrolle quede perfectamente integrada con el resto del suelo urbano (D).

3. Se priorizará la mejora de la ciudad existente, fomentando un modelo urbano equilibrado que impulse la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos. A estos efectos las propuestas tendrán uno o varios de los siguientes objetivos de ordenación (D):

a) Sustitución de tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales.
b) 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, etc.
c) La renovación de tejidos urbanos obsoletos o ineficientes. Se consideran tejidos urbanos obsoletos o ineficientes aquellos ámbitos que presentan (D):
   - 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.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

- 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.
- Ámbitos con deficiencias en las infraestructuras de servicios. Se deberán delimitar ámbitos cuyo común denominador sea la carencia u obsolescencia de alguna infraestructura de servicio que deba ser implementada.

4. La intervención en ámbitos que constituyan vacíos de suelo urbano que no cuentan con ordenación detallada deberá ser objeto de una actuación de transformación urbanística de reforma interior, debiendo incluir todos los terrenos que conforman dicho vacío, de forma que englobe la totalidad de los terrenos que carecen de ordenación detallada. La delimitación no podrá dejar sin incluir terrenos que se encuentren colindantes y carezcan de dicha ordenación detallada (N).

5. En relación con los ámbitos colindantes con las infraestructuras viarias de titularidad estatal, la ordenación debe dar cumplimiento a la legislación sectorial aplicable, en especial en relación a la línea límite de edificación y zonas de afección. De igual forma, tendrán que dar cumplimiento a la normativa en materia de ruidos que le sea de aplicación (N).

Sección 3.ª Directrices y recomendaciones para la ordenación de la ciudad existente

Artículo 7.2.5. *Directrices generales para la ordenación detallada de nuevas actuaciones de transformación urbanística (D)*

1. La ordenación detallada de las nuevas actuaciones debe propiciar el diseño del espacio público como criterio prioritario de ordenación.

2. 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.

3. 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.

4. En aquellos ámbitos en los que exista algún elemento protegido según el presente Plan General e identificado en el catálogo, los mismos deberán quedar integrados en suelos dotaciones públicos de la actuación.

5. Se deberá justificar en la ordenación propuesta que se realiza la interconexión con los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios.

6. Los instrumentos de la ordenación detallada de las nuevas actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano deberán tener en cuenta como criterio de ordenación una reserva de aparcamientos cuyo estándar sea equivalente al establecido para las actuaciones urbanísticas en suelo rústico atendiendo al mismo ratio de edificabilidad lucrativa no residencial y habitante que induzca la actuación.

7. 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.

8. Se fomentará la utilización de pavimentos para la reducción del efecto isla de calor urbana.

9. Se garantizará la accesibilidad universal de todos los espacios públicos y se tendrá en cuenta los criterios de proximidad para su localización.

10. Para las actuaciones de transformación urbanística en los vacíos integrados en la malla urbana se deberán seguir los criterios de ordenación establecidos para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, salvo las determinaciones en materia de vivienda protegida que será la que establezca la legislación aplicable para las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior del suelo urbano.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Artículo 7.2.6. *Criterios particulares para la ordenación de actuaciones en ámbitos funcionales con características de ciudad compacta (R)*

1. El POU establecerá los criterios y directrices que estime convenientes siempre que no contradigan los establecidos en el presente PGOM y recogidos en este precepto.

2. Para el supuesto que se propongan actuaciones de transformación urbanística en el suelo clasificado como urbano en el presente PGOM, con carácter previo a la aprobación del Plan de Ordenación Urbana serán de aplicación los criterios de ordenación que se recogen a continuación.

3. La ordenación detallada de las nuevas actuaciones de transformación urbanística en los ámbitos funcionales con características de ciudad compacta deberá ajustarse a los siguientes criterios particulares:

a) La intervención en la ciudad consolidada, bien en los suelos vacantes o bien las áreas de regeneración urbana (mejora urbana y reforma interior), deberán justificar la integración de la propuesta en el ámbito, para lo cual se valorará la conexión de estas actuaciones con el resto de nodos de la ciudad, bien sean dotaciones, hitos del pasado industrial, agrícola, elementos patrimoniales, identitarios u otros similares, a través, en la medida de lo posible, de la conformación de trayectorias peatonales atractivas y seguras de canalización del flujo de personas entre puntos de atracción de la ciudad.
b) Jerarquizar el viario aumentando el viario de preferencia peatonal con presencia de arbolado y acondicionamiento de espacios públicos que favorezcan la integración entre los diferentes grupos sociales.
c) Se priorizarán las tipologías abiertas al espacio público y acondicionamiento de espacios para la innovación urbana (incubadoras de empresas, centros de *coworking*, talleres de creatividad...).
d) Regeneración e integración de áreas degradadas de la ciudad para favorecer la cohesión social.
e) Integración en la ciudad de las áreas industriales con renovación de la urbanización y de la edificación.

Artículo 7.2.7. *Criterios particulares para la ordenación de actuaciones en ámbitos funcionales con características de ciudad jardín (R)*

1. El POU establecerá los criterios y directrices que estime conveniente siempre que respeten los establecidos en el presente PGOM y recogidos en este precepto.

2. Para el supuesto que se presenten actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano previsto en el presente PGOM con carácter previo a la aprobación del Plan de Ordenación Urbana serán de aplicación los criterios de ordenación que se recogen a continuación.

3. La ordenación detallada de las nuevas actuaciones en los ámbitos funcionales con características de ciudad jardín deberá ajustarse a los siguientes criterios particulares:

a) Se deberá jerarquizar el viario y definir recorridos peatonales mejorando la movilidad sostenible y peatonal, conectando las zonas verdes de la zona, preservando los valores ambientales y paisajísticos.
b) En aquellos ámbitos funcionales que estén colmatados, las propuestas tenderán a mantener las densidades actuales e incidir en mejorar las condiciones de vida en cuanto a favorecer la implantación de usos de actividad de proximidad y propiciar recorridos de movilidad sostenible y peatonal.

Artículo 7.2.8. *Criterios particulares para la ordenación de actuaciones en ámbitos funcionales con potencial de ciudad compacta (R)*

1. El POU establecerá los criterios y directrices que estime conveniente siempre que respeten los establecidos en el presente PGOM y recogidos en este precepto.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

2. Para el supuesto que se presenten actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano previsto en el presente PGOM con carácter previo a la aprobación del Plan de Ordenación Urbana serán de aplicación los criterios de ordenación que se recogen a continuación.

3. La ordenación detallada de las nuevas actuaciones en los ámbitos funcionales con vocación de ciudad compacta deberá ajustarse a los siguientes criterios particulares:

a) Proyectar actuaciones sostenibles de densificación, con propuestas en los suelos vacantes de las urbanizaciones de espacios polivalentes, donde se priorizará el uso residencial, la actividad productiva y los equipamientos abiertos a la ciudadanía.
b) Las actuaciones de transformación que se propongan deberán justificar la integración con las tipologías del entorno. Especial cuidado en aquellas intervenciones en los asentamientos del medio rural que son compatibles con el modelo territorial, para que se preserve el carácter de estos núcleos, que ofrecen unas diferentes maneras de habitar cada vez más demandadas, con zonas de huertos (que podrán ser privados o comunitarios), plazas o similares.
c) Aumentar la complejidad de usos de la zona, complementando los usos destinados a la actividad productiva.
d) Las actuaciones justificarán su integración o sus conexiones con el anillo principal de comunicaciones del ámbito, donde se concentren los espacios de centralidad que deberán concentrar tanto dotaciones como actividad productiva.
e) Recorridos peatonales saludables, con integración de los parques fluviales en aquellos cauces transitables.

Artículo 7.2.9. *Criterios particulares para la ordenación de actuaciones en los ámbitos funcionales con características de núcleo rural (R)*

1. El POU establecerá los criterios y directrices que estime conveniente siempre que respeten los establecidos en el presente PGOM y recogidos en este precepto.

2. Para el supuesto que se presenten actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano previsto en el presente PGOM con carácter previo a la aprobación del Plan de Ordenación Urbana serán de aplicación los criterios de ordenación que se recogen a continuación.

3. La ordenación detallada de las nuevas actuaciones en los ámbitos funcionales de núcleo rural deberá ajustarse a los siguientes criterios particulares:

a) Aumento de la compacidad y la complejidad con tipologías de núcleo rural compacto, dando especial relevancia a los espacios libres de edificación, tanto públicos, debiendo proyectarse a escala del peatón, como plazas, así como privados, patios, huertos o similares. Estas propuestas deberán contar con equipamientos de proximidad acordes para la población residente.
b) Favorecer propuestas residenciales permanentes de grupos de población que demandan viviendas vinculadas al campo, con posibilidad de desarrollar usos agrícolas.
c) Se priorizarán en este ámbito actuaciones destinadas al turismo rural, identificando los elementos identitarios para su protección y conservación.

CAPÍTULO 3

CRITERIOS PARA LAS ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Artículo 7.3.1. *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

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

residenciales. En consecuencia, se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, de conformidad a la planificación estratégica establecida en el presente PGOM.

3. No obstante, 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.
d) Atender a necesidades de la actividad económica.

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 con 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, salvo aquellas que se permitan en discontinuidad con la trama urbana.

Artículo 7.3.2. *Criterios de localización de nuevos desarrollos (D)*

1. Para los nuevos desarrollos los terrenos deben ser colindantes al suelo urbano, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana.

2. 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.

3. 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. Estos ámbitos están identificados en el plano de información I.12 Identificación de suelo urbano.

Artículo 7.3.3. *Criterios para la delimitación de nuevas actuaciones en suelo rústico (D)*

1. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para cubrir las necesidades objetivas de crecimiento o las de atender la demanda de actividad económica, atendiendo a criterios de

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

proporcionalidad en cuanto a su dimensión, con parámetros urbanísticos que justifiquen el consumo y rentabilización del suelo como recurso natural limitado.

2, 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.

3. 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.

4. 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 presentes, de forma que se garantiza una adecuada inserción del ámbito dentro de la estructura urbanística general del Plan.

5. Se tendrá en consideración la estructura de la propiedad y la posible complejidad de la ejecución de la actuación, así como los previsibles costes estimados de la actuación en función de las cargas que deban asumir los promotores, incluidos los sistemas generales que deban adscribirse al ámbito con objeto de garantizar la viabilidad económica de la actuación y el equilibrio entre las diferentes actuaciones de transformación que se hubieran delimitado o pudieran delimitarse en suelo rústico.

6. Se garantizará la conexión de las redes de infraestructuras y servicios previstos para la actuación con las generales del municipio con objeto de garantizar la adecuada inserción de la actuación.

Artículo 7.3.4. *Directrices para establecer las bases de desarrollo y ejecución de nuevas actuaciones en suelo rústico (D)*

1. Los criterios para establecer las bases de desarrollo y ejecución de las ATU-NU en suelo rústico son:

a) Integración de los elementos naturales existentes en la ordenación propuesta, favoreciendo el diálogo entre el medio natural y el urbano, con un tratamiento adecuado de los bordes que favorezca la biodiversidad.
b) Protección de los valores patrimoniales y paisajísticos que presenten los suelos, integrando estos elementos significativos en la ordenación.

2. Además, para aquellas ATU-NU que tengan por objeto cubrir las necesidades de crecimiento urbano, deberán cumplir además de los anteriores los siguientes criterios:

c) Justificación de su integración en la estructura urbana existente, bien formando parte de un ámbito funcional ya delimitado, o bien proponiendo uno nuevo, siguiendo las directrices de ordenación establecidas para cada uno de los tipos de ámbitos funcionales establecidas en el título 8 de la Memoria de Ordenación.
d) Para determinar los índices y usos globales de la actuación, se tendrán en consideración tanto los parámetros y usos del entorno como los valores indicados en el «Sistema de Indicadores Urbanísticos de Sostenibilidad para Marbella» con objeto de garantizar una adecuada inserción de la actuación en la estructura urbana del municipio.
e) En todo caso, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se debe realizar de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

3. Criterios para la ordenación de nuevas actuaciones que no se encuentran en continuidad de la trama urbana, dado el carácter singular de estas actuaciones sus parámetros y condiciones se fijarán en función las condiciones del propio uso y de su adecuación al territorio y paisaje en el que se insertan.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Artículo 7.3.5. *Directrices para la ordenación destallada de nuevas actuaciones en suelo rústico (D)*

1. La ordenación detallada de las nuevas actuaciones deberá con carácter general:

a) Promover la integración en la ordenación urbanística propuesta y en particular en la red de áreas libres y equipamientos comunitarios de los elementos naturales existentes, así como otros elementos ligados al anterior uso rural que pudieran ser de interés.
b) Propiciar el diseño del espacio público como criterio primero y rector de la ordenación. No se admitirán ordenaciones que supongan o impliquen asignar 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 incorporación de masas arbóreas relevantes o permita su integración con suelos destinados a los mismos usos en ámbitos colindantes.
c) No obstante, para los equipamientos de gran consumo de suelo (educativos y deportivos, principalmente) se recomienda su localización en posiciones periféricas de la actuación al objeto de evitar la creación de vacíos de actividad.
d) Garantizar la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres, zonas verdes, equipamientos comunitarios y de movilidad, y entre estos y el entorno periurbano, rural y las redes generales de carácter supramunicipal y territorial. En particular, se debe garantizar la conexión de la red viaria interior con las redes viarias exteriores.
e) 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 interiores desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad y en conexión con las redes exteriores.
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 permeabilidad del terreno o la utilización de pavimentos que garanticen la reducción del efecto isla de calor urbana.
h) Se garantizará la accesibilidad universal de todos los espacios públicos y se tendrán en cuenta los criterios de proximidad para su localización.
i) 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.
j) Establecer una ordenación que favorezca una óptima diversidad de usos y tipologías.
k) Con el objetivo de conseguir la eficiencia energética deseada, se deberá prestar especial cuidado en el diseño a la orientación y soleamiento de las edificaciones y espacios públicos.

2. La ordenación detallada propuesta por las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, cuando estas se delimiten incluyendo suelos pertenecientes a la Zona 1 de Valor Ambiental Prioritario (ZR-VAP) y Zona 2 de Conservación del medio natural (ZR-CMN), deberán prestar especial atención a la integración paisajística de la actuación, siendo preferentemente en el destino de las mismas el de espacios libres.

3. La ordenación detallada propuesta para actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización que incluyan divisorias visuales y áreas de alta visibilidad deberán cumplir en la medida de lo posible lo dispuesto en los artículos 8.4.6 y 8.4.7. de las presentes normas y, en todo caso, acompañar la propuesta de un estudio paisajístico y proponer medidas de integración paisajística de la actuación.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

4. Cuando se incluyan en una actuación terrenos con pendientes superiores al 35 % , estos suelos serán destinados preferentemente a sistemas de espacios libres.

CAPÍTULO 4

La planificación estratégica en materia de vivienda

Artículo 7.4.1. *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 establecido 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 autonómica 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, optando, justificadamente por la localización de esa reserva en otro ámbito. (D)

En este último 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 7.4.2. *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 Vivienda vigente al momento de aprobarse el instrumento que contenga tal calificación y la normativa de vivienda protegida.
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 autonómica aplicable en ese momento.

CAPÍTULO 5

Estrategias para una movilidad sostenible

Artículo 7.5.1. *Directrices para una movilidad sostenible (D)*

A efectos de garantizar una movilidad sostenible, todas las actuaciones de transformación urbanísticas en suelo urbano y 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.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Artículo 7.5.2. *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.

1. 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.

Artículo 7.5.3. *Estrategias funcionales, generales y particulares (D)*

1. Todas las actuaciones urbanísticas deberán, además de promover un modelo de movilidad sostenible, ser coherentes con la nueva estructura funcional tanto a escala metropolitana como urbana en que se estructura el territorio de Marbella, de tal modo que las actuaciones urbanísticas contemplen, según su emplazamiento, criterios de ordenación orientados al transporte motorizado sostenible entre las áreas territoriales de la ciudad y al transporte no motorizado a escala peatonal y ciclista en áreas de centralidad.

2. Asimismo, las actuaciones urbanísticas deberán ser coherentes con las Estrategias Generales y Particulares que se describen en el capítulo 3 del título 10 de la Memoria de Ordenación, a fin de garantizar el eficaz modelo y desarrollo a medio y largo plazo del nuevo modelo de movilidad sostenible.

3. Los instrumentos de ordenación detallada deberán concebir el modelo tradicional de los sistemas o infraestructuras de transporte orientados solamente a la movilidad motorizada como modelos multimodales e introducir en su ordenación criterios y directrices que faciliten la materialización de las estrategias generales y particulares, así como las líneas de acción definidas en la planificación estratégica en materia de movilidad sostenible.

CAPÍTULO 6

ESTRATEGIAS PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Artículo 7.6.1. *Directrices generales para la equidistribución de beneficios y cargas en actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico (D)*

1. Cada actuación de transformación urbanística debe garantizar una adecuada equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios de todos los terrenos del ámbito y los exteriores adscritos al mismo mediante la delimitación del área de reparto que los incluya.

2. Dentro de cada ámbito, los coeficientes de ponderación relativos entre los diferentes usos y tipologías se determinarán por referencia al valor correspondiente a una edificación plurifamiliar de vivienda protegida en régimen general al que se le asigna el valor de la unidad. A los restantes usos previstos en cada actuación, se les asignarán valores de comparación con la unidad, en proporción a los diferentes valores de repercusión de suelo de cada uso, pudiendo basarse en los estudios de mercado acreditados por un perito tasador experto y de reconocida competencia o por una sociedad de tasación homologada oficialmente.

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.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

5. Toda actuación de transformación urbanística que se proponga deberá respetar el estándar de sistemas generales de áreas libres previsto en el artículo 6.2.5 de las presentes normas, debiendo el instrumento que contenga la ordenación detallada de la actuación contemplar 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.

TÍTULO 8

Condicionantes ambientales de la actividad urbanística y protección de bienes demaniales

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 8.1.1. *Aplicación (N)*

1. Los condicionantes ambientales incluidos en el presente título son de aplicación a todos los terrenos, con independencia de la clase de suelo en que se incluya.

2. La totalidad de las medidas correctoras que se recogen en el Estudio Ambiental Estratégico que forma parte del presente PGOM, así como los condicionantes que se reflejan en la Declaración Ambiental Estratégica tienen igualmente efectos vinculantes.

Artículo 8.1.2. *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 en la legislación sectorial vigente sobre la materia.

CAPÍTULO 2

Protección del litoral y los recursos hidráulicos

Artículo 8.2.1. *Régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público (N)*

1. Las determinaciones contenidas en el presente capítulo sobre el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público recogen la regulación de la legislación sectorial sobre la materia.

2. Cualquier modificación que se produzca en dicha normativa sectorial sustituirá a la establecida en el presente PGOM, aplicándose de forma inmediata desde su entrada en vigor, sin perjuicio que haya de procederse a la modificación de la normativa del instrumento de ordenación.

3. Dada su condición demanial, los terrenos de dominio público no podrán participar en los mecanismos propios de la ejecución urbanística.

Artículo 8.2.2. *Condicionantes de la legislación en materia de costas (N)*

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la comunidad autónoma.

3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, así como el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su reglamento.

Artículo 8.2.3. *Dominio público hidráulico (N)*

1. En la zona de dominio público hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente permitidos.

2. En las márgenes de los cauces se establece una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en los términos establecidos en la legislación de aguas, debiendo ser autorizada cualquier actuación que en ellos se realice por la Consejería competente en materia de aguas.

3. Se prohíben con carácter general los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar degradación del dominio público hidráulico. No obstante, los encauzamientos podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a riesgos de inundación.

4. Las obras de infraestructuras no podrán discurrir por dominio público hidráulico ni su zona de servidumbre, si bien podrán autorizarse cruces de las mismas en puntos concretos, debiendo ser calculadas y diseñadas para garantizar la evacuación del caudal de inundación del T=500 de periodo de retorno.

5. Quedan prohibidas en la zona de policía las actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural, la extracción de áridos, así como cualquier otro uso que obstaculice la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

6. Queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de elementos procedentes de actividades industriales o agrarias, aun cuando dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de la zona inundable y que, por su naturaleza no puedan implantarse en otro lugar.

7. Cuando se promuevan actuaciones que pudieran afectar a cauces públicos, sus regímenes hidráulicos o a sus zonas de protección, deberán contemplarse las determinaciones y limitaciones previstas en la normativa sectorial, debiéndose durante la tramitación de los instrumentos a través de los cuales se concreten tales actuaciones, recabar el preceptivo informe de la Administración Hidráulica, así como aportar la documentación (estudios de drenaje, hidrológico-hidráulicos, de inundabilidad, etc.) que dicha Administración sectorial exija.

8. Cuando se prevea una actuación en la que se incluya un campo de golf, el dominio público hidráulico, las zonas de servidumbre y las zonas inundables ostentarán la misma consideración en cuanto a la clasificación y usos del suelo, no permitiéndose actuaciones que puedan modificar la red natural de drenaje o incrementen la erosión, y quedando prohibido todo desvío, modificación o relleno de los cauces de agua existentes en el área de actuación sin expresa aprobación del organismo de cuenca. No se considerarán aptos para la construcción de campos de golf los terrenos ubicados en las cabeceras de las cuencas y subcuencas, ni en las cuencas endorreicas ni en zonas húmedas sometidas a protección ambiental. Tampoco aquellos que presenten un grado de permeabilidad elevado ni los que afecten a zonas delimitadas en el perímetro de protección de la captación de agua potable destinada al consumo humano y manantiales.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Artículo 8.2.4. *Diseño de las obras de defensa (N)*

1. Cuando se diseñen actuaciones y obras para la lucha contra las inundaciones, se evitarán diseños de los denominados «infraestructura gris», basados en la ejecución de obras de defensa duras, de tipo escudo, tales como motas, diques, etc., que desdibujen el aspecto natural del cauce.

2. Únicamente se admitirán estas soluciones cuando no sean técnicamente posibles otras basadas en SUDS, extremo el cual deberá ser justificado.

Artículo 8.2.5. *Sobre los usos de las zonas inundables (N)*

1. Todo uso y actuación que afecte a zonas inundables se ajustará a la legislación sectorial aplicable en la materia y al Plan Hidrológico y Planes de Gestión de Riesgos de Inundación vigentes al momento de su aplicación.

2. Los usos a los que deben destinarse estas zonas preferentemente son agrícolas, forestales, ambientales y de espacios libres.

3. El presente PGOM incluye como Sistema General de Áreas Libres algunas zonas de flujo preferente, no permitiéndose el cambio de uso a las mismas mientras subsista tal afección.

4. Se califica como Sistema General Deportivo (SG-EC-2 Estadio Municipal San Pedro Alcántara) afectado por la zona de flujo preferente. Este sistema general no podrá cambiarse de uso, salvo a áreas libres, mientras esa afección permanezca.

Artículo 8.2.6. *Conservación y mejora de la masa de agua Marbella-Estepona (D)*

Se deberá:

a) Establecer buenas prácticas en el uso de fitosanitarios en campos de golf.
b) Constituir comunidades de usuarios y elaboración de planes de explotación.
c) Propiciar el aumento de uso de recursos regenerados mediante tratamiento terciario de las aguas.
d) La aprobación de un plan de mejora y modernización de regadíos.
e) La ejecución de infraestructuras de conexión y distribución desde las fuentes de recursos en alta.

Artículo 8.2.7. *Conservación y mejora de la masa de agua Sierra Blanca (D)*

Se deberá:

a) Establecer planes de abastecimiento mancomunados con participación activa de la administración hidráulica en el establecimiento de las directrices de gestión.
b) Constituir una comunidad de usuarios y se elabore un plan de explotación.
c) Implantar una actuación de desalación para abastecimiento urbano.
d) Reutilizar recursos generados para riegos agrícolas y usos urbanos no prioritarios.
e) Aprobar un plan de mejora y modernización de regadíos.

CAPÍTULO 3

PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y LA FAUNA

Artículo 8.3.1. *Protección de la vegetación y el arbolado (N)*

1. Con independencia de las masas vegetales relevantes grafiadas en el Plano de Información I.04.3 Afección y Otros Condicionantes III, los servicios municipales 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

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

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.

4. Las edificaciones existentes o de futura construcción que entrañen una continuidad con la vegetación silvestre, en concreto, situadas a menos de 400 metros de terrenos forestales, deberán adoptar medidas preventivas y acometer las actuaciones que el reglamento de prevención y lucha contra los incendios forestales determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y el daño que del mismo pudiera derivarse.

5. Todo núcleo de población, edificación, instalación de carácter industrial en la zona perimetral de los montes públicos debe disponer de terreno suficiente para crear la faja exterior de protección de 15 metros de anchura mínima. En caso que no se respete esa separación mínima deberá recabarse autorización de ocupación de monte público a fin de dotarse de dicha protección.

Artículo 8.3.2. *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 8.3.3. *Integración del arbolado en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística (D)*

1. Todas las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística procurarán 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 autorización municipal.

Artículo 8.3.4. *Protección de la fauna (N)*

1. Se garantizará en la totalidad del término municipal la libre circulación de la fauna autóctona, respetando corredores y pasos, estableciendo medidas de corrección y adecuación en los ecotonos.

2. Con la finalidad de proteger la avifauna, las instalaciones eléctricas aéreas de alta tensión deberán adoptar las medias de antielectrocución y anticolisión previstas en la legislación sectorial relativa a la materia, debiendo incorporar los modelos de apoyo y de salvapájaros más adecuados.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

3. Se dará prioridad a los caminos existentes sobre los nuevos a roturar.

4. De acuerdo con la Ley Reguladora de la Flora y la Fauna Silvestres, los cercados en el medio natural deberán permitir la libre circulación de la fauna silvestre. Quedan excluidas de esta obligación, las cercas de edificios, jardines o instalaciones deportivas o científicas, así como aquellas otras infraestructuras y barreras establecidas en la ley.

5. Para la instalación de cercados cinegéticos de gestión se requerirá la obtención de autorización de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía previa a la solicitud de licencia urbanística.

6. Las demoliciones que puedan acometerse en edificaciones antiguas existentes deberán ir precedidas de una prospección previa, que se realizará únicamente en los períodos de actividad entre mediados de marzo y final de abril y desde principios de agosto a mediados de octubre, evitando los períodos de hibernación y reproducción, en compañía de Agentes de Medio Ambiente, que deberán levantar acta y remitirla a la Delegación Territorial en Málaga con competencias en materia de medio ambiente.

7. En las zonas que el estudio ambiental estratégico detecte la existencia de poblaciones de interés de reptiles y anfibios, con carácter previo al inicio de cualquier actuación de transformación urbanística se acometerán prospecciones con presencia de agentes de medio ambiente en aras a la localización de ejemplares de taxones con escasa capacidad de movimiento, tales como reptiles, anfibios o la presencia de nidos o madrigueras ocupadas.

CAPÍTULO 4

PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Artículo 8.4.1. *Medidas generales de protección del paisaje (N)*

1. Toda actuación en suelo rústico deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

2. Dada la fragilidad paisajística del municipio de Marbella, cualquier actuación en suelo rústico, ya sea nueva implantación, reforma o de reconstrucción, que por su carácter pueda tener impacto en el paisaje, deberá contar, cualquiera que sea el medio de intervención administrativa correspondiente, con un Estudio de Integración Paisajística en el que se justifiquen tanto el impacto generado como las medidas encaminadas a minimizar este, salvo el supuesto previsto en el apartado 4 siguiente.

3. Se considerará que la actuación puede tener impacto en el paisaje cuando aquella afecte a las áreas de interés paisajístico definidas en el presente Plan, a las divisorias visuales o áreas de alta visibilidad definidas en los artículos 8.4.5 y 8.4.6 de las presentes normas.

4. En la realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase no será obligatorio la presentación de un estudio de integración paisajística pero la instalación deberá efectuarse atendiendo a la minimización de los impactos paisajísticos, prevaleciendo en todo caso lo que a este respecto imponga la normativa sectorial que le sea de aplicación.

5. Cuando se realicen movimientos de tierra en pendientes superiores al 25% será necesario justificar, con independencia del medio de intervención administrativa que corresponda, las medidas de restauración de laderas y su contención, integración y corrección hidrológico-forestal.

Artículo 8.4.2. *Limitaciones relativas a la protección del paisaje (N)*

1. No se permitirá la instalación de carteles publicitarios, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, en los márgenes de las carreteras, autorizándose exclusivamente los paneles y señales informativos de interés público. Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto por el Plan tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

2. Se prohíbe el almacenamiento de vertidos o basuras en todo el suelo rústico, debiéndose disponer los medios adecuados para impedir el abandono de basuras y desperdicios por parte de la población visitante. Los vertidos de materiales o extracciones de tierra que pudieran originarse deberán ser convenientemente trasladados y depositados en vertedero acondicionado.

3. En aquellos casos en que, de acuerdo con las normas reguladoras de los usos, se permite el establecimiento de cementerio de vehículos, éstos no podrán situarse de forma que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

Artículo 8.4.3. *Justificación de la integración paisajística y ambiental (N)*

1. El estudio de integración paisajística, en los casos en los que sea exigible y con independencia del medio de intervención administrativa que corresponda, además de valorar el impacto en el paisaje y su mitigación de manera justificada, recogerá al menos todas las medidas de integración paisajística que se tienen que llevar a cabo en la totalidad de la finca, en función de sus características, tendentes a:

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.
b) Reducir el impacto de las obras y construcciones 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, en todo caso:

c) La idoneidad del emplazamiento respecto a otras alternativas posibles.
d) Evaluación del impacto visual producido por la implantación en el paisaje observado, no solo desde tierra sino también desde las aguas costeras, mediante perspectivas, fotomontajes o cualquier otra documentación útil al efecto.
e) Descripción de los movimientos de tierra, así como otras operaciones que produzcan transformaciones relevantes en el medio geológico.
f) El cumplimiento de la legislación vigente en todo lo relativo a protección del medio ambiente y protección del patrimonio.
g) Evaluación de las transformaciones que pudieran producirse en los ciclos biológicos por alteración de la fauna y la flora en el medio preexistente.

Artículo 8.4.4. *Medidas de protección del paisaje relativas a las actuaciones en suelo rústico (N)*

1. Las obras deberán proyectarse teniendo en cuenta la topografía del terreno y su relación espacial con los hitos paisajísticos, evitándose la construcción en las zonas visualmente frágiles, como son las divisorias visuales y las áreas de alta visibilidad, para las que será de aplicación lo dispuesto en los artículos 8.4.5, 8.4.6 y 8.4.7 siguientes.

2. Los desmontes o terraplenes que fuere necesario realizar por causa de la topografía deberán acometer medidas de integración paisajística que incluyan, al menos, la repoblación o plantación de las especies existentes anteriormente. En el caso de que estos desmontes o terraplenes por su magnitud afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

3. Los materiales y colores de las construcciones se adaptarán a los empleados por la arquitectura tradicional de la zona y deberán mimetizarse con el entorno en cromatismo y en textura.

4. No se utilizarán cubiertas con materiales que puedan reflejar el sol, a excepción de placas de captación de energía solar, que produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

una ruptura de los tonos dominantes en el entorno. Se recomienda incluir cubiertas vegetales en los edificios, no solo por los efectos medioambientales de mejora de la calidad del aire, o mitigación del efecto de «isla de calor», sino también como sistema para mejorar y hacer más atractivo el paisaje de las cubiertas de las edificaciones en suelo rústico.

5. Las edificaciones no tendrán las paredes medianeras al descubierto debiendo presentar sus paramentos exteriores y las cubiertas acabadas. En construcciones en ladera se procurará la composición adecuada de fachadas y volúmenes para evitar que cualquier elemento constructivo pueda ocasionar el deterioro del paisaje, evitando la aparición de las estructuras del edificio, pilares y zunchos o vigas de arriostramiento, debiendo quedar estos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro acabado, tratándose como fachada.

6. Los usos que generen necesidades de aparcamiento deberán resolver estos en el interior de la parcela, prohibiéndose la utilización de explanaciones, arcenes o bordes de carreteras, caminos rurales o riberas de arroyos para el aparcamiento de vehículos rodados, pudiéndose habilitar para instalar las idóneas barreras físicas que se vieran necesarias, tales como zanjas, hitos de piedra, mojones bajos, etc.

7. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

8. Los aljibes, depósitos, albercas y balsas deberán estar integrados en el paisaje; para ello deben limitar su impacto visual, en especial, la altura y tratamiento de taludes e instalaciones.

9. La ubicación y formalización en las cubiertas de los edificios de las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre vistas o paisajes de interés. No obstante lo anterior, para el supuesto del despliegue de las infraestructuras de telecomunicaciones, los operadores deberán analizar las distintas alternativas de despliegue y elegir la que menos impacto visual y paisajístico tenga, siempre que sean técnica y económicamente viables, de conformidad con su normativa de aplicación.

10. En estas áreas se evitará la instalación de elementos que se sobreeleven por encima de la superficie de terreno. No habrá restricciones para elementos soterrados. Si fuera imposible la implantación de tales elementos en una ubicación alternativa fuera de las referidas zonas, deberá justificarse tal imposibilidad en el proyecto de ejecución.

Artículo 8.4.5. *Divisorias visuales (N)*

1. Se establecen divisorias visuales como elementos lineales dentro de las zonas 1, 2 y 3, las cuales generan puntos de inflexión en el paisaje generando ángulos muertos y por ello cualquier actuación llevada a cabo en sus inmediaciones tiene una elevada incidencia en el paisaje.

El trazado de las mismas se recoge en el Plano de Información I.04.3 Afecciones y Otros Condicionantes III.

2. En el caso de que la parcela se vea afectada por una divisoria visual, la actuación deberá evitar emplazarse en la zona afectada por dicha divisoria, indicada en el esquema adjunto como zona A.

La imagen del esquema antes citado no está disponible. Se puede consultar en la página 54 del documento denominado: 2 Normativa urbanística.pdf (CSV: 5QYK7RHESSG2CHZCL-7QWJFXRC); validando el documento en la URL: https://marbella.sedelectronica.es/.

La edificación habrá de proyectarse ajustada al número de plantas y altura determinada para cada uso, y manteniendo dicha distancia de 10,00 m entre la cota de la cara superior del forjado de la planta cubierta y la cota de dicha divisoria.

En caso de que la edificación se proyecte con una cubierta inclinada, dicha distancia habrá de medirse desde la cota de la cumbrera, y en caso de que se proyecte con una cubierta plana en

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

la que se sitúan construcciones permitidas por encima de la última planta, la distancia habrá de medirse desde la cota superior de dichas construcciones hasta la cota de la divisoria.

3. Solo se permitirán terminaciones de fachadas y cubiertas realizadas con materiales tradicionales de reducido impacto visual, que en la medida de lo posible permitan mimetizarse con el entorno, preferentemente cubiertas ajardinadas.

Artículo 8.4.6. *Áreas de alta visibilidad (N)*

1. Se establecen áreas de alta visibilidad dentro de las zonas 1, 2 y 3, donde cualquier actuación tiene una alta incidencia en el paisaje.

El trazado de las mismas se recoge en el Plano de Información I.04.3 Afecciones y Otros Condicionantes III.

2. En aquellos casos en los que una parcela se vea parcialmente afectada por las áreas de alta visibilidad, las actuaciones vinculadas al uso que se pretenda implantar han de situarse preferentemente ocupando aquella superficie de la parcela donde no se produzca la alta visibilidad y en caso de tener necesariamente que afectar esa zona que la afección sea mínima.

3. En caso de que las áreas de alta visibilidad afecten a la totalidad de la parcela o que en aplicación de los parámetros de edificación la edificación ha de emplazarse en las mismas, en aras a minimizar su impacto en el paisaje, habrá de limitar su altura máxima a una (1) planta, con una altura máxima de cuatro (4) metros, siendo aconsejables las propuestas que incluyan la construcción de volúmenes bajo la rasante natural del terreno.

Artículo 8.4.7. *Regulación común a las divisorias visuales y áreas de alta visibilidad (N)*

1. Cuando la implantación de una actuación en una parcela o conjunto de parcelas se vea afectada por la regulación común a las divisorias visuales y a un área de alta visibilidad, y no sea posible la implantación de la edificación resultante de la aplicación de las condiciones urbanísticas sin afectar a ambas situaciones, primará la preservación de la divisoria visual frente al área de alta visibilidad.

2. En caso que de la aplicación de los parámetros de edificación sea imprescindible afectar a estas áreas para que la actuación pueda materializarse, el promotor de la actuación, mediante el estudio de integración paisajística deberá justificar la integración paisajística de la actuación para que esta pueda ser autorizada.

Artículo 8.4.8. *Directrices de protección del paisaje relativas a las actuaciones en suelo urbano (R)*

En suelo urbano, cuando los instrumentos de ordenación urbanística detallada planteen actuaciones que puedan tener un impacto en el paisaje, bien por su proximidad con el suelo rústico o bien por la altura proyectada, deberán incluir igualmente una valoración del impacto en el paisaje.

CAPÍTULO 5

METABOLISMO URBANO Y EFICIENCIA

Artículo 8.5.1. *Normas generales (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 el menor consumo 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.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Artículo 8.5.2. *Medidas de protección ambiental en los instrumentos de ordenación detallada y proyectos de urbanización (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 deben prever redes de saneamiento separativas.
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 con pavimento impermeable 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 pública como privada, se eliminarán las especies exóticas invasoras incluidas en el Catálogo Especial de Especies Exóticas Invasoras, desarrollado por el R. D. 630/2013, de 2 de agosto o norma que lo sustituya.
g) Los proyectos de urbanización y de obras tendrán que implantar medidas que reduzcan la emisión de gases efecto invernadero.

Los instrumentos de ordenación detallada y proyectos de urbanización incorporarán medidas encaminadas a la reducción de emisiones de CO_2 a la atmósfera conforme al convenio firmado de la Red Española de Ciudades por el Clima, que sean exigibles en la actividad de planificación.

CAPÍTULO 6

NORMAS DE PROTECCIÓN DE OTROS BIENES DEMANIALES

Artículo 8.6.1. *Determinaciones generales (N)*

1. Todos los terrenos colindantes a los bienes de dominio público están sujetos a las limitaciones establecidas en la legislación sectorial aplicable en función del bien de dominio público al que se refieran.

2. La normativa sectorial aplicable prevalece sobre las determinaciones recogidas en el presente PGOM.

3. Será de aplicación el anexo 1. Incorporación a la normativa urbanística del PGOM incluido en el Estudio Ambiental Estratégico en el Estudio Acústico.

Artículo 8.6.2. *Protección de la red de carreteras del Estado (N)*

1. La ejecución de cualquier tipo de actuación que pueda afectar a las zonas de protección de las carreteras estatales, quedará regulada por lo establecido en los artículos 28 siguientes de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y en los preceptos concordantes del Reglamento General de Carreteras; y, en concreto, por lo establecido en su título VI relativo al uso y defensa de las carreteras.

La línea límite de no edificación de estas vías de comunicación en el suelo clasificado por el presente PGOM como urbanos que suponen vacíos integrados en la malla urbana deberá mantenerse en 50 metros, tal y como establece la legislación aplicable.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

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.

TÍTULO 9

Objetivos necesarios para la consecución de la calidad urbana

CAPÍTULO 1

Determinaciones generales

Artículo 9.1.1. *Objeto (N)*

El presente título tiene por objeto fijar las normas básicas para que la ejecución de la urbanización revierta en la calidad urbana.

Artículo 9.1.2. *Aplicación (N)*

1. Las normas contenidas en el presente título son aplicables a la totalidad de las obras de urbanización que se ejecuten en el municipio.

2. Las determinaciones del presente título tienen el carácter de ordenanzas municipales según lo dispuesto en el artículo 73 LISTA.

3. Las determinaciones de este Título podrán ser desarrolladas y completadas por el POU y por ordenanzas municipales, considerándose la regulación contenida en este título de contenido mínimo y obligatorio para aquellas. Una vez aprobado el POU u ordenanza municipal que desarrolle el presente título, las mismas serán de aplicación a todas las obras urbanizadoras que se realicen en el término municipal de Marbella, ya sea en suelo urbano o rústico.

4. Hasta que no se apruebe el POU u ordenanza, serán de aplicación las normas de urbanización del PGOU 86 en todo lo que no contradiga al presente PGOM.

Artículo 9.1.3. *Clases de obras de urbanización (N)*

La actuación de urbanización tienen por objeto ejecutar la urbanización de:

a) Actuaciones urbanísticas consistentes en recuperar la condición de solar por inadecuación sobrevenida de su urbanización o actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.
b) Actuaciones de mejora urbana consistentes en mejorar o completar la urbanización existente.
c) La reforma o renovación de la urbanización en áreas de reforma interior.
d) Las actuaciones de nueva urbanización.
e) La ejecución de obras de urbanización de sistemas generales o locales no incluidos o adscritos a efectos de su ejecución material de actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 9.1.4. *Clases de proyectos de obras (N)*

Para la ejecución de las obras de urbanización indicadas en el precepto anterior es preciso la aprobación previa del correspondiente instrumento que contenga las obras de urbanización a ejecutar. En función de la actuación urbanizadora a ejecutar se distingue:

a) Proyecto de urbanización: Es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica todas las obras de urbanización de las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre uso ni régimen del suelo o de la edificación.
b) Proyecto de obras ordinarias de urbanización: que tiene por objeto la reparación, sustitución, mantenimiento o la introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, o la introducción aislada de un servicio sin alterar el destino urbanístico

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

del suelo. También puede tener como objeto la realización de obras precisas para que una parcela alcance la condición de solar cuando tenga por objeto la terminación de algún servicio necesario.

c) Obras de urbanización complementarias a la edificación: que tiene por objeto la mera reparación o mejora en obras o servicios existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas que deban llevarse a cabo en suelo urbano sometido a actuación de mejora urbana o a actuación urbanística. Este proyecto podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Artículo 9.1.5. *Normas mínimas de urbanización (N)*

1. Se deberá cumplir con las normas de accesibilidad vigentes en cada momento. No se crearán barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrá de rebajes de bordillos y acceso a edificios y se eliminarán los resaltos en las calles más estrechas o peatonales.

2. Se incluirán las paradas de transporte público mediante marquesinas de protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera con respaldo y con laterales transparentes. Donde se instalen, tendrán, siempre que sea posible, un espacio suficiente destinado para la aproximación y parada junto a la calzada de vehículos, de dimensiones adecuadas a las características de la flota.

3. Será obligatoria la canalización subterránea de todas las infraestructuras en los ámbitos de nueva urbanización y en las obras de reurbanización de las zonas urbanas, incluyéndose el soterramiento de las líneas aéreas eléctricas y de telecomunicaciones existentes en su ámbito. No obstante, para el supuesto de reurbanización, podrá excepcionarse la canalización subterránea en caso de acreditarse que la misma no resulta viable técnicamente.

4. Los proyectos de urbanización contarán con un diseño de la red de transporte no motorizado y especialmente peatonal, que genere recorridos seguros, confortables y de calidad.

Artículo 9.1.6. *Integración de la perspectiva de género en el diseño de los espacios públicos (D)*

1. Los proyectos de reurbanización de los espacios libres públicos y los proyectos de peatonalización del viario han de incorporar con carácter previo un proceso de participación ciudadana para definir su diseño, integrando en éste la perspectiva de género.

2. Los proyectos de urbanización de las actuaciones de transformación urbanística deberán incorporar en su memoria el modo de integración de la perspectiva de género en el diseño de los espacios públicos.

3. El proyecto de urbanización de los espacios libres públicos adoptará un diseño y empleo de materiales que generen un área de calidad urbana, un espacio seguro y posibilite un uso inclusivo.

4. La iluminación ha de estar en una distribución adecuada y contar con una intensidad suficiente, en especial, en calles secundarias, pasos subterráneos y zonas despobladas.

5. El proyecto de urbanización definirá una red peatonal accesible, segura y de calidad como uno de los elementos estructurantes de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior.

CAPÍTULO 2

Determinaciones sobre el espacio viario

Artículo 9.2.1. *Condiciones de diseño de la red viaria motorizada (N)*

1. Se establecerá un reparto de la sección viaria en la red principal que facilite las capacidades multimodales de la misma y un reparto equilibrado de los espacios destinados entre movilidad motorizada y no motorizada. A tal fin el viario se diseñará principalmente en relación con

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

la funcionalidad y jerarquía que ocupe en la red y de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, de la capacidad de acogida y condiciones topográficas del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento en la propia vía pública y de la implantación, en su caso, de servicio de transporte colectivo. En todo caso, se respetarán las disposiciones en materia de accesibilidad, especialmente en lo relativo a itinerarios peatonales y ciclistas. Las calles, plazas y espacios peatonales estarán concebidos para el movimiento exclusivo de personas, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto.

2. El viario principal urbano debe asumir una función interconectora de los grandes sectores de la ciudad pero también como vías estructurantes de los barrios y soportes del transporte colectivo, lo que deberá tenerse en cuenta en su diseño. Es importante en este viario reconocer las demandas de uso para coexistencia entre modos y comenzar a introducir criterios multimodales en su diseño.

3. En las ATU-NU, las secciones del viario a establecer por el PPO se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que hayan de soportar, junto con la necesidad de aparcamientos laterales que serán debidamente justificados en cada caso. En todo caso la sección viaria mínima deberá ajustarse a las secciones establecidas por el PGOM en los siguientes términos:

a) Viario principal: Sección total mínima de 12 m (18 m en caso de viarios con doble carril por sentido) con acerados de 2 m mínimo. Los estacionamientos en su caso serán preferentemente en línea, con 2 m de anchura libre. Excepcionalmente, la sección podrá ser de 10 m cuando no disponga de aparcamientos en línea. Este viario de nueva apertura contará con pendientes inferiores al 8 %, excepcionalmente al 12 %, debidamente justificado por razones técnicas o económicas. Pendientes superiores a las anteriores sólo podrán disponerse excepcionalmente en trazados periurbanos y en tramos cortos inferiores a 500 m.

b) Viario secundario: Sección total mínima de 10 m de anchura total, excepcionalmente 8 m, sin estacionamiento y un solo sentido de circulación, en su caso. Este viario contará con pendientes inferiores al 10 %, excepcionalmente al 12 % en tramos cortos inferiores a 300 m.

c) Viario local y de acceso: Sección total mínima de 8 m de anchura total excepcionalmente de 7 m sin estacionamiento, un solo carril de circulación y en todo caso, el diseño de la red viaria de acceso a las edificaciones se adecuará a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y rescate establecidos en la correspondiente normativa de protección contra incendios. Las vías de ancho total inferior a 7 m serán en todo caso de plataforma única. Este viario contará con pendientes inferiores al 8 %, excepcionalmente al 12 % en tramos cortos inferiores a 200 m.

Artículo 9.2.2. *Condiciones de diseño para aparcamientos (N)*

1. Los nuevos aparcamientos estructurantes de la ciudad, serán principalmente los que tengan una funcionalidad disuasoria, intermodal o de proximidad a un equipamiento o área libre del sistema general de la ciudad. Los primeros se localizarán preferentemente en el borde de los centros urbanos, con objeto de evitar que la congestión urbana del tráfico se extienda hasta posiciones muy interiores. La red de aparcamientos principales para rotación deberán localizarse a una distancia máxima entre 300-400 m desde las áreas de centralidad interna o desde la red viaria principal de carreteras y urbana.

2. Los aparcamientos intermodales tendrán adicionalmente una función disuasoria de la utilización del coche hacia el interior de la ciudad, facilitando la conexión entre el transporte público y el automóvil.

3. La capacidad mínima que tendrán los aparcamientos disuasorios e intermodales vendrá determinada por su principal funcionalidad y ubicación. Así las capacidades mínimas serán:

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

a) Capacidad entre 50 y 150 plazas para cubrir bajas demandas en el interior de los centros urbanos.
b) Capacidad entre 150 y 300 plazas para los que tengan como función la intermodalidad vehículo privado y autobús de alta eficacia o tren de cercanías.
c) Capacidad entre 300 y 600 plazas para conexiones más periféricas de alta capacidad vinculadas al intercambio modal interurbano de trenes de larga distancia, cercanías o bus de alta capacidad.

4. El tamaño estándar de la plaza de aparcamiento será de 2,50 m por 5,00 m mínimo, salvo las reservadas a PMR que dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

5. Además de las vías de acceso a las playas, el POU y, en su caso, los PPO, deberán prever entre sus determinaciones viarias un acceso rodado a las playas cada 500 m, como máximo, vinculándose normalmente a dicho acceso una zona de aparcamiento público de al menos 20 plazas, de las cuales una de ellas será para PMR.

6. Al objeto de facilitar la intermodalidad de los aparcamientos motorizados con otros modos de transporte público o ciclista se dispondrá en los mismos de suficiente espacio para la ubicación de plazas de aparcamiento para la bicicleta, siendo el número de este tipo de plaza, con unas dimensiones mínimas de 1,90 m de largo por 0,7 m de ancho, de una capacidad mínima del 10 % sobre la total.

7. Los conjuntos de plazas de aparcamiento habrán de diseñarse de forma que eviten la creación de vacíos urbanos o fuertes impactos visuales a cuyo efecto se plantará arbolado y se instalarán los demás elementos de mobiliario urbano que requieran. A tales efectos el Ayuntamiento redactará un Plan Director de Aparcamiento e Intermodalidad Municipal.

Artículo 9.2.3. *Condiciones de diseño de redes peatonales y aceras (N)*

1. El ancho mínimo de aceras para todo tipo de vías no podrá ser inferior a 1,80 m. Excepcional y puntualmente podrá tener una anchura de 1,50 m para salvar elementos físicos o del mobiliario urbano fijo cuya alternativa de ubicación tenga dificultad técnica.

2. En aquellos viarios que discurran en plataforma única y, en todo caso, en aquellos de una sección inferior a 7 m, los itinerarios peatonales serán delimitados mediante elementos que salvaguarden en todo caso las anchuras mínimas de paso libre indicadas en el apartado anterior.

3. En aceras y calles peatonales se procurará no superar el 6 % de pendiente máxima, pudiendo llegar excepcionalmente al 8 %. En el caso de pendientes superiores al 6 % se colocarán pavimentos antideslizantes. Por encima del 8 % se diseñarán y dispondrán escalinatas o tramos de rampas que cumplan con la normativa vigente en materia de accesibilidad universal en itinerarios peatonales. Además, en la red peatonal principal se tendrá en cuenta puntualmente la disposición de elementos de movilidad urbana vertical (ascensores y rampas mecánicas), a fin de facilitar un medio urbano accesible al peatón.

Artículo 9.2.4. *Condiciones de trazado de la red carriles bici protegidos (N)*

1. Los criterios de implantación de vías ciclistas segregadas o protegidas así como los requisitos y condiciones mínimas de seguridad vial se circunscribirán para los carriles bici protegidos que discurran en vías con velocidad superior a 30 km/h.

2. La red ciclista en plataforma exclusiva (segregada) o delimitada físicamente cuando comparta plataforma con otros modos motorizados, dispondrá de los siguientes parámetros de trazado y diseño:

a) De un solo sentido entre 1,40 y 2,00 m.
b) De dos sentidos entre 2,50 y 3,00 m.
c) Resguardo marca vial y elementos de protección entre 0,15 y 0,40 m.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

3. En el carril-bici segregado la pendiente máxima será del 5 %; excepcionalmente el 7 % en tramos cortos. No obstante, en caso de que la red ciclista discurra en coexistencia con el resto de modos y se vincule a la misma de un sistema de bici pública eléctrica dichas pendientes máximas quedarán limitadas por los valores de pendientes que para el viario motorizado hayan sido establecidas.

4. En calles 20 y calles 30 no se precisarán obligatoriamente de carriles bici protegidos físicamente, si bien precisarán de señalización de refuerzo ciclista correspondiente en el pavimento y de señalización vertical.

5. Dichos carriles bici se ajustarán a las determinaciones del Plan Director de la Bicicleta Municipal de Marbella que redactará el Ayuntamiento.

Artículo 9.2.5. *Mobiliario urbano del espacio viario (N)*

1. Para nuevos trazados de vías unidireccionales de anchura igual o superior a 10 metros será obligatoria la plantación de arbolado, debiendo respetar las condiciones básicas de accesibilidad (anchura libre de paso no inferior a 1,80 m y altura libre de paso no inferior a 2,20 m). De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

2. Para cualquier tipo de vía de anchura igual o superior a 12 m será obligatoria la plantación de arbolado y la instalación de bancos y papeleras, elementos que habrán de respetar la regla establecida en el párrafo siguiente.

3. La plantación de árboles y la instalación de demás mobiliario urbano habrán de respetar necesariamente un gálibo libre de acera no inferior a 2 m. De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

CAPÍTULO 3

DETERMINACIONES SOBRE LAS ÁREAS LIBRES

Artículo 9.3.1. *Urbanización de los espacios libres y zonas verdes (D)*

1. La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno.

2. Se fomentará la permeabilidad del suelo, favoreciéndose la existencia de zonas ajardinadas y la utilización de pavimentos permeables, con el fin de conseguir una mayor resiliencia de la ciudad ante el cambio climático.

3. Se recomienda mantener las especies vegetales que se localizan en el área a urbanizar, manteniendo, en la medida de lo posible, los valores naturales que presente.

4. Los proyectos de urbanización preverán la suficiente dotación de arbolado y jardinería en todos los casos, lo cual aumenta el efecto de sumidero de carbono y, por lo tanto, la calidad de aire, con efectos positivos sobre la salud. En la medida de lo posible se utilizarán especies autóctonas y aquellas que resulten compatibles con ellas.

5. Los espacios de plazas y espacios públicos contarán con arbolado de sombra, jardinería y praderas naturales que cuantificarán en una superficie mínima del 30 % de la superficie total.

6. Todos los proyectos de urbanización llevarán incluida la red y equipos auxiliares de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas.

7. En los nuevos espacios libres y zonas verdes y en los de reurbanización deberá preverse redes de aguas regeneradas, y en su caso, conectada a la red general existente con la finalidad que el riego de estos espacios se realice con aguas regeneradas.

8. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, zonas de sombra, que reduzcan el poder desecante del sol, así como con las zonas de reposo y paseo.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

9. Se procurará la integración de los espacios libres en la ciudad con un tratamiento continuo de la urbanización. No obstante, en los casos en los que se deba prever cerramiento de estos espacios tendrá que ser con elementos transparentes y permeable.

10. En los de mayores dimensiones, se diseñarán circuitos peatonales y ciclables fomentando la actividad deportiva.

11. Se tendrán en cuenta criterios de perspectiva de género, con especial cuidado de la iluminación y de las perspectivas visuales, evitando la formación de recovecos y puntos ciegos.

Artículo 9.3.2. *Diseño del mobiliario de los espacios libres y zonas verdes (D)*

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano para facilitar la autonomía y cuidados en todos los ciclos de la vida: bancos, fuentes, bebederos de animales, papeleras por categorías de reciclaje, señalización inclusiva, etc. y, en aquellos en que su superficie lo haga preciso, incluso, baños públicos, salas del cuidado del lactante, juegos infantiles (areneros, juegos de agua, etc.), skate parks, rockodromo, tirolinas, juegos de petanca, parques caninos, circuitos biosaludables de gimnasia, etc.

2. Las áreas de juegos serán clasificadas según los diferentes grupos de edades de la infancia: 2 a 5 años, 6 a 9 años y mayores de 10 años, y dispondrán de los siguientes requisitos mínimos:

a) Dispondrán de arbolado de sombra o elementos de mobiliario que protejan del sol el área de juego en verano.
b) Las áreas infantiles no invadirán pasos peatonales.
c) Dispondrán de bancos y papeleras en su interior o se instalarán estos elementos en el entorno inmediato del área.
d) El área estará suficientemente iluminada por la noche.
e) No habrá elementos potencialmente peligrosos para los usuarios.

3. En los parques o jardines de más de 2.500 m², al menos, una quinta parte de los juegos estará adaptado al uso de infancia con reducción de movilidad.

4. Deberá darse cumplimiento a lo establecido a las condiciones señaladas en el artículo 15 del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, o norma que lo sustituya, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

5. En los parques con una superficie superior a 10.000 m² se dispondrá de un espacio exclusivo y reservado para el cuidado del lactante.

6. Para favorecer la adaptación de las áreas libres a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, culturales, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.

7. Se deberá garantizar que la forma, superficie y localización de las zonas verdes sean adecuadas para que éstas cumplan sus funciones buscando la creación de zonas de sombra. En las zonas verdes se priorizará la plantación de especies autóctonas, generadoras de sombra, las especies xéricas y las que no requieran especiales cuidados o mínimas labores de mantenimiento y especialmente que estén adaptadas a las características pluviométricas de la zona donde se proyecta. Se favorecerá una distribución no geométrica de las mismas.

8. La conservación, mantenimiento y adecuada utilización de dichos espacios conlleva la disposición de los elementos de mobiliario urbano y de servicio tales como: fuentes, templetes de música, elementos para juegos infantiles, quioscos, urinarios, caseta de guarda de materiales o de vigilancia, etc., que requiera el espacio de que se trate.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

CAPÍTULO 4

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Artículo 9.4.1. *Diseño de las nuevas redes de abastecimiento (N)*

1. Las redes planificadas o proyectadas tanto para nuevas áreas de urbanización como para las existentes (reurbanización), obedecerán a un modelo de red unificada e interconectada, aunque subdividida en sectores de abastecimiento y pisos de presión diferenciados que facilite su operación y maximice la calidad y garantía de suministro. Dichos sectores deberán ser determinados por el Plan Director.

2. Estas actuaciones se integrarán con la red existente, debiendo ser concebidas y estudiadas en conjunto con la red circundante, sin que su funcionamiento incida negativamente en el resto.

3. Los distintos sectores y pisos de presión establecidos, se interconectarán con los restantes de la red existente en determinados puntos, materializados mediante arquetas donde se instalen los elementos de control de presión, corte, control de caudales, etc. necesarios para el control y medición de la red.

4. Se dispondrán en la ordenanza municipal de urbanización las condiciones técnicas (presiones mínima y máxima, dotaciones para el cálculo de caudales, diámetros mínimos, materiales, uniones, estandarización de valvulería y otros elementos de red, etc.) necesarias para el correcto funcionamiento y mejora en la facilidad y economía de operación, mantenimiento y gestión de la red.

Artículo 9.4.2. *Red agua regenerada (N)*

Deberán desarrollarse las condiciones técnicas para las redes de distribución de aguas regeneradas mediante ordenanza municipal.

Artículo 9.4.3. *Ahorro de agua (N)*

Se exigirá en los proyectos de edificación de nueva planta, así como en los de reforma o ampliación, la adopción de medidas de ahorro de agua, diseñándose las correspondientes instalaciones para minimizar el consumo. Se establecerán mediante ordenanza los pormenores exigibles a dichas instalaciones.

Artículo 9.4.4. *Red de drenaje (N)*

1. Las actuaciones urbanísticas derivadas del presente Plan General justificarán que su implantación no perjudicará las condiciones de drenaje preexistentes, tanto en su propio ámbito como especialmente aguas abajo. Se valorará positivamente que las soluciones de control de la escorrentía adoptadas redunden en una mayor retención, con la consecuente reducción de los caudales punta de avenidas aguas abajo.

2. El diseño de los pavimentos, jardines y otros elementos accesorios que cubran el espacio urbano se efectuará siguiendo las buenas prácticas auspiciadas por el paradigma SUDS (sistemas urbanos de drenaje sostenible). Así, se primarán los pavimentos permeables, los jardines de lluvia, zanjas drenantes, etc., frente a otras soluciones más propias de lo que se denomina «infraestructura gris».

3. Asimismo, se tenderá a la Implantación de SUDS en las edificaciones, especialmente cubiertas verdes, por su doble funcionalidad de retención de la escorrentía y de aislamiento térmico de la edificación.

4. En los proyectos, y en especial en los de urbanización, que no adopten soluciones de drenaje tipo SUDS, contraviniendo así la obligación general expresada en el artículo 126 ter del Real Decreto 638/2016, podrán hacerlo únicamente por motivos técnicos o ambientales,

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

debiendo, en este caso, justificar razonada y exhaustivamente dichos motivos y la imposibilidad de su adopción.

5. Para facilitar el drenaje y la infiltración al terreno del agua de escorrentía, se diseñará la isleta central de las glorietas en depresión respecto del anillo de circulación. Se implantarán en dicha isleta los elementos de infiltración, retención y evacuación mediante rebosaderos.

Artículo 9.4.5. *Red de saneamiento (N)*

1. En los proyectos de reurbanización o nueva urbanización, se diseñarán redes de saneamiento públicas separativas.

2. En los proyectos de obra de viviendas y urbanizaciones privadas, las redes de saneamiento de aguas fecales y de drenaje serán totalmente independientes hasta su conexión a las redes públicas correspondientes.

3. Si la red municipal existente fuese unitaria, la unión de ambas se producirá en el espacio público, entre la parcela privada y el punto de injerencia a la red pública.

4. La red separativa de pluviales podrá verter directamente a cauce siempre que se cumplan la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 9.4.6. *Contenedores (N)*

1. Tanto en los proyectos de nueva urbanización como de reurbanización se preverán espacios acondicionados específicos para la ubicación de los contenedores de residuos. Sus condiciones técnicas se fijarán mediante ordenanza, debiendo tener el número, ubicación y tamaño adecuado para favorecer la prestación óptima del servicio. Se tendrá especial atención a la recogida de posibles derrame de lixiviados y su eficaz evacuación hacia la red de saneamiento.

2. Las agrupaciones de contenedores en el viario se ubicarán en islas ejecutadas sobre una obra civil tal que se garantice que los derrames de lixiviados se recojan y conduzcan a la red de fecales más próxima, no permitiendo que estos terminen infiltrándose en el suelo. Para ello se les deberá dotar de la adecuada impermeabilidad, las pendientes y los elementos de drenaje y conducción necesarios.

Artículo 9.4.7. *Modelo digital de alumbrado público (R)*

1. Se creará un sistema municipal de información y gestión de las redes de alumbrado público que incluya:

a) Cartografía e información de la infraestructura existente, con orientación a la eficiencia, automatización, telemedida y telegestión.
b) Implantación de una red de control y gestión centralizados del sistema. Para ello se deberán implantar las líneas de comunicaciones así como los aparatos de medida y control necesarios.

2. Sobre la información proporcionada por este modelo, se establecerá un Plan Director de optimización del consumo energético del alumbrado público.

Artículo 9.4.8. *Contaminación lumínica (N)*

1. En exteriores no podrán instalarse luminarias, públicas o privadas, con emisión al hemisferio superior.

2. Se tendrá especial cuidado en la recepción de las obras de urbanización que las luminarias, y especialmente los proyectores, además de corresponder al tipo de las especificadas en proyecto, están adecuadamente orientados con objeto de que no produzcan emisión al hemisferio superior.

3. Los proyectos de nueva urbanización y reurbanización incluirán un apartado donde se estudie la reflectividad de los pavimentos diseñados. Con objeto de paliar en lo posible la contaminación lumínica, solo se admitirán pavimentos de baja reflectividad.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Artículo 9.4.9. *Energía (D)*

1. En consonancia con el Código Técnico de la Edificación, se fomentará e impulsará la implantación de tecnologías de mejora energética en dos líneas. La primera de ellas basada en la reducción de las necesidades energéticas en los edificios públicos y privados, cualquiera que sea su uso. La segunda incide en perseguir la autosuficiencia mediante la autoproducción con energías renovables (paneles solares para ACS o fotovoltaicos, eólica, etc.).

2. El escenario perseguido es el de una red densa de pequeños autoproductores conectados a red según un modelo Smart Grid, de forma que, produciendo principalmente de día y con un consumo valle de noche tomado de red, puedan equilibrar la curva de demanda balanceándola hacia los periodos de menor sobrecarga de la red, disminuyendo las necesidades de transporte y distribución.

3. Estas medidas pretenden fomentar así los nuevos enfoques de *passive building*, autoconsumo, etc. El objetivo final es reducir lo más posible la energía neta no autoproducida consumida por el edificio por renovables.

4. Se comprobará en el procedimiento para otorgar licencia municipal de obras que el proyecto en cuestión hace cumplimiento del CTE DB-HE 2019, o posterior modificación que lo sustituya.

Artículo 9.4.10. *Líneas eléctricas (N)*

1. Tanto en los proyectos de reurbanización como en los de nueva urbanización, se establece la obligatoriedad de que todas las líneas eléctricas tanto de alta como de baja tensión discurran soterradas por los suelos afectados que hayan de quedar tras su transformación clasificados como urbanos.

2. No se podrán recepcionar obras de urbanización que no hayan contemplado el anterior precepto.

3. Los costes de estas obras de soterramiento deberán ser soportados por el promotor, sea público o privado, de la actuación urbanizadora, al igual que el resto de cargas de urbanización. La retribución de los sobrecostes de explotación en las actividades de transporte y distribución con retribución regulada, ocasionados por el cumplimiento de determinaciones de carácter urbanístico, no podrán ser cubiertos por el sistema eléctrico. En estos casos la compensación oportuna constituirá una carga urbanística más a añadir al conjunto de cargas de la actuación que la ocasione.

Artículo 9.4.11. *Infraestructuras de telecomunicaciones (N)*

1. Las infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas proyectadas para las actuaciones de reurbanización o de nueva urbanización, deberán diseñarse para el «uso compartido» definido en la LGTel o norma que la sustituya. Dicho uso compartido fue aprobado por Orden CTE/1210/2003, de 29 de abril, por la que se declara la utilización compartida del dominio público viario de titularidad de la mancomunidad de municipios de la Costa del Sol Occidental (Málaga) y de los municipios que la componen, y del dominio público local del municipio de Aretxabaleta (Guipúzcoa), a efectos de la instalación de redes públicas de telecomunicaciones.

2. Asimismo, deberán dar cumplimiento a lo establecido en la ley sectorial correspondiente, así como en la serie de normas UNE 133xxx o norma que la sustituya.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

TÍTULO 10

Disposiciones relativas a la edificación

CAPÍTULO 1

Disposiciones relativas a la edificación

Artículo 10.1.1. *Aplicación (N)*

1. Las normas contenidas en el presente título son aplicables a la totalidad de las obras de edificación que se ejecuten en el municipio, ya sea en el suelo rústico como en el urbano.

2. Las determinaciones del presente título tienen el carácter de ordenanzas municipales según lo dispuesto en el artículo 73 LISTA.

3. Las determinaciones de este título podrán ser desarrolladas y completadas por el POU y por ordenanzas municipales, considerándose la regulación contenida en este título de contenido mínimo y obligatorio para aquellas. Una vez aprobado el POU u ordenanza municipal que desarrolle el presente título, las mismas serán de aplicación a todas las edificaciones que se realicen en el término municipal de Marbella, ya sea en suelo urbano o rústico.

4. Hasta que no se apruebe el POU u ordenanza, serán de aplicación las normas de edificación del PGOU 86 en todo lo que no contradiga al presente PGOM.

Artículo 10.1.2. *Definiciones (N)*

1. Construcción: Acción y resultado de ejecutar una obra, con independencia de los materiales utilizados o el uso al que sea destinada.

2. Edificación: Todo tipo de obras y construcciones que tengan carácter permanente y sean susceptibles de albergar un uso. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

3. Instalación: Conjunto de redes, equipos, elementos y componentes dirigidos a ayudar o a complementar un servicio, uso o actividad, o a cumplir las funciones para las que los edificios han sido diseñados. Permiten el suministro y distribución (agua, energía, alumbrado, gases o riego), la evacuación (drenaje, aguas fecales, gases, humos, malos olores o gestión residuos industriales, agrícolas o ganaderos), la comunicación (telecomunicaciones, comunicación o movilidad mecánica: ascensores, rampas, escaleras o elevadores) y la protección o seguridad (contraincedios, alarmas o pararrayos).

4. Edificación principal: Edificación dentro de un conjunto edificatorio que alberga el uso principal que ha sido objeto de autorización o porque se destine a usos comunes en desarrollo de la misma, sin perjuicio de que las restantes construcciones auxiliares puedan ser objeto de usos distintos al servicio del anterior.

5. Edificación preexistente: Edificación que cuenta con cubierta y muros perimetrales, con independencia del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

6. Parcela: Porción unitaria de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o en el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente.

A efectos del cómputo de superficies prevalecerá la fijada en los instrumentos de equidistribución de cargas y beneficios y, en su defecto, la superficie real de la parcela, lo que se acreditará mediante la documentación justificativa necesaria.

7. Parcela mínima: Superficie de parcela por debajo de la cual no se permite la materialización de edificabilidad ni uso alguno.

8. Finca: Unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad se le denomina «finca registral».

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

9. Superficie de explanación: Zona del terreno sobre el que se ha actuado modificando el terreno original mediante cajeado, desmonte o terreplaneado.

10. Lindero: Límite o porción del mismo que separa dos parcelas colindantes. Estos podrán ser linderos públicos o privados según la titularidad pública o privada de la parcela colindante.

11. Separación a linderos: Mínima distancia a la que debe ubicarse una edificación o construcción, de los linderos de la parcela en la que se ubica para ser autorizada.

12. Edificabilidad: Es la superficie construida de una edificación, y se refiere a la suma de las superficies cubiertas y cerradas en todas las plantas sobre rasante de la edificación, y bajo rasante. En todo caso deberá ser igual o inferior a la superficie edificable. Se expresa en m²t (metros cuadrados de techo).

13. Ocupación: Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre un plano horizontal y la superficie de la parcela.

14. Porche: Todo espacio cubierto con elementos que tengan una permeabilidad inferior al 70 %.

15. Rasante: Es el plano de referencia para medir la altura de las edificaciones.

16. Altura de la edificación: Es la distancia medida verticalmente desde el plano de rasante a la cara inferior del último forjado. Esta no podrá ser superior a la indicada como altura máxima.

17. Altura libre: Es la distancia medida verticalmente desde el enrase superior de la solería hasta el cielo raso.

18. Retranqueos de fachada: Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

19. Parcelación:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
b) En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes.

Artículo 10.1.3. *Solar (D)*

1. Son solares las parcelas del suelo clasificado como urbano que son aptas para la edificación según la calificación urbanística y condiciones que el instrumento de ordenación urbanística detallada prevea respecto a la urbanización, las alineaciones, rasantes y demás normas técnicas.

2. Corresponde al POU establecer los requisitos de infraestructuras necesarios para que una parcela merezca la condición de solar.

3. Los requisitos establecidos por el POU serán de aplicación a los planes parciales que se redacten en desarrollo del presente PGOM y, en su defecto, serán de aplicación los requisitos previstos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 10.1.4. *Tipos de obras (N)*

1. Obras de conservación y mantenimiento. Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar usos, estructura portante, estructura arquitectónica, fachadas, cubiertas, ni distribución.

Se incluyen, entre otras análogas, el afianzamiento de cornisas, aleros y vuelos, la reparación de elementos existentes en instalaciones, carpinterías, revestimientos y cubiertas.

También se incluyen intervenciones puntuales en la tabiquería y huecos de fachada cuyo objeto sea la mejora de la accesibilidad o corregir incumplimientos de la normativa de habitabilidad que le sea de aplicación.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

2. Obras de rehabilitación. Son aquellas que se realizan sobre una edificación preexistente para recuperar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad que había perdido impidiendo su utilización, sin incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso. Estas obras estarán limitadas por el alcance de las actuaciones permisibles sobre las edificaciones en atención a su situación legal.

3. Obras de acondicionamiento. Son aquellas obras que, manteniendo todos los elementos estructurales de la edificación, pueden implantar o modificar usos y actividades e incluyen la modificación o sustitución de instalaciones, carpinterías, revestimientos, distribución interior y fachadas de una edificación o parte de ella.

4. Obras de mejora. Aquellas sobre una edificación o construcción preexistente bien motivada por motivos turísticos o culturales, bien para optimizar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad, sin incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso.

5. Obras de reforma. Actuación sobre una edificación o construcción preexistente que cuenta con las condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad y salubridad, para alterar su funcionalidad sin incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso.

Incluyen aquellas obras que, manteniendo todos los elementos estructurales de la edificación, pueden intervenir en ellos mediante demoliciones parciales interiores, para la creación o modificación de dobles alturas, escaleras, instalación de ascensores e intervenciones similares que no supongan ampliaciones interiores o exteriores de la edificación; e incluye la modificación o sustitución de instalaciones, carpinterías, revestimientos, distribución interior, fachadas y cubiertas de una edificación o parte de ella.

6. Obras de consolidación. Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

7. Obras de demolición. Son obras que suponen la desaparición total o parcial de la edificación.

Cualquier demolición de edificación o de elementos constructivos, que por su localización o antigüedad puedan albergar ejemplares de fauna, tales como quirópteros, aves nocturnas o reptiles, deberá ser sometida a una labor de cautela con atención a dicha circunstancia.

8. Obras de nueva edificación. Son aquellas que suponen una nueva construcción y comprende los subtipos siguientes:

c) Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto volver a construir una edificación ya derruida, total o parcialmente, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

   Tendrá la consideración de reconstrucción toda actuación sobre una edificación preexistente que carezca de cubierta y muros perimetrales. Estas obras se someterán a los mismos requisitos que las actuaciones de nueva edificación.

d) Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

e) Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original de una edificación.

f) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares o terrenos vacantes.

9. Obras de restauración. Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo.

10. Con carácter previo a la concesión de licencia para cualquier tipo de obra, se deberá garantizar la correcta gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial vigente.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Artículo 10.1.5. *Superficie construida a efectos de edificabilidad (N)*

1. Es la suma de las superficies cubiertas y cerradas en todas las plantas sobre rasante de la edificación, y bajo rasante, en los casos que se estipulan en el presente artículo. En todo caso deberá ser igual o inferior a la superficie edificable. Se expresa en m²t (metros cuadrados de techo).

2. Para el conjunto de la superficie construida se tendrán en cuenta las siguientes normas:

f) Computarán en cada planta las proyecciones de los huecos de ventilación, ascensores, escaleras, bajantes, etc. y las plantas bajo cubierta.
Se exceptúan del cómputo de la superficie edificada las áreas construidas con una altura libre inferior a 1,50 metros y los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público.

g) Cómputo de la doble altura. Tal y como se indica en los artículos 10.1.11 y 10.1.12 se podrá superar la altura máxima asignada a una planta para hacer dobles alturas en una superficie de hasta el 25 % de su superficie computable en edificabilidad. Se podrá superar este 25 % computando al 50 % la edificabilidad de la superficie que exceda

h) Cómputo de porches. Se considera porche todo espacio cubierto con elementos que tengan una permeabilidad inferior al 70 %. Computarán al 50 %, la superficie construida de los porches delimitados por su perímetro cerrado y la línea H que une los extremos de su perímetro abierto, salvo que la longitud de H, dividida entre la longitud del perímetro cerrado P, sea mayor a 0,7 (H/P>0,7), en cuyo caso no computarán como superficie construida.
Según el siguiente esquema:

La imagen del esquema antes citado no está disponible. Se puede consultar en la página 65 del documento denominado: 2 Normativa urbanística.pdf (CSV: 5QYK7RHESSG2CHZCL7QWJFXRC); validando el documento en la URL: https://marbella.sedelectronica.es/.

Para que una parte del perímetro del porche pueda considerarse abierta, la superficie de suelo a techo debe estar totalmente abierta, salvo los pilares de apoyo. No obstante el perímetro abierto se podrá proteger del exterior mediante elementos plegables transparentes sin carpintería (cortinas de cristal), toldos y celosías ligeras con una permeabilidad mayor al 70 %.
En las terrazas cubiertas de edificios plurifamiliares, hoteleros o comunitarios se permiten instalar elementos divisorios, opacos hasta una altura de 180 cm. Preferentemente de material ligero y desmontable, con el objeto de dotar de privacidad a esas estancias sin que tenga la consideración de que se trata de un lado cerrado del porche.

i) En el esquema anterior, computará al 50 % una franja paralela a la línea H cuyo fondo sea igual a su longitud (D). El resto de la superficie computará al 100 % tal como se detalla en el siguiente gráfico.
La imagen del gráfico antes citado no está disponible. Se puede consultar en la página 65 del documento denominado: 2 Normativa urbanística.pdf (CSV: 5QYK7RHESSG2CHZCL7QWJFXRC); validando el documento en la URL: https://marbella.sedelectronica.es/.

j) Cómputo de sótanos: Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad.

k) Cómputo del bajo-cubierta: Todo espacio bajo los planos de cubierta realizado con elementos estructurales (forjado o losas) que tenga una altura mayor a ciento cincuenta (150) centímetros, aunque no esté utilizado o acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante un cerramiento.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

No computan, en cambio, los espacios bajo los planos de cubierta realizados con elementos de cerramiento (rasillones sobre tabiquillos, chapa sobre estructura metálica ligera o similares).

Se podrá disponer el espacio bajo cubierta unido a la planta inferior a modo de doble altura, si bien en este caso dicha doble altura no computaría en ningún caso en edificabilidad.

Artículo 10.1.6. *Superficie computable a efectos de ocupación (N)*

1. La superficie computable a efectos de ocupación o superficie de ocupación será la proyección del total de la superficie cubierta del edificio, incluyendo el total de vuelos, cuerpos salientes y porches, excluidos los aleros y cornisas con dimensión máxima de cincuenta (50) centímetros, porches y sótanos cuando la cara superior de su forjado de techo quede a una altura superior a 1,20 m sobre la cota de rasante.

2. Se excluyen del cómputo de la ocupación:

a) Las pérgolas: Cubriciones con elementos que tengan una permeabilidad superior al 70 %, caso de pérgolas con elementos móviles o plegables, dicho porcentaje se medirá en la posición de mínima permeabilidad.
b) Toldos: Cubriciones con elementos tipo lonas textiles o similares.
c) Los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela, que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica, que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público.

Artículo 10.1.7. *Separación a linderos (N)*

1. Es la mínima distancia de los linderos públicos o privados a la que debe situarse el punto más saliente de la edificación, construcción o instalación sobre y bajo rasante, excluidos los aleros y cornisas que podrán tener un vuelo máximo de 0,50 m respecto al plano de fachada, así como las canalizaciones enterradas de instalaciones.

2. Se prevén las siguientes excepciones:

a) No contabilizarán, a efectos de linderos privados, siempre que haya expresa autorización del colindante o ya se produzca esta situación en dicha parcela colindante, las pérgolas exentas (cubriciones con permeabilidad superior al 70 %), las piscinas, pistas deportivas al aire libre para tenis, pádel, etc., y las construcciones e instalaciones de dimensiones máximas 2 x 2 x 2 m con destino a trasteros, instalaciones de servicios a la edificación, etc.
b) Los elementos de mobiliario o construcciones propias de jardinería, muretes, fuentes, barbacoas o similares con una altura inferior a 1,80 m, así como los cuartos que como construcción auxiliar se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público, podrán adosarse al lindero público; también podrán adosarse a los linderos privados con acreditación de la conformidad del titular de la parcela colindante.
c) Cuando la topografía permita un muro de contención a lindero público mayor o igual a 2,50 m de altura, se podrá adosar a él una única edificación destinada a garaje, con anchura máxima 6,00 m, fondo 6,00 m y altura no superior a la altura del muro de contención.

Artículo 10.1.8. *Rasantes (N)*

1. Se establecen dos tipos de rasantes, el plano de rasante, que es el plano de referencia para medir la altura, y la línea de rasante, con respecto a la cual se mide la altura máxima permitida en la fachada de las edificaciones alineadas.

2. Plano de rasante: Se considera plano de rasante, al estado natural del terreno. Si este se rebaja por extracción de tierras, el plano de rasante a considerar será el del terreno ya rebajado.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Si el terreno natural se rellena o hay indicios de haber sido rellenado, el plano de rasante a considerar será el del terreno natural originario.

Se podrá no obstante rellenar hasta un máximo del 10 % de la superficie del solar, para regularizar zonas de vaguadas del terreno, cuyas cotas se tomarán como cotas de rasante. Dichos rellenos no podrán superar los tres metros de altura.

En aquellos casos en los que las singulares características naturales del terreno lo justificaran (vaguadas en el interior de la parcela, diferencias considerables entre la cota del vial y la cota de la parcela en la franja contigua a la alineación), el planeamiento de desarrollo podrá proponer como plano de rasante otro diferente al estado natural del terreno.

3. A los efectos de la determinación del estado natural del terreno se tomará como referencia:

a) Los planos topográficos procedentes de planes parciales, planes especiales, estudios de detalle y proyectos de urbanización aprobados definitivamente.
b) Planos topográficos municipales y los presentados por los particulares e informados favorablemente por la Unidad Topográfica y Cartográfica Municipal.

4. Línea de rasante:

c) Cuando la alineación de fachada coincide con la alineación de vía pública, la línea de rasante es la intersección entre el plano de fachada y el de la acera.
d) En ningún caso se permitirán modificaciones que alteren el signo de la pendiente natural del terreno, como se ilustra en el siguiente cuadro:

La imagen del cuadro antes citado no está disponible. Se puede consultar en la página 66 del documento denominado: 2 Normativa urbanística.pdf (CSV: 5QYK7RHESSG2CHZCL-7QWJFXRC); validando el documento en la URL: https://marbella.sedelectronica.es/.

Artículo 10.1.9. *Altura de las edificaciones (N)*

1. La relación entre la altura máxima permitida en metros desde la rasante a cara inferior del último forjado y el número de plantas será la siguiente:

PB	≤ 4,50 m
PB+1	≤ 7,50 m
PB+2	≤ 11,00 m

En los casos en que se permitan más de 3 plantas se aumentarían 3,25 m por cada planta.

La altura de cada planta en edificios singulares o de equipamiento será la necesaria para el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate y de acuerdo en todo caso con la normativa específica.

2. Medición de la altura en las edificaciones. La altura reguladora fijada se medirá verticalmente desde el plano de rasante a la cara inferior del último forjado, y deberá cumplirse en todos los puntos de la edificación, incluidos los elementos tales como porches, pérgolas, etc., con las siguientes salvedades:

a) Casos de terrenos con pendiente inferior al 50 %: Esta altura podrá incrementarse como máximo en 1,50 m en el punto más desfavorable. A estos efectos, la pendiente del terreno será la de la línea que une el punto más favorable con el más desfavorable de la edificación a considerar, según el esquema adjunto.
b) Casos de terreno con pendiente superior al 50 % este incremento podrá alcanzar los 2 m medidos en el mismo punto que el anterior.
c) La edificación se escalonará en los tramos necesarios para cumplir la anterior condición.

1. El número de niveles con zonas que tengan la consideración de planta sobre rasante en una edificación no debe superar en dos el número de máximo de plantas permitidas por su ordenanza particular en la parcela.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

2. En los casos en los que se justificara la imposibilidad de materializar toda la edificabilidad asignada a la parcela, por la limitación del número de niveles, podrá tramitarse un estudio de detalle con una ordenación de volúmenes que permitiera agotarla.

La imagen de las zonas más favorables y desfavorables de los niveles no está disponible. Se puede consultar en la página 66 del documento denominado: 2 Normativa urbanística. pdf (CSV: 5QYK7RHESSG2CHZCL7QWJFXRC); validando el documento en la URL: https://marbella.sedelectronica.es/.

3. En la medición de la altura, no se incluirán los siguientes elementos:

a) Los pretiles de obra, que no superarán la altura de 1,75 m medidos desde la cara inferior del forjado de la cubierta.

b) Las piscinas, jacuzzi, depósitos, paneles solares, antenas y cualquier otro elemento que dispuesto sobre la cubierta no supere la altura de 2,00 m medidos desde la cara inferior del forjado de la cubierta.
Sobre estos elementos solo podrán disponerse elementos de protección ligeros y con una permeabilidad superior al 70 % o transparentes, y con una altura máxima de 2,50 m medidos igualmente desde la cara inferior del forjado de la cubierta, salvo que sean elementos de separación entre terrazas privadas, en los que podrán ser elementos de protección ciegos.
Cuando, por motivos de seguridad, sea necesaria mayor altura de los elementos de protección podrá incrementarse hasta en 60 cm con elementos transparentes.

c) Los casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones lavaderos, porches y trasteros.
En todo caso, estos elementos tendrán las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima: 10 % de la superficie de la cubierta, aunque siempre se podrá disponer de un mínimo de 10 m². En las viviendas unifamiliares, a esta superficie se le sumará la que ocupe, en su caso, el ascensor.
- En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, deberán separarse como mínimo 3 metros de la alineación pública.
- Altura máxima: 4,00 metros medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta el punto más alto de su cubierta. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta 4,50 metros.
  Sobre estos elementos no podrán disponerse instalaciones tales como depósitos, paneles solares, antenas, etc.

d) Las pérgolas y toldos, no debiendo superar, ninguno de sus elementos de sujeción y cubrición una altura máxima de 3,00 m medidos desde la cara inferior del forjado de la cubierta. La superficie ocupada por las construcciones permitidas e indicadas en el apartado 2 de este artículo, más la de los toldos o pérgolas, no podrá superar el veinte por ciento (20 %) de la superficie de cubierta.

e) Las chimeneas de ventilación, cuya altura vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento.

f) Las cubiertas inclinadas, que no superarán en ningún punto la altura de 4,00 m sobre la máxima permitida.
Los planos de cubierta no podrán realizarse con elementos estructurales, (forjados de hormigón, madera o metálicos, losas de hormigón, etc.) se realizarán con elementos de cerramiento ligeros (rasillones sobre tabiquillos, chapa sobre estructura metálica ligera, elementos laminares de hormigón o similares), salvo que la cámara existente bajo la cubierta, se habilite como espacio vividero o buhardilla.

4. Condiciones de diseño de las cubiertas inclinadas:

a) Todos los planos o superficies que conformen la cubierta deberán quedar inscritos en el volumen formado por planos que, apoyando directamente sobre la cara superior del

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

forjado del techo de la última planta, tengan una pendiente máxima del 80 %, según los esquemas adjuntos:

La imagen del esquema anterior no está disponible. Se puede consultar en la página 67 del documento denominado: 2 Normativa urbanística.pdf (CSV: 5QYK7RHESSG-2CHZCL7QWJFXRC); validando el documento en la URL: https://marbella.sedelectronica.es/.

b) También se permitirá, para conformar el volumen en el que deberá quedar inscrita la cubierta, planos verticales en los siguientes casos:
   - Las medianeras, cuando las edificaciones sean adosadas.
   - Los hastiales de las cubiertas formadas por solo dos planos (« cubiertas a dos aguas»).
   - En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público se prohíben disponer estos hastiales.
   - Los patios interiores cuyos paramentos, siendo de longitud menor a 3 m, sean tangentes a un círculo de diámetro menor a esa misma dimensión podrán abrirse a través de la cubierta, disponiéndose en torno al patio cerramientos verticales sobre la última planta; si bien tales patios deberán mantener una separación mínima de 3 m de las fachadas.

c) En el caso de aprovechamiento del espacio bajo la cubierta, será el volumen útil habilitado el que deberá quedar inscrito en el volumen anterior, según el siguiente esquema:

   La imagen del esquema anterior no está disponible. Se puede consultar en la página 67 del documento denominado: 2 Normativa urbanística.pdf (CSV: 5QYK7RHESSG-2CHZCL7QWJFXRC); validando el documento en la URL: https://marbella.sedelectronica.es/.

d) No se podrá construir ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de chimeneas o shunts.

e) Los huecos que, para la iluminación y ventilación del espacio habilitado, se abran en los planos de la cubierta, se ajustarán a las siguientes condiciones:
   - Deberán tener una separación mínima de 1,50 m a los bordes de los aleros (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).
   - Su longitud no debe ser mayor que tres veces su altura (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).
   - La separación entre dos huecos debe ser mayor que la mínima dimensión longitudinal de cualquier de ambos huecos.
   - La separación de un hueco a las medianeras, hastiales, limatesas y limahoyas deberá ser mayor que su mínima dimensión (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).

f) El acceso a este aprovechamiento bajo cubierta no podrá realizarse desde zonas comunes de los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.

g) Se podrá combinar en una misma cubierta, aprovechamiento bajo cubierta y cubierta plana. Si bien cualquier volumen permitido que se disponga sobre la zona de cubierta plana (casetones de escaleras, ascensores, instalaciones, pérgolas, etc.) deberá separarse del aprovechamiento bajo cubierta una distancia mínima de tres metros.

Artículo 10.1.10. *Planta sótano (N)*

1. Para que una planta tenga la consideración de sótano deberá cumplir con la condición de que la cara superior del forjado que lo cubre no sobrepase la cota + 1,20 sobre la del terreno al finalizar la obra, el cual deberá mantenerse con rasante horizontal o en su caso, ataluzarse con una pendiente máxima de 45º.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

d) Caso de terreno llano

La imagen del esquema anterior no está disponible. Se puede consultar en la página 67 del documento denominado: 2 Normativa urbanística.pdf (CSV: 5QYK7RHESSG-2CHZCL7QWJFXRC); validando el documento en la URL: https://marbella.sedelectronica.es/.

e) Caso de terreno inclinado. La cota máxima se contabilizará sobre la de los planos de rasante del mismo, obtenidos de acuerdo con lo establecido en esta normativa.

La imagen no está disponible. Se puede consultar en la página 67 del documento denominado: 2 Normativa urbanística.pdf (CSV: 5QYK7RHESSG2CHZCL7QWJFXRC); validando el documento en la URL: https://marbella.sedelectronica.es/.

2. Cuando existan plantas semienterradas, tendrá la consideración de planta baja la superficie exterior a la línea que resulte de unir los puntos a partir de los cuales la cara superior de su forjado de techo esté a más de ciento veinte (120) centímetros del terreno modificado, en cualquier caso, debe contar al menos una franja paralela a la fachada de 3,00 m de ancho, conforme al siguiente esquema:

La imagen del esquema anterior no está disponible. Se puede consultar en la página 67 del documento denominado: 2 Normativa urbanística.pdf (CSV: 5QYK7RHESSG2CHZCL-7QWJFXRC); validando el documento en la URL: https://marbella.sedelectronica.es/.

En estos casos, cuando la zona considerada planta baja tenga usos que por el cumplimiento de la normativa u ordenanzas no puedan extenderse a la zona considerada sótano, debiendo por tanto tener ambas zonas usos distintos, deberán independizarse con cerramientos de obra opacos.

3. Ocupación de planta sótano. La superficie de planta sótano no podrá exceder en más de un 25 % de la ocupación total del edificio regulada en el artículo 10.1.6.

4. Accesos a la planta sótano. Los sótanos de garajes tendrán un solo acceso de anchura máxima 5 m, o 7 m en los casos de requerir doble sentido de circulación por tener más de 2.000 m² de superficie útil.

Salvo que la normativa sectorial requiera un número mayor, se permitirá un solo acceso peatonal y rodado, que podrá disponerse de forma conjunta en un frente de fachada de longitud igual o menor a 5 metros (7 metros para locales donde se requiera doble sentido de circulación) debiendo quedar el resto enterrada (como máximo a 1,20 m del terreno modificado). Si el acceso peatonal se dispone de forma independiente, este podrá tener una anchura de 1,50 m y contar con un espacio libre de obstáculos delante del acceso de longitud igual a 1,50 m.

En el caso de que la rampa de acceso a la planta sótano se sitúe adosada a una de las fachadas de la edificación, dicha rampa deberá ajustarse a la pendiente máxima establecida y en ningún caso superior al dieciséis (16) por ciento para que la parte de fachada de planta sótano que quede descubierta en esta zona no compute a efectos de edificabilidad.

Artículo 10.1.11. *Planta baja (N)*

1. Es la situada a nivel del terreno modificado o ligeramente por encima o por debajo de este, no debiendo superar la distancia a la cara inferior del forjado un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Su altura libre mínima se fija en dos metros y medio (2,5) y la máxima en cinco metros (5,00 m); siete con cincuenta metros (7,50 m) en caso de edificios con uso industrial o comercial.

3. Para hacer dobles alturas se podrá superar la altura máxima anterior hasta los 7,50 m (10 m en el caso de edificios con uso industrial o comercial) en un 25 % de la superficie de la planta que compute en edificabilidad, no obstante también se podrá superar este 25 % computando la superficie que exceda un 50 % más en edificabilidad.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

4. Las pérgolas y los porches que no computen en edificabilidad podrán tener una altura máxima de 4,50 m. y en caso de que queden integradas en la estructura de la edificación principal 7,50 m (10 m en el caso de edificios con uso industrial o comercial).

5. Se permiten entreplantas, con altura libre inferior a la definida anteriormente en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

a) Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.
b) Ocupación máxima del cuarenta (40) por ciento de la planta del local en que se ubiquen.
c) No rebase la superficie edificable.
d) La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Artículo 10.1.12. *Planta altas (N)*

1. Son las situadas por encima de la planta baja.

2. Su altura libre mínima se fija en dos metros y medio (2,5) y la máxima en cinco metros (5,00 m); siete con cincuenta metros (7,50 m) en caso de edificios con uso industrial o comercial.

3. Para hacer dobles alturas se podrá superar la altura máxima anterior hasta los 7 m en un 25 % de la superficie de la planta que compute en edificabilidad; no obstante, también se podrá superar este 25 % computando la superficie que exceda un 50 % más en edificabilidad.

4. Las pérgolas y los porches vinculados a las dobles alturas que no computen en edificabilidad podrán tener una altura máxima de 6 m.

5. Estas zonas de la planta que superen la altura máxima se podrán superponer con las de otras plantas que también hayan optado por superarla, formando un solo espacio con mayor altura.

Artículo 10.1.13. *Planta ático (N)*

1. Es la ubicada por encima de la última planta de la edificación. Se podrá implantar en los casos en los que se indique expresamente en la altura máxima reguladora.

2. Para tener dicha consideración deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Sus fachadas, exteriores e interiores, excepto las de los patios de luces, de ventilación y patinillos, deberán estar retranqueadas, respecto del plano de fachada (excluyendo aleros) de la planta inmediatamente inferior, una distancia igual o superior a 3 m. En el caso de que existan pérgolas, estas también deberán respetar esta separación.
b) Su altura máxima debe ser 3,5 m, medida de cara superior del forjado suelo a la cara inferior del forjado techo, excluyendo falsos techos y elementos estructurales de cuelgue, y su altura libre mínima se fija en 2,50 m.

3. En edificios existentes en los que se permita elevar una nueva planta ático, en el caso de que los núcleos de comunicación vertical del edificio se encuentren adosados a una de sus fachadas, quedarán excluidos en ésta zona del retranqueo obligatorio, al objeto de mantener el funcionamiento lógico de los citados núcleos de comunicación en continuidad con el resto de las plantas.

4. El casetón de escaleras no podrá sobresalir por encima de la cubierta del ático, debiendo quedar integrados en ellos.

5. No se podrá construir ningún tipo de volumen u otros elementos, instalaciones, etc. que sobresalgan del plano de cubierta salvo los de chimeneas o *shunts*.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

CAPÍTULO 2

DISPOSICIONES RELATIVAS A LA PARCELA

Artículo 10.2.1. *Movimientos de tierras (N)*

1. Con carácter general, se permitirán modificaciones del terreno natural, rellenos o desmontes, inferiores a ±3 m de altura. El terreno modificado no podrá cambiar el signo de la pendiente del terreno natural ni superar los 45º, salvo que dicho terreno natural tenga una pendiente mayor.

2. Se establecen las siguientes condiciones particulares para el suelo rústico:

a) 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.

b) La superficie de explanación, necesaria para la implantación de edificaciones autorizadas, que se genere por desmonte o terraplén del terreno, se limitará a un máximo del 30 % de la superficie ocupada, considerándose que existe desmonte o terraplén cuando la altura de la excavación o terraplenado sea superior a ochenta (80) centímetros, según el esquema adjunto.

La imagen del esquema anterior no está disponible. Se puede consultar en la página 69 del documento denominado: 2 Normativa urbanística.pdf (CSV: 5QYK7RHESSG-2CHZCL7QWJFXRC); validando el documento en la URL: https://marbella.sedelectronica.es/.

3. Para la implantación de equipamientos públicos y actuaciones extraordinarias en el suelo rústico y siempre justificado por el interés público y carácter singular de la actuación, podrán autorizarse los movimientos de tierras precisos para la implantación del mismo, aun cuando no cumplan los requisitos previstos en los apartados anteriores, siempre que se justifiquen y corrijan posibles impactos derivados del relleno y desmontes realizados.

4. Estas explanaciones se realizarán preferentemente mediante taludes, evitando la realización de muros de contención, y cuando estos sean necesarios por no poder realizarse mediante taludes, éstos cumplirán los condicionantes del artículo siguiente.

5. 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.

6. Se aportará junto con la solicitud de licencia las medidas correctoras suficientes para garantizar la ausencia o corrección de los impactos sobre la estabilidad o posibilidad de erosión del suelo.

Artículo 10.2.2. *Muros de contención (N)*

1. EN LINDEROS PÚBLICOS

c) La altura máxima permitida en los muros de contención situados en los linderos públicos para efectuar tanto rellenos como vaciados será la que tenga el terreno natural a tres metros de dicho lindero y en todo caso igual o menor de trescientos centímetros (3,00 m). Para la modificación del terreno a partir de la altura de este muro se aplicará lo determinado en el apartado siguiente, y en su caso el muro siguiente deberá mantener una separación del lindero igual o superior a tres (3,00) metros.

La imagen no está disponible. Se puede consultar en la página 69 del documento denominado: 2 Normativa urbanística.pdf (CSV: 5QYK7RHESSG2CHZCL7QWJFXRC); validando el documento en la URL: https://marbella.sedelectronica.es/.

2. EN EL INTERIOR DE LA PARCELA

a) Se permitirán modificaciones del terreno natural, rellenos o desmontes, no superiores a ±3 m de altura. El terreno modificado no podrá cambiar el signo de la pendiente del terreno natural ni superar los 45º, salvo que dicho terreno natural tenga una pendiente mayor.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

b) La altura vista máxima de los muros de contención que se permitan en el interior de las parcelas será de tres (3,00) metros. Al pie de un muro de contención mayor a 2,50 m de altura deberá dejarse una banda horizontal del terreno terminado de 1,00 m de anchura mínima.

c) La separación mínima entre dos muros de contención consecutivos deberá ser mayor a la diferencia de cota entre sus coronaciones.

d) En casos de terrenos con pendiente superior al cuarenta y cinco por ciento (45 %), los muros de contención necesarios para realizar desmontes en el terreno, que conformen patios de iluminación o de ventilación de la edificación, no estarán sujetos a las limitaciones de altura indicadas anteriormente.

3. En linderos privados

e) No se permitirá la modificación del terreno en una franja de tres (3) metros de ancho paralela a los linderos privados.

f) No obstante, se permite la modificación del terreno en dos o más parcelas colindantes, aportando junto con la solicitud de la licencia escrito donde el titular de la parcela colindante, manifieste su conformidad e incluyendo en el proyecto los planos topográficos, actual y modificado, de las parcelas en cuestión, justificando el cumplimiento de lo indicado en el apartado 2 anterior.

g) No se requerirá la referida conformidad para regularizaciones del terreno que no superen los 0.50 m de altura. Tampoco se requerirá para igualar el perfil del terreno al de la parcela colindante, cuando en ésta ya haya sido modificada la franja de 3 m paralela al lindero, ni para la implantación de rampas de garaje cuando no sea posible realizar el acceso rodado a la planta sótano sin afectar la citada franja de 3 m paralela a linderos privados. Estas modificaciones no podrán superar los límites máximos determinados en el apartado 2.º.

4. Para todos los muros de contención en general

h) Las modificaciones del terreno no deberán cambiar el signo de la pendiente natural del terreno.

i) Por encima de las alturas máximas definidas para muros de contención, solo podrán sobresalir elementos constructivos con una diafanidad superior al 50 % y altura máxima de 1,50 m, así como elementos de vegetación. En el caso de muros de contención que se localicen entre parcelas colindantes dichos elementos constructivos podrán realizarse con materiales ligeros y opacos y de altura máxima 1,50 m.

j) Las edificaciones incluyendo sus sótanos, deberán separarse de la línea de coronación de un muro de contención una distancia superior a la altura de dicho muro.

Artículo 10.2.3. *Cerramientos de parcela (N)*

1. En suelo urbano

a) En linderos públicos:

Los cerramientos de parcelas edificadas serán obligatorios en linderos públicos, salvo que se indique lo contrario en las ordenanzas particulares de las distintas zonas de ordenanza. En los casos de parcelas con Ordenanzas de edificación requieran una separación obligatoria respecto del lindero público, los cerramientos se ejecutarán alineados a dicho lindero, con altura igual o inferior a 2,50 mts compuestos por muros de obra, hasta un máximo de 1,30 m, pudiendo alcanzar en viales con pendiente en la zona más desfavorable hasta 1,80 m de altura, y el resto, hasta alcanzar la altura máxima con elementos de una permeabilidad mínima del 50 % o traslúcidos, pudiendo protegerse de vistas al interior, por setos de especies arbóreas adosados a la cara interior del cerramiento.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

No obstante, en caso de que en la parcela se implantaran usos productivos, podrá optarse por no materializar el mismo, si bien debe poderse identificar la alineación pública con elementos o pavimentos cuyo diseño diferencie los terrenos públicos de los privados.

Se permiten las portadas de acceso en el vallado, separadas entre ellas una distancia mínima de 15 m, que podrán contar con una cubierta de altura no superior a 3,00 m, y no inferior a 2,50 m, y de longitud no superior a 5,00 m, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de treinta centímetros.

Se permitirá un solo acceso de vehículos por parcela, que podrá retranquearse respecto de la alineación a vial, con una anchura máxima de 5,00 m, salvo que de la aplicación de otras Normativas Sectoriales se requiera más de uno, o que por condiciones topográficas no pudiera alcanzarse la dotación mínima de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela con un solo acceso.

No se limitan los accesos peatonales.

b) En el interior de la parcela:

Podrán realizarse cerramientos interiores, de altura máxima 3 m, que deben respetar la distancia mínima a linderos.

c) En linderos privados:

En los linderos privados los cerramientos se podrán realizar mediante cerramientos ciegos de altura máxima 2,00 m y hasta 2,50 m con elementos de una permeabilidad mínima del 50 % o traslúcidos.

Con acuerdo entre colindantes podrán realizarse mediante cerramientos ciegos de altura máxima 2,50 m.

2. En suelo rústico

Los cerramientos o vallados de la parcela en cualquier uso serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta (60) centímetros de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento noventa (190) centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos y se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima.

Se tiene que adoptar la estructura y trazado que mejor se adecúe al paisaje y se tiene que priorizar el uso de elementos vegetales, que tienen que ser autóctonos.

3. Para todos los cerramientos en general

a) Se exceptúan del cumplimiento de estas condiciones aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio, pudiendo incluir garitas de vigilancia, lo que requerirá aprobación de la Administración municipal en materia de seguridad ciudadana.
b) Del mismo modo, se exceptúan del cumplimiento de estas condiciones los cerramientos en parcelas con edificación aislada, cuando por motivos de protección frente a inmisiones acústicas, requieran la instalación de cerramientos que conformen pantallas acústicas de protección, de acuerdo a las determinaciones de la legislación sectorial vigente en materia de ruidos y carreteras.
c) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
d) El proyecto de edificación deberá incluir el vallado de la parcela.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Disposiciones finales

CAPÍTULO 1

Disposiciones transitorias

Primera. *Régimen de las edificaciones existentes*

1. Se encuentran en situación de fuera de ordenación las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones existentes erigidas legalmente con anterioridad a la entrada en vigor de este plan y que sean disconformes con las determinaciones del presente Plan General. 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 de 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, 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 ellas 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.

4. Para el supuesto que exista un desajuste entre la realidad ejecutada y lo previsto en un instrumento de planeamiento de conformidad con el PGOU 86 que afecte a la alineación de un viario público, prevalecerá lo realmente ejecutado siempre y cuando la ejecución haya sido habilitada por la autorización correspondiente.

5. Las agrupaciones irregulares de viviendas existentes e identificadas en el presente PGOM quedarán transitoriamente adscritas al régimen de asimilado a fuera de ordenación en las condiciones recogidas en los artículos 404 siguientes RLISTA hasta que se produzca la redacción del Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial o el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada de las mismas.

Segunda. *Industrias y dotaciones privadas en suelo rústico*

1. Las industrias y dotaciones privadas 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

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

cuyo caso quedarán en situación de fuera de ordenación totalmente incompatible con la nueva ordenación.

2. Las industrias y dotaciones privadas existentes en suelo rústico cuando carezcan de licencias podrán obtener el título que corresponda 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.

3. A partir de su legalización estas industrias y dotaciones privadas quedarán en el régimen de fuera de ordenación al que se refiere el apartado 3 de la disposición anterior.

Tercera. Campings *existentes en suelo rústico*

1. No quedarán en régimen de fuera de ordenación los campamentos turísticos existentes en el suelo rústico a la entrada en vigor del presente PGOM que cuenten con las correspondientes licencias y autorizaciones para su implantación, aun cuando no se ajusten a las determinaciones previstas en estas normas para este uso, siempre y cuando se ajusten a las condiciones en las que fueron autorizados. Las obras autorizadas en este supuesto deberán respetar los parámetros globales previstos en su licencia sin perjuicio de que, justificadamente, se pueda alterar la concreta implantación de las edificaciones, así como otras modificaciones.

2. En caso que la totalidad de las edificaciones no se ajusten a los condicionantes en las que fueron otorgadas las correspondientes autorizaciones quedarán en régimen de fuera de ordenación parcialmente incompatibles, siéndole de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 de la disposición transitoria primera.

En caso que esas instalaciones se ajusten a lo dispuesto para este uso en las presentes normas en función de la zona de suelo rústico en la que se encuentran dejará de ser de aplicación el régimen de fuera de ordenación indicado.

3. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier autorización que soliciten los campamentos turísticos situados en la zona 5 prevista en el presente PGOM, deberá justificar el cumplimiento de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección en aplicación de lo previsto en la legislación sectorial en materia de dominio público hidráulico para la zona de flujo preferente o inundabilidad según corresponda.

Cuarta. *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 hayan iniciado el trámite ambiental a la entrada en vigor del presente PGOM cuentan con el plazo de cinco 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.

4. En caso que a la entrada en vigor del presente Plan General existieran propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización aprobadas de conformidad con el planeamiento anterior y no se haya iniciado o se encuentre en tramitación

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

el Plan Parcial que contenga la ordenación detallada, podrá iniciarse o continuarse con dicha tramitación. Para el supuesto que el Plan Parcial no se tramitara en el plazo que la propuesta de delimitación establezca, la misma decaerá de conformidad con lo dispuesto con la legislación urbanística.

5. Aquellos instrumentos de planeamiento en tramitación de conformidad con el PGOU 86 que el presente PGOM incluya en el suelo urbano, se posibilita el desistimiento de su tramitación por el promotor del mismo al tiempo que se presente una Actuación de Transformación Urbanística de conformidad con las determinaciones del presente PGOM.

Quinta. *Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Municipal*

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.

Sexta. *delimitación actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano y su ordenación*

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 y su ordenación detallada por el instrumento que corresponda, de conformidad a las directrices establecidas en el título 7 de las presentes normas, aun cuando ello suponga desplazar las determinaciones urbanísticas previstas en el PGOU 86. La reserva dotacional de estas actuaciones de transformación urbanística deberá respetar el nivel dotacional existente en el ámbito funcional en el que se incluya.

La reserva de Sistema General de Áreas Libres deberá ser el estándar previsto en el presente PGOM. El instrumento que contenga la ordenación detallada determinará si el sistema general será incluido o adscrito.

Séptima. *Proyecto de actuación en suelo rústico*

1. Los proyectos de actuación que hayan sido admitidos a trámite con carácter previo a la entrada en vigor del presente Plan General podrán continuar su tramitación e implantar su actuación aun en el supuesto que la misma resulte incompatible con las determinaciones previstas en el presente Plan.

2. Los proyectos de actuación que hayan sido aprobados con carácter previo a la entrada en vigor del presente Plan General podrán solicitar licencia conforme al mismo en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de la autorización, en las condiciones que en esta se prevea.

3. En los dos supuestos anteriores, la efectiva implantación de la actuación deberá ajustarse al proyecto aprobado, de conformidad con el estudio contenido en cada supuesto, sin que sea de aplicación las determinaciones del presente Plan.

4. La actuación implantada de conformidad con el proyecto de actuación referido en los apartados anteriores no quedará en régimen de fuera de ordenación a la entrada en vigor del presente Plan.

Octava. *Edificaciones existentes en zona de flujo preferente o inundables*

Aquellas edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente PGOM que cuenten con título habilitante para ello o asimilado y se vean afectadas por la zona de flujo preferente o inundable deberán adoptar las medidas precisas para la disminución de la vulnerabilidad y autoprotección en los términos previstos en la legislación sectorial de aplicación, siempre que el uso no se encuentre entre los autorizados en esas zonas por la referida legislación.

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Novena. *Normas de urbanización y edificación*

1. Será de aplicación a los planes parciales que contengan la ordenación detallada de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico y para los planes de reforma interior y estudios de ordenación las normas de urbanización y ordenanzas de edificación contenidas en el PGOU 86, con la salvedad hecha en el título 9 de las presentes normas hasta que se apruebe el Plan de Ordenación Urbana, que será plenamente aplicable a dichos instrumentos.

2. En caso que algunos de los instrumentos de ordenación detallada indicados en el párrafo anterior alcancen la aprobación inicial con carácter previo a la aprobación del POU le seguirá siendo de aplicación las normas de urbanización y edificación indicadas en el apartado anterior. En el resto de supuestos, los planes parciales tendrán que adaptarse a la normativa que al respecto establezca el POU.

CAPÍTULO 2

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. *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.

Lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición sexta anterior que habilita la delimitación y ordenación de una actuación de transformación urbanística en el suelo urbano desplazando las determinaciones del PGOU 86.

CAPÍTULO 3

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *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.

Segunda. *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.

4363/2026

CVE: 20261113-04363-2026 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php