REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MALAGA

INCORPORACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS Y HÁBITATS RURALES DISEMINADOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA

JULIO 2025

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	1/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	2/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

ÍNDICE de CONTENIDOS

Este documento de Revisión Parcial se desarrolla mediante:

MEMORIA

1. MEMORIA GENERAL, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1 Marco Legal 07

1.2 Justificación General 11

A Respecto a la incorporación del asentamiento urbanístico "Los Carneros": 15
A.1. Memoria. 17
A.2. Ficha del sector SUNC-R-CA.28 "Los Carneros". 21
A.3. Planos del PGOU inclusión "Los Carneros". 27
B Respecto a la incorporación de los Hábitats Rurales Diseminados. 45
B.0. Objeto del documento – antecedentes. 47
B.1. Memoria Justificativa ámbitos de HRD. 54
B.2. Justificación Urbanística. 57
B.3. Justificación de afecciones Sectoriales. 61
B.4. Estudio Económico-Financiero y Memoria de Sostenibilidad Económica. 69

2. MEMORIA PROPOSITIVA (corregida del PGOU)

TÍTULO VIII. Clasificación y Calificación del Suelo

CAPITULO QUINTO. SUELO NO URBANIZABLE.
5.2. El Suelo No Urbanizable. 73

3. MEMORIA DE GESTIÓN. 84

4. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS
TÍTULO XIV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE 87

CAPITULO SEXTO.
SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Artículo 14.6.1. Definiciones. 87
Artículo 14.6.2. Identificación y Delimitación. 87
Artículo 14.6.3. Condiciones de Uso. 88
Artículo 14.6.4. Condiciones de Ordenación. 89
Artículo 14.6.5. Condiciones de Edificación 89
Artículo 14.6.6. Condiciones para la ejecución o mejora de las Infraestructuras o servicios necesarios. 92

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	3/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Artículo 14.6.7. Condiciones de trámite 93
Artículo 14.6.8. Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en HRD. 94
Artículo 14.6.9. Listado de Hábitats Rurales Diseminados. 95
Artículo 14.6.10. Régimen Transitorio de los HRD. 96
Artículo 14.6.11. Protecciones del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Arqueológico. 97
Artículo 14.6.12. Afección a Vías Pecuarias en los HRD 98
Artículo 14.6.13 Afecciones en materia de Aguas. 99
Artículo 14.6.14 Medidas correctoras de protección ambiental 99
Artículo 14.6.15 Afecciones Aeronáuticas. 100
Artículo 14.6.16 Afecciones en materia de Telecomunicaciones. 102

INFORME MUNICIPAL
PLANOS del PGOU (P.1.7.1.)
FICHAS de ÁMBITOS de HÁBITAT RURAL DISEMINADO
DOCUMENTACIÓN ANEXA
- Estudio Hidrológico fechado el 21 de enero de 2017.
- Informe de EMASA fechado el 26 de julio de 2017.
- Estudio Ambiental Estratégico fechado el 21 de diciembre de 2017.
- Adenda al Estudio Ambiental Estratégico, fechado en febrero de 2024.
- Caracterización de los Hábitat Rurales fechado el 16 de agosto de 2019.
- Estudio de Impacto en la Salud fechado el 25 de septiembre de 2020.
- Documento de Intervención Paisajística fechado en octubre de 2021.
- Cultura. Fichas de protecciones fechadas en abril de 2025.
- Planos Servidumbres Aeronáuticas fechado en julio 2018.

RESUMEN EJECUTIVO.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	4/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

MEMORIA

5

Julio 2025

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	5/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	6/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

1 - MEMORIA GENERAL, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1. MARCO LEGAL

Por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de **21 de enero de 2011**, recibió aprobación definitiva, de manera parcial, el documento de la «*Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga*» en base a la documentación redactada de oficio fechada "Junio de 2010" y una vez verificada, por la Dirección General de Urbanismo, la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, se procedió a la publicación de la Normativa de la citada Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga en el BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011.

Dado que el PGOU-2011 vigente no contempla en su normativa delimitación alguna de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable, el Excmo. Ayuntamiento Pleno procedió a tramitar un *"Avance de Planeamiento con el objeto de proceder a la identificación y delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable en el término municipal",* que tras su tramitación reglamentaria ha tenido aprobación definitiva con fecha **3 de junio de 2013***;* iniciándose así por parte de esta Administración Municipal los trámites necesarios para proceder a la presente Revisión parcial del PGOU, que ha tenido aprobación inicial (segunda) por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha **28 de septiembre de 2017,** y que viene a someterse a aprobación provisional tras el cumplimiento de las prescripciones contenidas en los arts. 32, 36, 37 y 38 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y la normativa sectorial de aplicación que consta justificada en el procedimiento. **Todo ello con el objeto de incorporar a la ordenación urbanística municipal los siguientes ámbitos identificados:**

1º.- Incorporación de Ámbitos de Hábitat Rural Diseminado existentes en suelo no urbanizable que resultan compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio, estableciéndose asimismo la regulación del régimen aplicable. Ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 46.1 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía que prescribe que *pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por: g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda conservar.* Así como art. 46.2 que en concordancia con lo expuesto establece que *el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer en Suelo No urbanizable la categoría de: d) Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del apartado anterior.*

Y de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga, aprobado por Decreto 308/2009, de 21 de julio -de aplicación en el marco de lo dispuesto en el art. 7 LOUA-, en cuanto

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	7/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

dicha norma establece que *los instrumentos de planeamiento urbanístico general deberán identificar los ámbitos que contengan un significativo número de viviendas dispersas en el suelo no urbanizable y que hayan sido construidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan*, recogiéndose en los arts. 24 y ss. los objetivos, el tratamiento y los criterios generales de ordenación que deberán tenerse en cuenta al respecto:

"De conformidad con el origen de su implantación, la naturaleza de los usos actuales, su grado de reversibilidad, su ubicación y las determinaciones del POTAUM que les afecten, adoptará alguna de las siguientes decisiones: (...)

b. Reconocimiento del asentamiento como suelo no urbanizable en la categoría de Hábitat Rural Diseminado, regulando las condiciones para su ordenación, bien directamente o bien mediante la aprobación de un plan especial de mejora y acondicionamiento.

2º.- Incorporación del Asentamiento "Los Carneros", con clasificación de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-R-CA.28; ello justificado en la observancia de las condiciones establecidas en el Art. 45.1.b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía para ser considerado suelo urbano, al encontrarse *prácticamente consolidado por la edificación, y ser compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.*

Teniéndose en cuenta asimismo lo dispuesto en el transcrito art. 25 del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga, en relación a la potestad *del planeamiento urbanístico general de posibilitar la incorporación controlada al proceso urbanístico de ámbitos con un significativo número de viviendas dispersas en SNU mediante la clasificación como suelo no consolidado, ello en atención al grado de consolidación de la edificación y la urbanización*.

Debiendo hacerse constar, en relación al **marco legal de aplicación**, que el presente procedimiento ha venido sustanciándose en todos sus trámites de acuerdo con lo dispuesto en la LOUA y el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga, así como de conformidad con las prescripciones específicas contenidas en el *Decreto 2/2012 de 10 de enero que Regula el Régimen de las Edificaciones y Asentamientos existentes en el Suelo No Urbanizable de la CA Andaluza, y la Orden de 1 de marzo de 2013 por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del mencionado Decreto 2/2012* (actualmente derogados), cuyas normas establecían los requisitos y procedimientos de aplicación para la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable; como la necesidad de elaboración de un Avance de planeamiento para la identificación de los asentamientos y HRD; la determinación de los requisitos esenciales para su reconocimiento y tratamiento por el planeamiento urbanístico; así como una serie de criterios orientativos que han sido seguidos por esta Administración.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	8/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Señalándose que tras la entrada en vigor del *Decreto-Ley 3/2019 de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía*, tanto el Decreto 2/2012 de 10 de enero, como la Orden de 1 de marzo de 2013 han quedado derogados, estableciéndose una nueva regulación en esta materia, cuyo enfoque -como se señala en la introducción del Decreto-Ley- se dirige a la simplificación de la misma "reforzando la potestad municipal de ordenar los ámbitos con agrupaciones de viviendas a través del Plan General de Ordenación Urbanística." *"Es el Plan General el que define el modelo territorial y le corresponde, por tanto, decidir sobre la compatibilidad o no con el modelo que proponga de las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes sin condicionantes previos. Se renuncia a imponer, desde la ley, los requisitos que deben cumplir los ámbitos a incorporar, aunque se establecen algunos criterios indicativos para ello."*

Debiendo destacarse en relación al Decreto-Ley 3/2019 los siguientes aspectos que son de aplicación al presente procedimiento:

1º.- En cuanto a la incorporación al planeamiento general del asentamiento "Los Carneros", calificado Suelo Urbano No consolidado SUNC-R.CA.28, se encuentra contemplada expresamente su oportunidad y justificación en la Disposición Transitoria Primera que establece lo siguiente:

"El Plan General de Ordenación Urbanística, o la modificación o revisión del mismo, según el alcance de la innovación propuesta, podrá incorporar los asentamientos urbanísticos ya delimitados en los Avances de Planeamiento aprobados en desarrollo del Decreto 2/2012, de 10 de enero, como suelo urbano o suelo urbanizable, respetando los criterios previstos de este Decreto Ley"

2º.- En cuanto a la incorporación de los Hábitats Rurales Diseminados -al contrario que ocurría en el anterior Decreto 2/2012-, no se encuentra regulada en la nueva norma, que renuncia a establecer los requisitos esenciales para la determinación de dichos ámbitos por el Ayuntamiento; por lo que debe concluirse que existe un reconocimiento de la potestad de ordenar los ámbitos con agrupaciones de viviendas a través del Plan General de Ordenación Urbanística conforme a unos criterios propios, y no impuestos previamente; lo que en todo caso resulta extensible a los HRD delimitados en el presente procedimiento que lo han sido conforme unas prescripciones y procedimientos asumidos por esta Administración como válidos y adecuados el modelo territorial del planeamiento, perfeccionándose sus determinaciones con las características más determinantes de cada uno de ellos.

De conformidad con lo expuesto, debe concluirse que la Revisión del PGOU que se plantea en ejercicio de la potestad planificadora que corresponde a las CCAA y a las Corporaciones Locales (TS 21-9-93; TSJ Navarra 17-1-00, RJCA 37), se ajusta plenamente a las determinaciones contenidas en la normativa urbanística vigente encontrándose suficientemente justificado, en el caso de los

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	9/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

HRD, la vinculación de cada uno de ellos al medio agrícola, la necesidad de preservación de sus valores y su desvinculación de los núcleos urbanos. Y respecto al asentamiento de los Carneros, que el mismo reúne las características de densidad edificatoria y población mínima necesarias para que sea sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes.

Habiéndose constatado a través de los sucesivos informes técnicos emitidos en el procedimiento, que la incorporación de los mencionados ámbitos al PGOU se fundamenta en razones de interés público y social; y resulta compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	10/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

1.2. JUSTIFICACIÓN GENERAL

Dada la profundidad con la que fueron analizados los distintos ámbitos en el documento de Avance, realizado a modo de inventario, con las características que se definían en el entonces vigente art. 14 del Decreto 2/2012, la incorporación al PGOU de los distintos ámbitos se realiza sobre dicha base, perfeccionando sus delimitaciones e incluyendo en las distintas fichas las características más determinantes de cada ámbito, definitorias de los mismos.

En el documento de Avance aprobado definitivamente fueron identificados y delimitados los siguientes Hábitats Rurales Diseminados: Locotta-San Antonio, Costilla, Los Arias, El Mallorquín, El Ciprés, Cortijo del Conde, Salinas, El Cerrillo, Cuesta del Cerrado, Los Carneros, Casas de Lanzas, Los Vázquez, Los Ruices, El Mirlo, Matagatos, Molino de San Telmo, Los Pintados, Cotrina, Valladares, Venta el Boticario, Venta el Detalle, Las Maravillas, La Pocaría, y Las Tres Marías.

Y se propuso como asentamiento urbanístico Valseca, como suelo urbanizable, basado en el entonces vigente Artº 13.7 del Decreto 2/2012. Dicho asentamiento ha sido finalmente desestimado como tal al no darse las condiciones que establecían las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, sobre todo en relación con la densidad mínima de 5viv/Ha por la que la Norma 3 de dicha Normativa considera que puede ser viable la implantación de servicios y dotaciones comunes. Se incluyó en la documentación que recibió la aprobación definitiva del Avance, incluso con el incumplimiento de esta directriz, al suponer la disposición de sus residentes a completar la urbanización, lo que la hacía viable. Comprobado que no hay unanimidad al respecto entre sus vecinos, se desestima su inclusión como asentamiento en suelo urbanizable.

De los Hábitats Rurales Diseminados delimitados entonces, este PGOU incorpora todos, excepto Los Carneros que pasa a ser considerado asentamiento urbanístico y delimitado como suelo urbano no consolidado SUNC-R-CA.28 “Los Carneros”, a los mismos se añade Los Negros y Alto Jaboneros, que fueron incluidos en la documentación que recibió la aprobación inicial (el segundo solo para su estudio), y excluidos en el documento de aprobación definitiva.

Los Negros, al no haberse incluido en la aprobación definitiva del Avance como HRD por error, pues tiene el mismo *“origen vinculado a la actividad agropecuaria de las edificaciones y las características propias, consecuencia de su vinculación al medio rural, que procede preservar”,* que otros Hábitats que sí han sido incluidos.

Y Alto Jaboneros que si bien no fue considerado como HRD en el documento de Avance, en un primer momento, por la dispersión de las edificaciones, se

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	11/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

incluye de él ahora como tal un par de pequeños conjuntos de viviendas que pueden llegar a tener tal consideración por existir una relación funcional entre sus edificaciones.

Dado que la delimitación de los ámbitos incluidos en el Avance aprobado fueron ampliamente justificados, se incluyen únicamente las fichas de análogas características a la del Avance que definen los núcleos de Los Negros y Alto Jaboneros.

Tanto en el listado que fue incluido en el Avance como en los HRD que se añaden ha sido tenida en cuenta la entonces vigente *Orden de 1 de marzo de 2013 por la que se aprueban Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012*; en la cual se incluían criterios orientativos de referencia a los ayuntamientos a la hora de identificar y delimitar los asentamientos urbanísticos y los ámbitos del hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable.

Fue justificado de cada uno de ellos su vinculación al medio agrícola, y la necesidad de preservación de sus valores, pues se sitúan todos ellos en un entorno formado por explotaciones agrícolas y pequeños huertos, las casas son de primera residencia, fundamentalmente de naturaleza rural. Casas con huertos, almacenes agrícolas, algún ganado, ..., caminos mayoritariamente sin asfaltar, sin estructura urbana y poca urbanización, que dan idea tanto de su origen agrícola como de su integración en dicho medio rural, que lo hace digno de protección, al formar parte ya indisoluble de dicho medio.

Se justificó, así mismo, su desvinculación de los núcleos urbanos, pues se da en cada uno de estos hábitats una identidad y autonomía y una imposibilidad de integración en la trama urbana cercana, que determinan la necesidad de su clasificación como suelo no urbanizable.

No fueron considerados como Hábitats Rurales Diseminados, en base al estudio previo hidrológico del río Campanillas, que fue realizado para el Avance, *"La Fresneda"* y *"La Perlilla". Y "Cortijo del Conde"* disminuyó su ámbito por la misma razón. Si de resultas de estudios hidrológicos posteriores fuera posible su reconocimiento como HRD, serán incluidos en este PGOU por el procedimiento administrativo adecuado. De igual forma serán ampliados los ya delimitados que hayan excluido zonas de su ámbito por la misma razón de inundabilidad de los terrenos.

Este Plan General incluye en su Título 14, Capítulo Sexto, la normativa de aplicación en los Hábitats Rurales Diseminados.

En los Hábitats Rurales Diseminados, afectados por algún tipo de arroyo, las licencias de las parcelas contiguas a los mismos deberán requerir autorización de la Secretaría de Dominio Público Hidráulico.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	12/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Respecto al asentamiento de los Carneros, único que se incorpora al PGOU en este documento, es clasificado como Suelo Urbano No Consolidado SUNC-R-CA.28.

[1]Reúne las características de densidad edificatoria y población mínima necesarias para que sea sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes, y ser considerado, por tanto, asentamiento urbanístico.

De hecho cuenta con la mayoría de estas infraestructuras.

Así mismo, el núcleo tiene una cierta estructura urbana, con edificaciones aisladas alineadas a tres viales perpendiculares a la carretera de la Fresneda, que debe consolidarse con la obtención de dotaciones que completarán dicha estructura con la apertura de alguna nueva calle y plaza.

No se dan ninguna de las condiciones del Art. 46.1 de la LOUA para su consideración como Suelo No Urbanizable. Y sí se dan las condiciones del Art. 45.1.b) para ser considerado suelo urbano, al estar prácticamente consolidado por la edificación, y es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	13/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	14/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

A. INCORPORACIÓN AL PGOU DEL SUNC-R-CA.28 "LOS CARNEROS"

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	15/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	16/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

A.1. MEMORIA

A.1.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Como resultado de la Revisión del PGOU para la incorporación de los Hábitats Rurales Diseminados y Asentamientos Urbanísticos, se incorpora al PGOU el asentamiento urbanístico SUNC-R-CA.28 “Los Carneros” que ha sido delimitado en el Avance de Planeamiento aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 3 de junio de 2013, de conformidad con la regulación contenida en la LOUA y el POTAUM y en desarrollo del Decreto 2/2012, de 10 de enero, en los términos de la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Ley 3/2019 de 24 de septiembre, de *Medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía*.

A.1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Delimitado inicialmente como Hábitat Rural Diseminado en el Avance de planeamiento para la “Identificación y Delimitación de los Asentamientos existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Málaga”, que fue aprobado definitivamente el 3 de junio de 2013 y publicado el 18 de agosto de 2014, se incorpora al PGOU como Suelo Urbano No consolidado, por indicación del informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de 29 de noviembre de 2012 al Avance, pues reúne las características de densidad edificatoria y población mínima necesarias para que sea sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes.

De hecho cuenta con la mayoría de estas infraestructuras.

Así mismo el núcleo tiene una cierta estructura urbana, con edificaciones aisladas alineadas a tres viales perpendiculares a la carretera de la Fresneda, que debe consolidarse con la obtención de dotaciones que completarán dicha estructura con la apertura de alguna nueva calle y plaza.

No se dan ninguna de las condiciones del Art.46.1 de la LOUA para su consideración como Suelo No Urbanizable. Y sí se dan las condiciones del Art. 45.1.b) para ser considerado suelo urbano, al estar prácticamente consolidado por la edificación, y es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	17/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Deberá comprobarse la inundabilidad del río Campanillas. La previsión con el estudio realizado para el Avance de Planeamiento, determina que la parcela vacante junto a la carretera haya de calificarse de zona verde.

De cara a su consideración por el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU, y a las medidas particulares que incluye el Artº 9.3.22 del PGOU para las distintas zonas del municipio, este suelo estaría incluido en el ámbito denominado "Campanillas 1", al estar en la misma zona y ser colindante al río Campanillas.

La valoración de impactos que establece el PGOU en esta zona, para los SUNC, es de compatible, ya que su misión es "coser piezas o reordenar espacios ya dentro del tejido urbano" y "debido a su localización, a los criterios y objetivos de ordenación seguidos".

A.1.3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La habilitación del presente instrumento de Revisión del PGOU para la delimitación del Asentamiento Los Carneros y su clasificación como SUNC viene establecida en el art. 44 la LOUA cuando dispone que es competencia del Plan General de Ordenación Urbanística la clasificación de la totalidad del suelo de cada término municipal; así como la distinción de categorías dentro de cada clase de suelo.

Es en cumplimiento de dicha normativa que se plantea una modificación en la clasificación y categorización del mencionado ámbito consecuencia de haberse constatado por esta Administración la observancia de las condiciones establecidas en el Art. 45.1.b) de la LOUA: *Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior*:

El presente ámbito pasa así de SNU de especial protección "Suelo de Vega y Llanura de Inundación" y "Suelo Agrícola", a Suelo Urbano No Consolidado

Encontrándose habilitado el planeamiento general para excluir de las Zonas de Protección Territorial los suelos que el planeamiento urbanístico general incorpore al proceso de urbanización, toda vez que se ha constatado que decaído los valores que determinaron la protección de dichos terrenos.

En este sentido el Artº 70.2 del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM), establece: "*Se excluyen de las Zonas de Protección Territorial los suelos que el planeamiento urbanístico general incorpore al proceso de urbanización de acuerdo con las determinaciones del Artº 14.3.".* Y el Artº 14.3: *"Los instrumentos de planeamiento urbanístico general deberán identificar los ámbitos que contengan urbanizaciones y edificaciones llevadas a cabo irregularmente en suelo no urbanizable, con carácter previo a la aprobación del presente Plan,*

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	18/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

para su posible incorporación al proceso urbanístico, con los condicionantes y limitaciones establecidos en este plan y por la normativa urbanística y sectorial de aplicación y previa incorporación de un estudio de incidencia paisajística que resuelva la integración de los nuevos crecimientos en el modelo general del municipio." [2]

[2] Debemos dejar constancia, sin embargo, que el Artº 14.4. del mismo POTAUM dice: *"Lo establecido en el apartado anterior no será de aplicación en los suelos especialmente protegidos por este Plan o por cualquier otra legislación específica, que deberán quedar en situación de fuera de ordenación, sin perjuicio de las posibles actuaciones disciplinarias, sancionadoras o de protección de la legalidad y restitución de la realidad física alterada que contra las mismas se acuerden."*

No podemos entender tal contradicción entre ambos artículos del POTAUM, sino es por un error (por ejemplo que en el 14.4. haya pretendido referirse sólo a los especialmente protegidos por legislación específica por el POTAUM, es decir a los que éste llama "Zonas de Protección Ambiental").

Se ha interpretado, por tanto, que el P.O.T.A.U.M. habilita para excluir de las Zonas de Protección Territorial los suelos que el planeamiento urbanístico general incorpore al proceso de urbanización.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	19/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	20/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

A.2. FICHA

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	21/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	22/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

A. 2. FICHA REVISIÓN DEL PGOU

Nº REVISIÓN DEL PGOU. Incorporación HRD y Asentamientos

TÍTULO: SUNC-R-CA.28.

SITUACIÓN Tipo de suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Sector: Campanillas

PLANOS QUE AFECTA:

Nº	PLANO	CORRECCIÓN
P.1.1.	Clasificación del suelo	**X**
P.1.2.	Categorías del suelo	**X**
P.1.3.0.	Usos Globales y Sistemas Generales	**X**
P.1.3.1.	Zonas y sectores de suelo urbano	**X**
P.1.4.	Protecciones estructurales. Edif. Arq. Vegetación	
P.1.6.	Gestión. Áreas Reparto en Suelo Urbanizable	
P.1.7.1.	Suelo No urbanizable	**X**
P.1.7.2.	SNU. Protecciones Arqueológicas	
P.2.1.	Calificación, Usos y Sistemas	**X**
P.2.3.	Gestión, Áreas de Reparto en Suelo Urbano	**X**
P.2.5.	Protecciones Medio Urbano. Edif. y vegetación	
OTROS		

NORMATIVAS, FICHAS Y CATÁLOGOS AFECTADOS

		TÍTULO, CAPÍTULO, SECCIÓN, ARTº, FICHA, PÁGINA
M	Memoria	
N	Normativa	
F	Fichas	SUNC-R-CA.28
C	Catálogos	

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	23/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Area de Reforma Interior

IDENTIFICACION

BARRIO	CA	HOJA	
			SUNC-R-CA.28 "Los Carneros"

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprov. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.UE.SUNC-R-CA.28	Residencial	96.296,00	96.296,00		0,20	0,2000	10,40

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

1.- Las cesiones serán las determinadas en el Art. 17 de la LOUA. Podrán aplicarse las exenciones previstas en el punto 2 de dicho artículo con justificación expresa y suficiente. Se procurará una posición centrada de las mismas en la medida de lo posible. Las zonas que puedan considerarse inundables en estudio hidrológico serán calificadas de zonas verdes.

2.- La delimitación de la Unidad de Ejecución se circunscribe a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento (Artículo 105.5 de la LOUA).

3.- Se aplicará el tipo de UAS adecuado a las edificaciones y parcelas existentes.

4.- Al ser una unidad con menos de 15 viv/ha y, además la tipología propuesta no se considera apta para la construcción de vivienda protegida, se excepciona de la reserva de la misma. El conjunto del PGOU contiene reservas por encima del 30% exigido.

5.- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Secretaría del Dominio Público Hidráulico.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE		19.259,20	1,00	19.259,20	100	B+1	UAS
TOTALES:		19.259,20		19.259,20	100		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	17.333,28	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			1.925,92

Dotaciones								Totales	m2s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Dotaciones		
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario	11.424	11,86%
Artº 17 LOUA		Art. 17 LOUA		Art. 17 LOUA		Art. 17 LOUA		m^2s dotacional/100m^2t residencial		

CRITERIOS NO VINCULANTES

Plazo para redacción de planeamiento: 4años.
Plazo para ejecución de obras de urbanización: 4 años desde aprobación PERI.

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

CARGAS COMPLEMENTARIAS

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

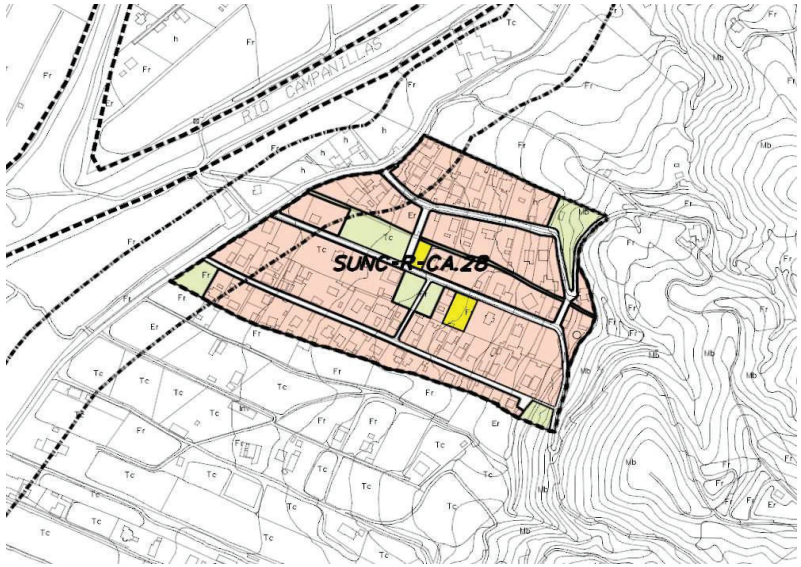
CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	A-7058
				AERONAUTICA:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-CA.28	VIA PECUARIA:	---	COSTAS:	---
EJECUCION:	Art. 105.5 de la LOUA	HIDRAULICA:	Río Campanillas	IMPACTO AMBIENTAL:	Impacto Compatible Ver art. 9.3.20 a 9.3.22 PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. MALAGA

Identificación y Localización

Ordenación Pormenorizada Indicativa



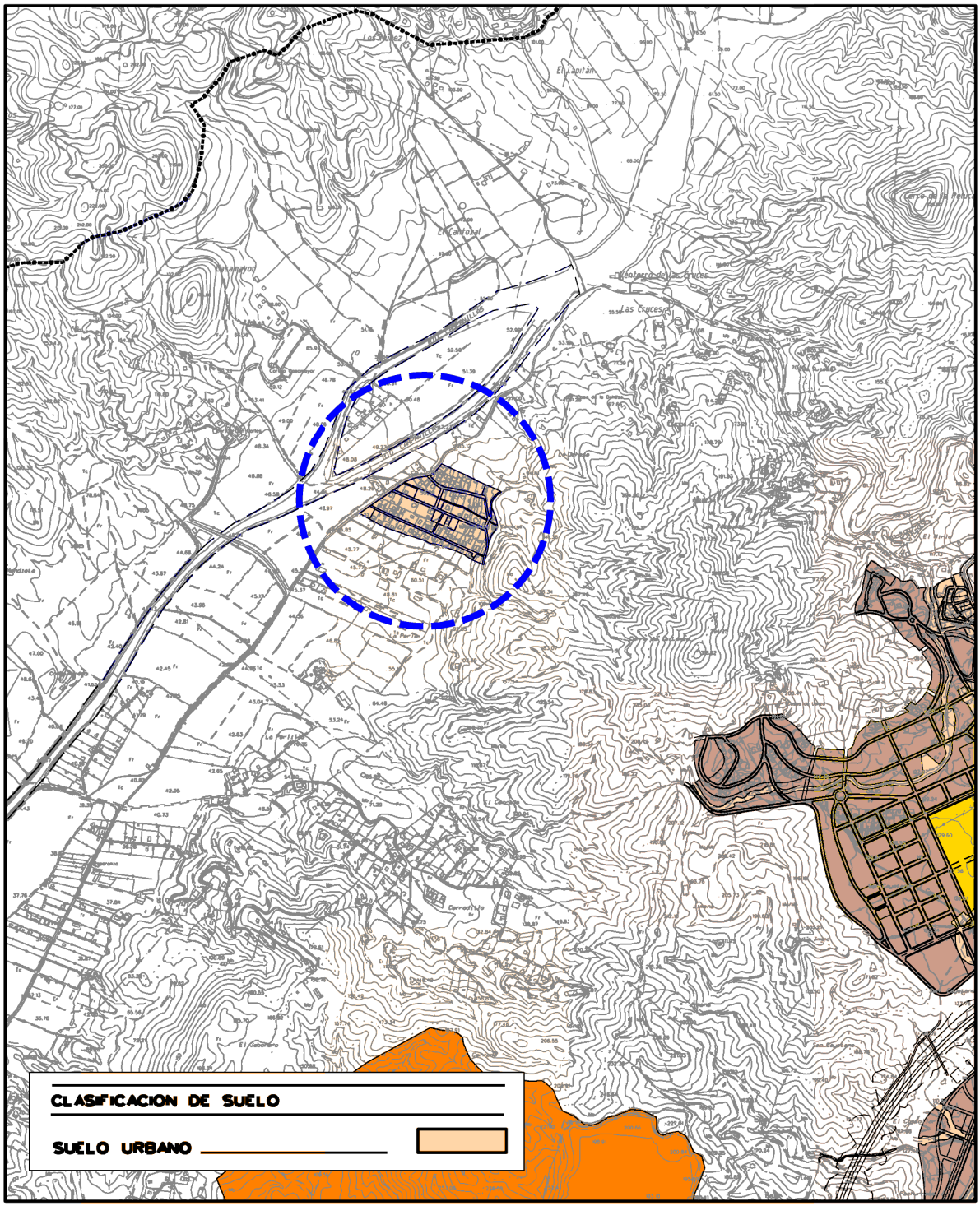
Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	24/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	25/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

A.3. PLANOS

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	26/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	27/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



REVISIÓN DE PGOU: HÁBITATS RURALES DISEMINADOS Y ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

Gerencia Municipal de Urbanismo

Ciudad de Málaga

Área de Urbanismo

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

DENOMINACION:

SUNC-R-CA.28 " Los Carneros"

NUMERO: 1

PLANO:

Clasificación del Suelo y Sistemas Generales

P.1.1

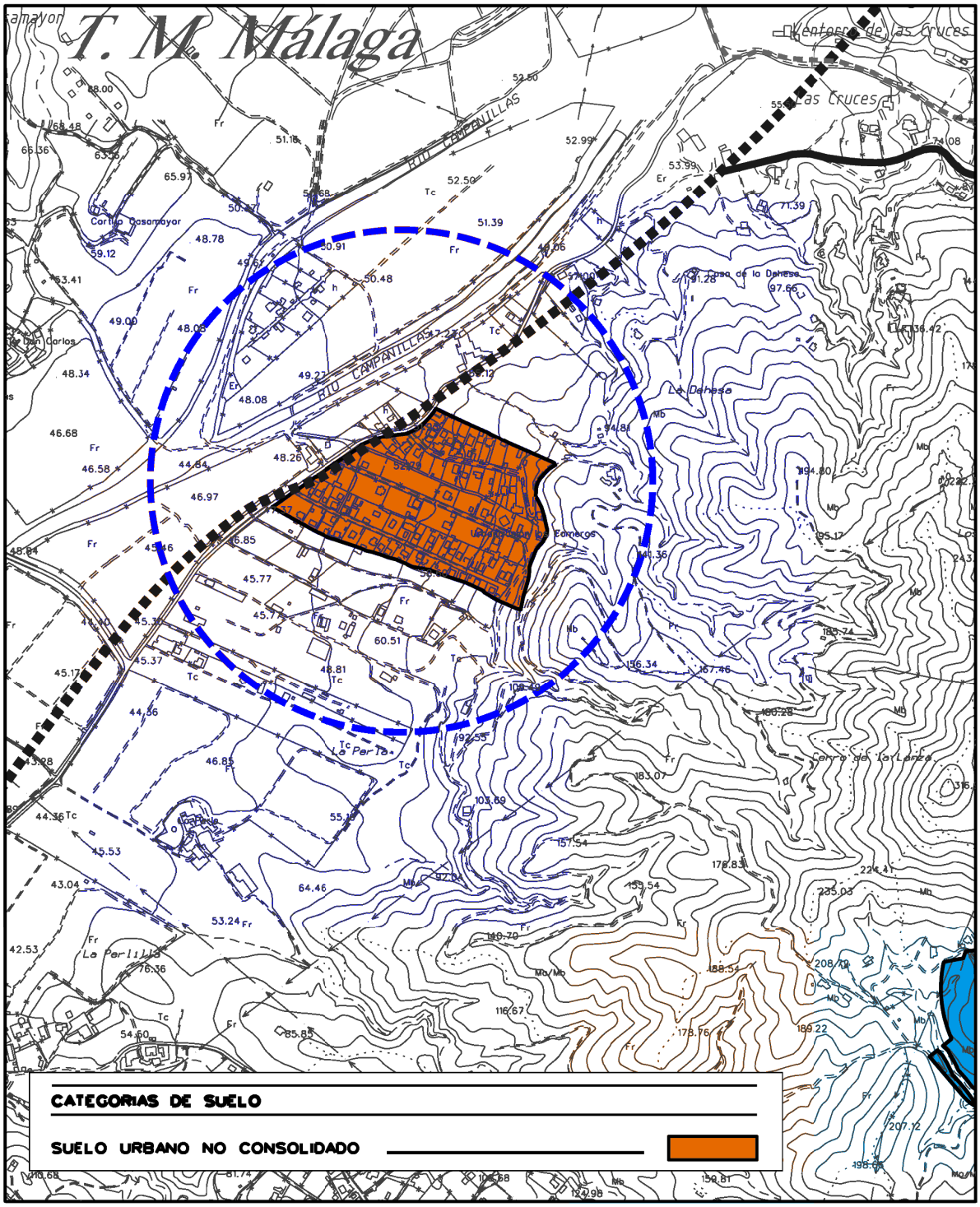
ESCALA: 1/20.000

REFERENCIA:

FECHA: Julio 2025

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	28/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	29/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



REVISIÓN DE PGOU: HÁBITATS RURALES DISEMINADOS Y ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

Gerencia Municipal de Urbanismo

Ciudad de Málaga

Área de Urbanismo

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

SUNC-R-CA.28 " Los Carneros"

2

PLANO:

Categorías del suelo

P.1.2

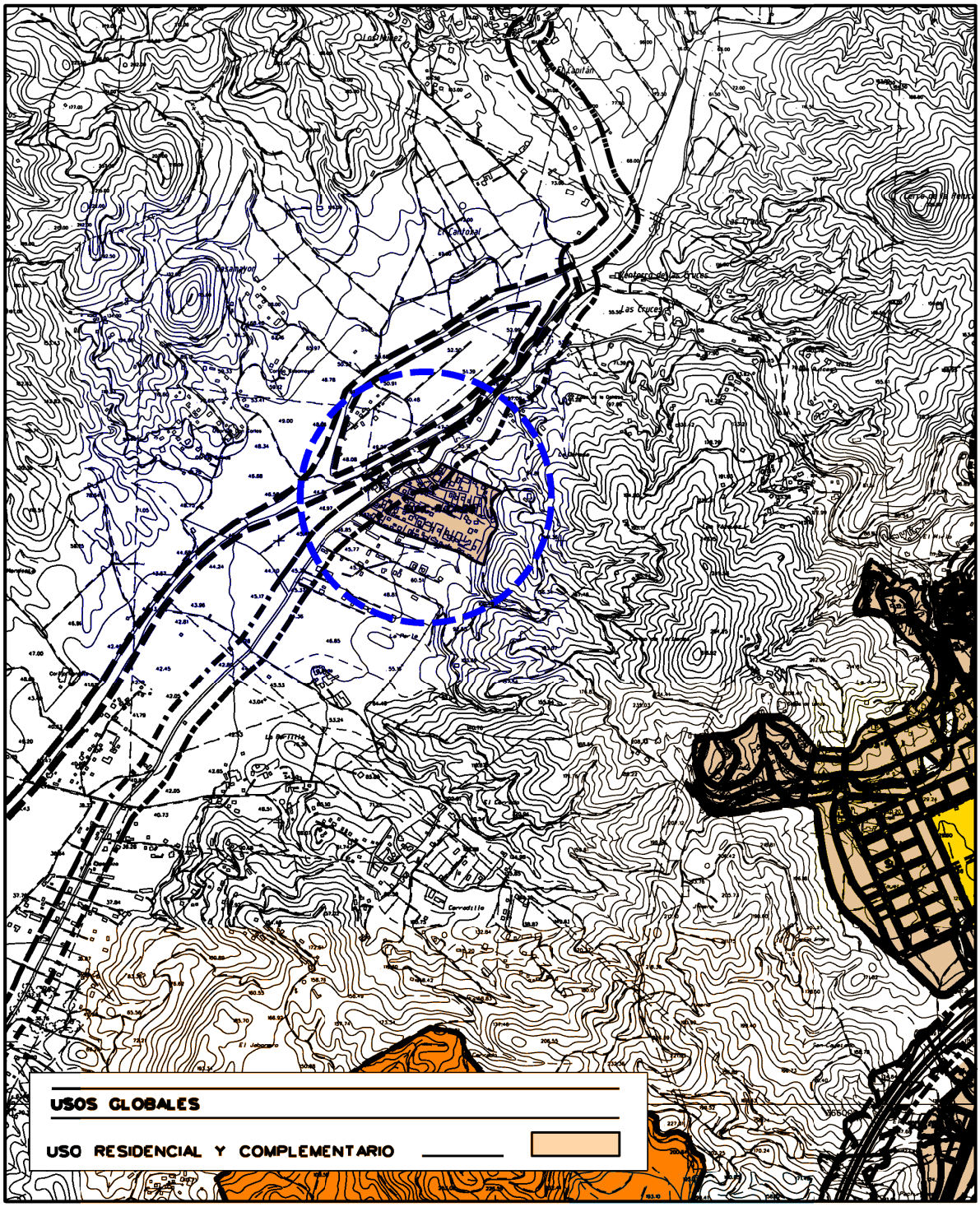
ESCALA: 1/10.000

REFERENCIA:

FECHA: Julio 2025

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	30/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	31/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



REVISIÓN DE PGOU: HÁBITATS RURALES DISEMINADOS Y ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

Gerencia Municipal de Urbanismo

Ciudad de Málaga

Área de Urbanismo

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

DENOMINACION:

SUNC-R-CA.28 " Los Carneros"

NUMERO: 3

PLANO:

Usos globales y Sistemas Generales

P.1.3.0

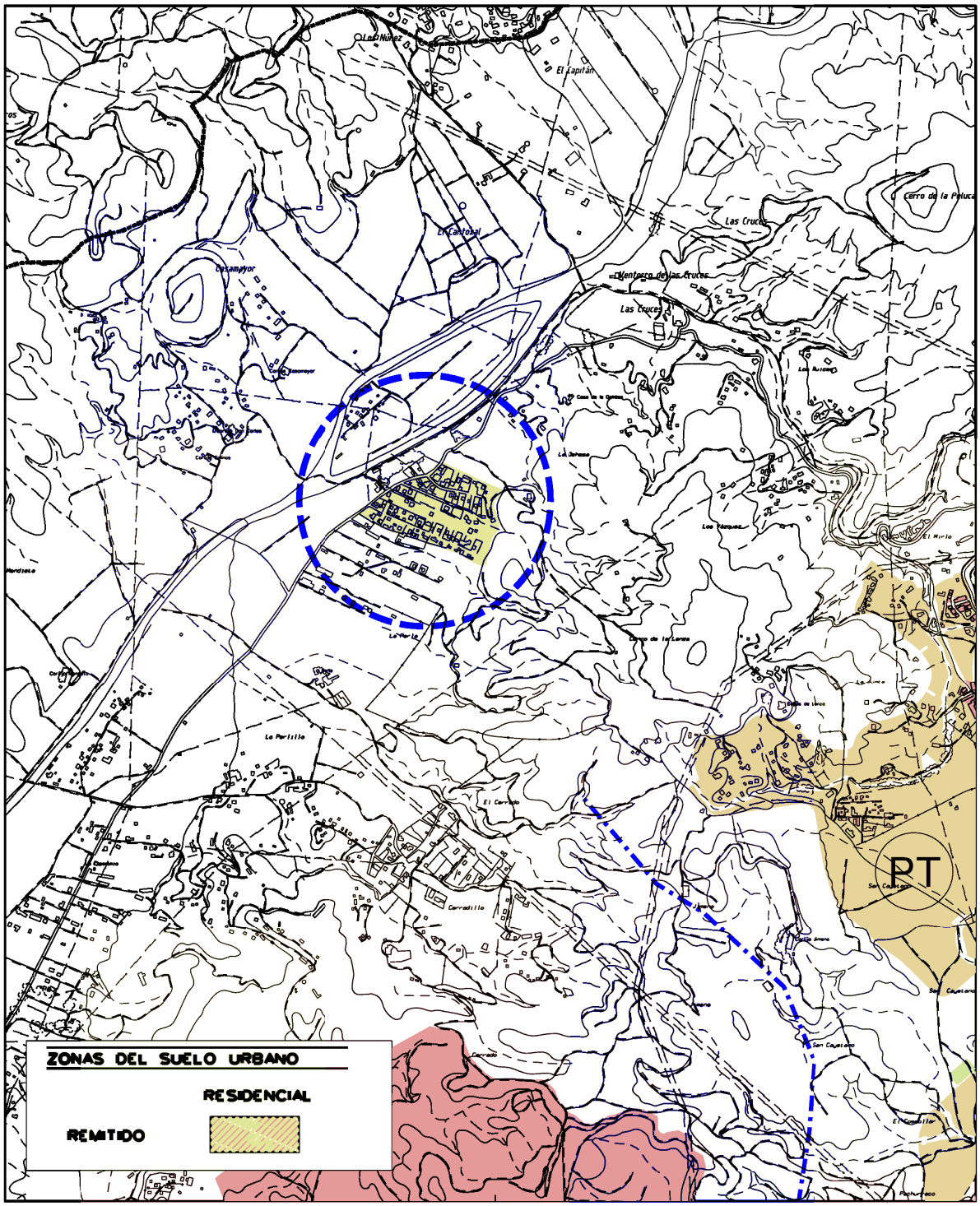
ESCALA: 1/20.000

REFERENCIA:

FECHA: Julio 2025

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	32/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	33/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



REVISIÓN DE PGOU: HÁBITATS RURALES DISEMINADOS Y ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

Gerencia Municipal de Urbanismo

Ciudad de Málaga | Área de Urbanismo

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

DENOMINACION:

SUNC-R-CA.28 " Los Carneros"

NUMERO: 4

PLANO:

Usos, Densidades y Edificabilidades Globales: Zonas del Suelo Urbano

P.1.3.1

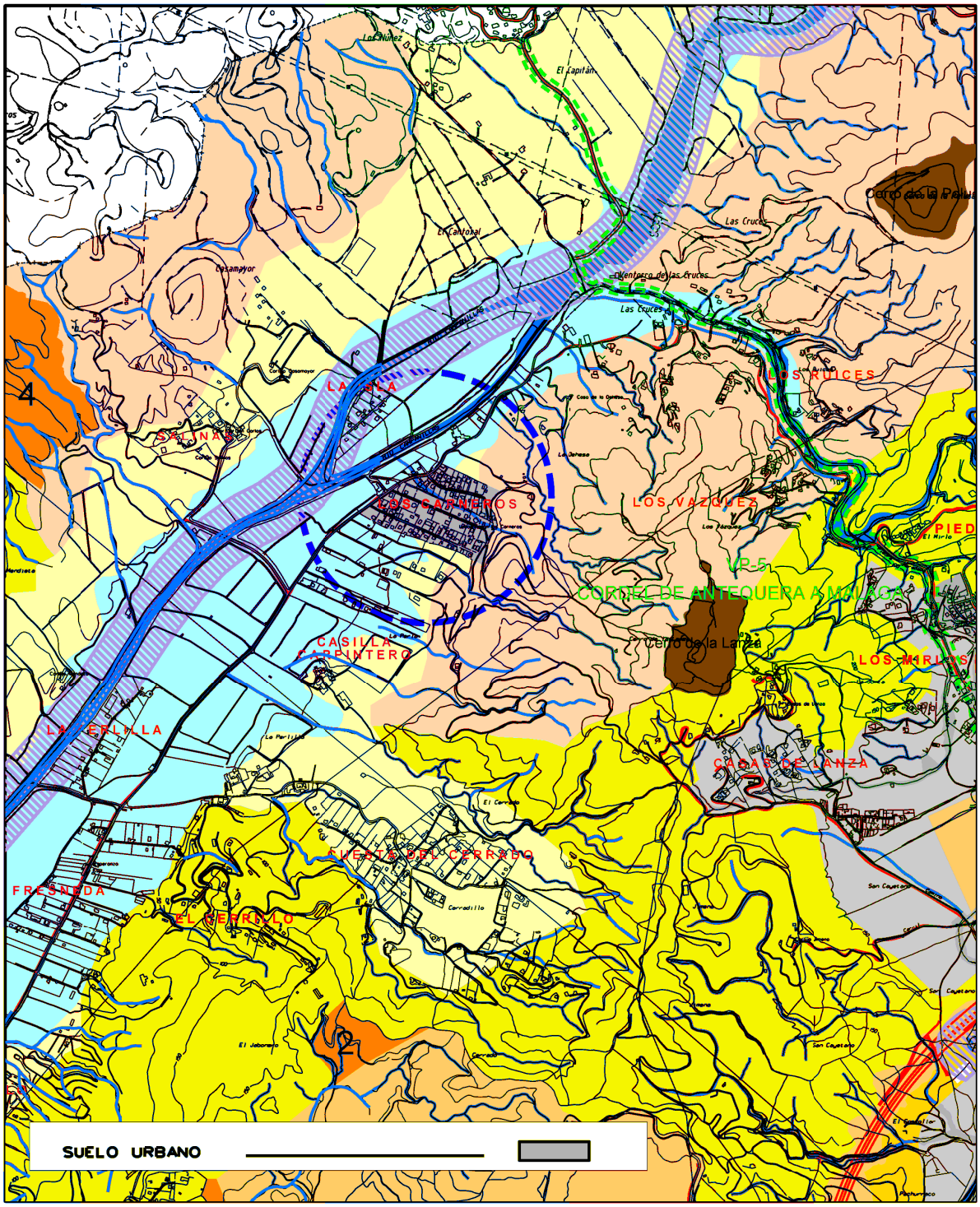
ESCALA: 1/20.000

REFERENCIA:

FECHA: Julio 2025

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	34/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	35/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



REVISIÓN DE PGOU: HÁBITATS RURALES DISEMINADOS Y ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

Gerencia Municipal de Urbanismo

Ciudad de Málaga | Área de Urbanismo

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

DENOMINACION:

SUNC-R-CA.28 " Los Carneros"

NUMERO: 5

PLANO:

Suelo No Urbanizable

P.1.7.1

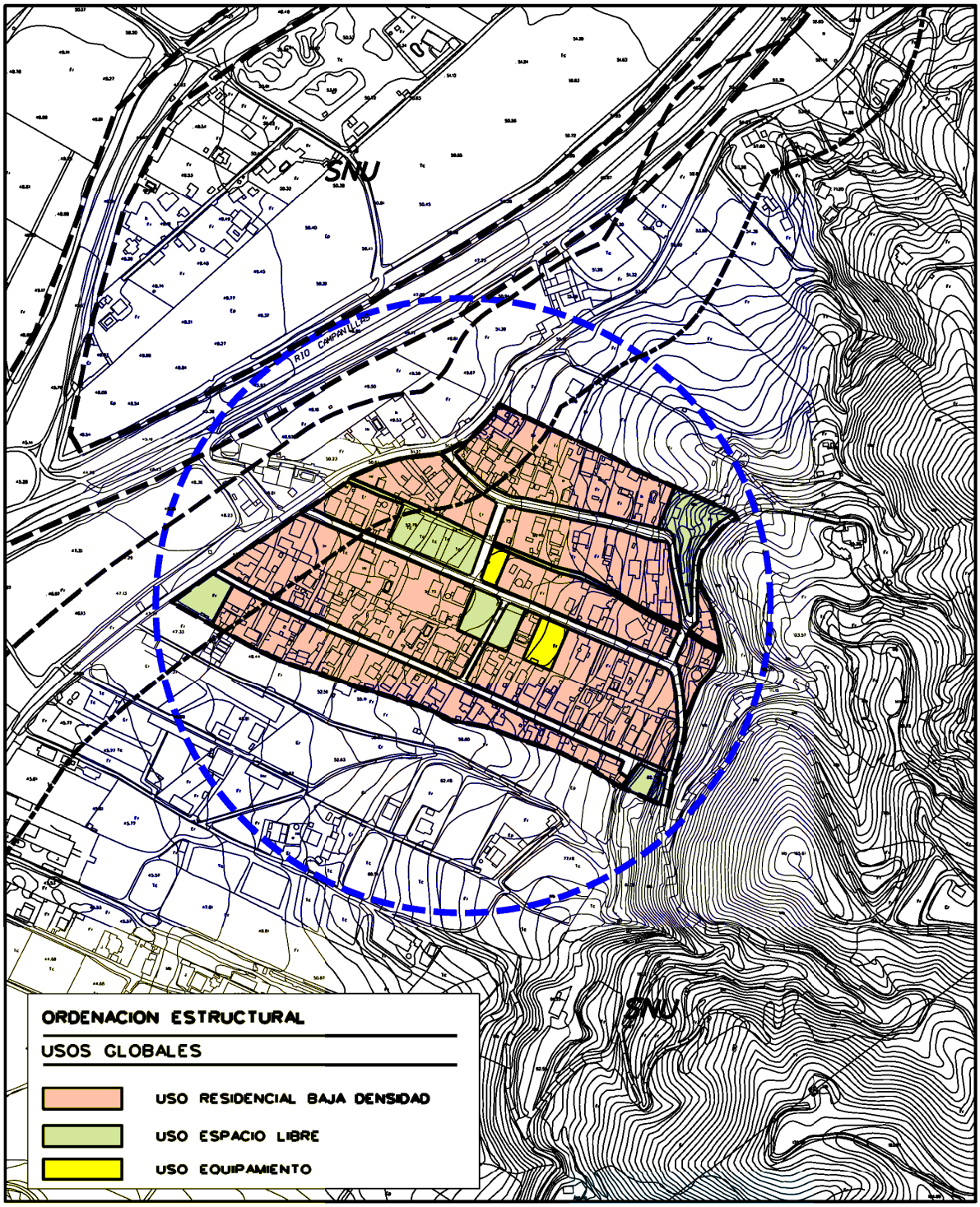
ESCALA: 1/20.000

REFERENCIA: 2017

FECHA: Julio 2025

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	36/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	37/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



REVISIÓN DE PGOU: HÁBITATS RURALES DISEMINADOS Y ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

Gerencia Municipal de Urbanismo

Ciudad de Málaga

Área de Urbanismo

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

DENOMINACION:

SUNC-R-CA.28 " Los Carneros"

NUMERO: 6

PLANO:

Calificación, usos y sistemas
Ordenación General PGOU 2011

P.2.1

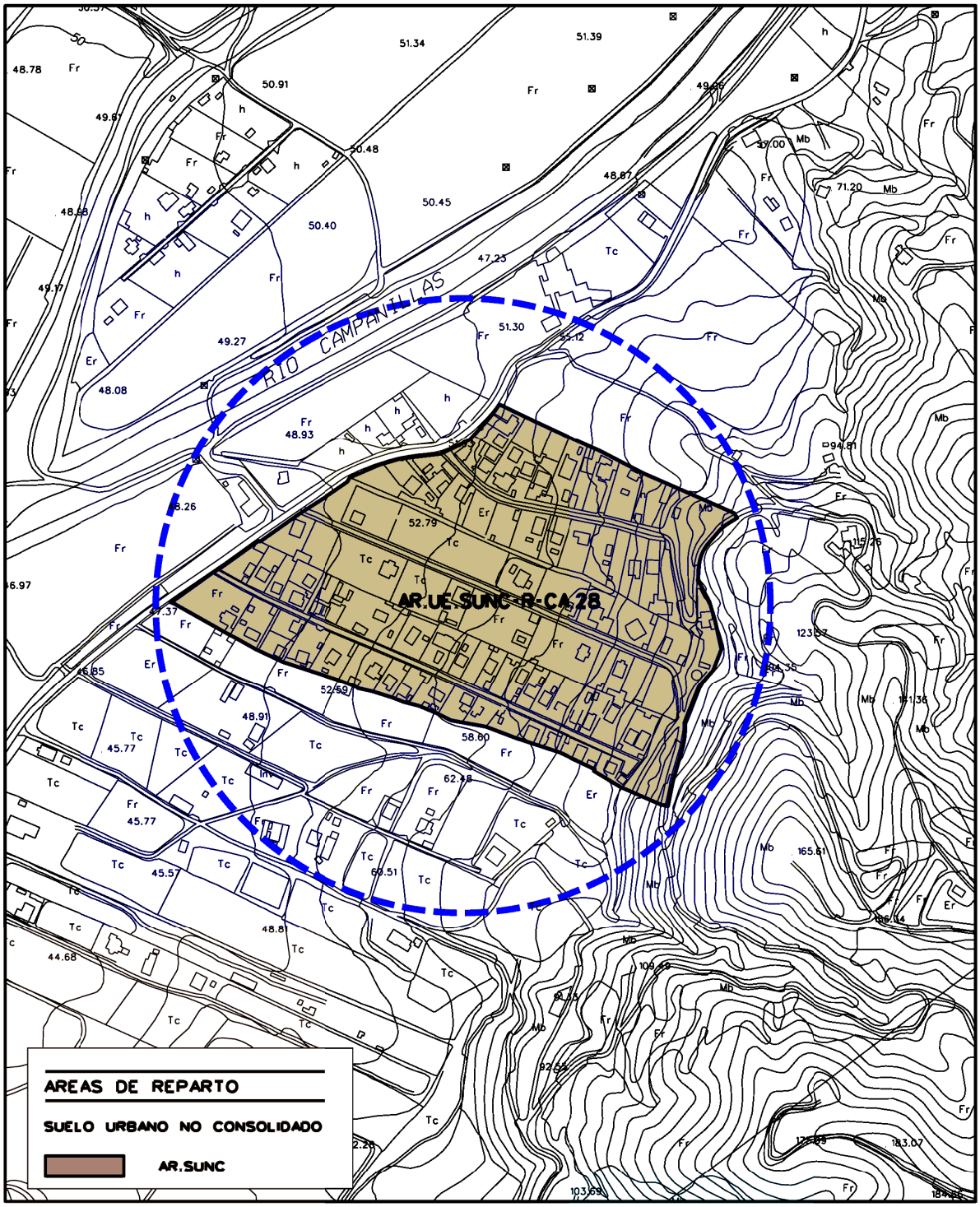
ESCALA: 1/5.000

REFERENCIA:

FECHA: Julio 2025

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	38/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	39/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



REVISIÓN DE PGOU: HÁBITATS RURALES DISEMINADOS Y ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

Gerencia Municipal de Urbanismo

Ciudad de Málaga | Área de Urbanismo

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

DENOMINACION:

SUNC-R-CA.28 " Los Carneros"

NUMERO: 7

PLANO:

Gestión: Áreas de reparto en Suelo urbano

P.2.3

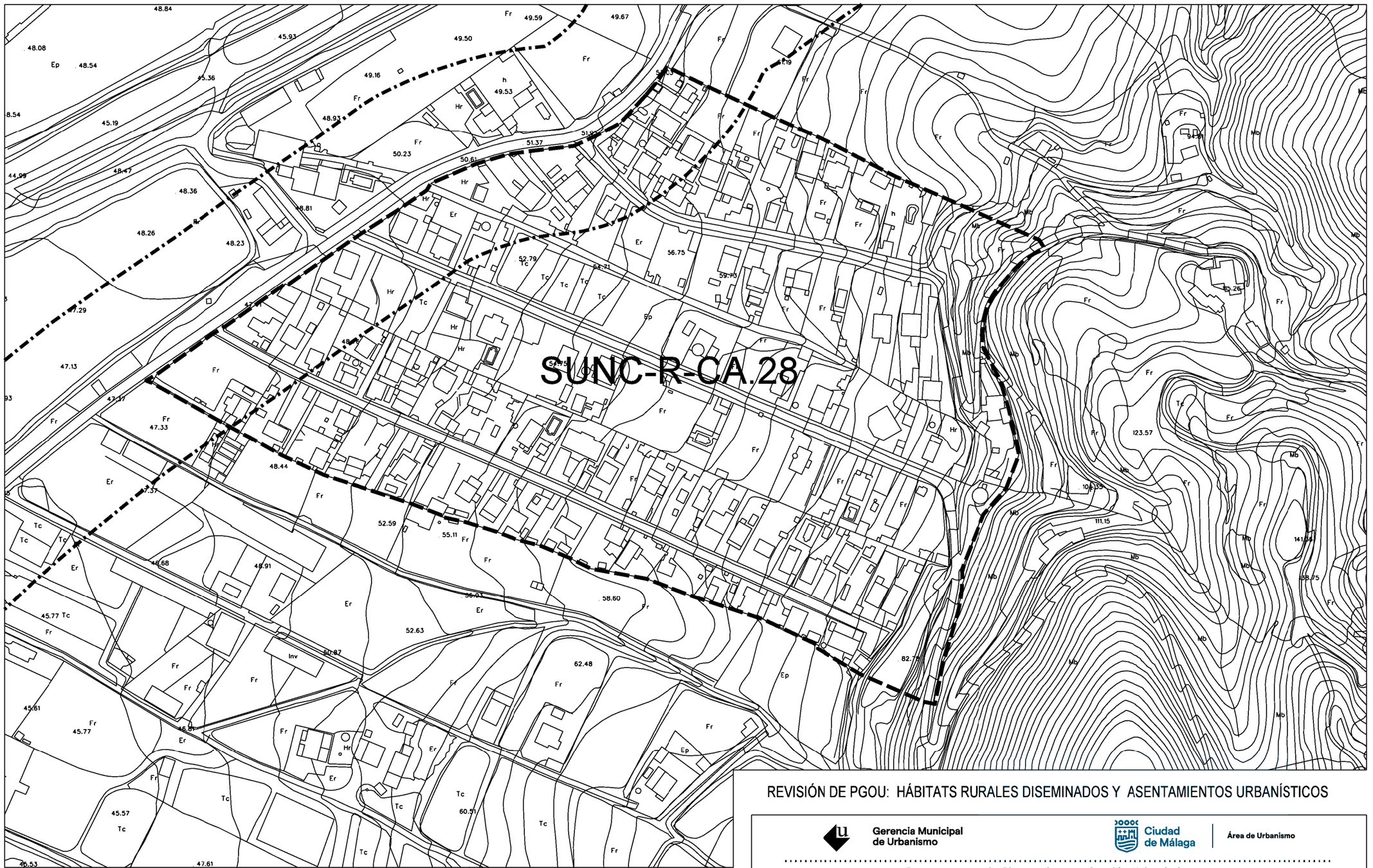
ESCALA: 1/5.000

REFERENCIA:

FECHA: Julio 2025

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	40/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	41/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ALINEACION EXTERIOR DE PARCELA

ALINEACION DE PARCELA Y DE EDIFICACION

ACTUACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

LIMITE DEL SUELO URBANO Y PROTECCION DE SISTEMAS DE COMUNICACIONES

LINEA LIMITE EDIFICACION

REVISIÓN DE PGOU: HÁBITATS RURALES DISEMINADOS Y ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

Gerencia Municipal de Urbanismo

Ciudad de Málaga | Área de Urbanismo

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

DENOMINACION: SUNC-R-CA.28 " Los Carneros"

NUMERO: 8

PLANO: **Alineaciones, alturas y rasantes. Ordenación General PGOU 2011**

P.2.9

ESCALA: 1/2.000

REFERENCIA:

FECHA: Julio 2025

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	42/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

B. INCORPORACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS HÁBITATS RURALES DISEMINADOS

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	43/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	44/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

B.0. OBJETO DEL DOCUMENTO - ANTECEDENTES

El PGOU 97 delimitaba una serie de *núcleos diseminados*, con ámbitos trazados con criterio amplio, más allá del reconocimiento estricto de lo existente. Estas delimitaciones, como la propia definición de núcleo diseminado, eran previas a la LOUA. Su delimitación definitiva y desarrollo se encomendaba a unos Planes Especiales de iniciativa municipal que no llegaron a redactarse. En los últimos meses de vigencia de este plan se presentaron a su aprobación varios Planes Especiales redactados por iniciativa privada. Estos documentos se valoraron por los servicios técnicos municipales pero, dada la existencia de la LOUA que introducía novedades respecto al PGOU de 1997 respecto a su vinculación agrícola, y la proximidad de la aprobación del nuevo plan, se decidió dejar la cuestión para un estudio general.

El documento del PGOU que obtuvo aprobación provisional en julio de 2010 incluía el Inventario de Edificaciones Dispersas en Suelo No Urbanizable, que incluía de una forma genérica, sin delimitar, una serie de hábitats rurales (ya de acuerdo con la definición de la LOUA) en el territorio municipal. La lista difería de la del 97, ya que algunos de aquellos núcleos quedaban incorporados a la trama urbana, como son los casos de Los Gámez y Sierra de Churriana, de otros en cambio se desestimaba su inclusión, mientras que algunos que no habían sido tenidos en cuenta se incorporaban.

La Memoria de dicho Inventario especificaba:

> *"Como conclusión del estudio, el PGOU de Málaga ha incorporado al proceso urbanizador la "Sierra de Churriana", "Los Gámez", parte de las "Casas de Lanza" y "Haza Carpintero".*
>
> *Dada la indefinición existente en la LOUA sobre el concepto de Hábitat Rural Diseminado, ligado indisolublemente a la actividad agropecuaria, este Plan General, entre tanto no sea desarrollada reglamentariamente la categoría y se fijen los criterios por los que pueda considerarse vinculado un asentamiento a tal actividad, no ha calificado como tales Hábitats ninguno del resto de los ámbitos estudiados, dejando todos ellos con el* ***régimen urbanístico de fuera de ordenación****, en cumplimiento del Artº 25 del P.O.T.A.U.M.*
>
> *Una vez exista este desarrollo reglamentario, y se considere procedente por el contenido del mismo, con toda la información expuesta se realizara un estudio detallado de cada ámbito en el que se concretará la delimitación del mismo y su régimen urbanístico, adscribiéndolo a una de las categorías de SNU definitivamente regladas."*

Se realizaron en un principio las delimitaciones de los Hábitats, pero dada la indefinición existente con la escueta mención de la LOUA a los mismos, y la exigencia de su vinculación agrícola, que, con carácter estricto no cumplía ningún ámbito, y dado que estaba próximo a publicarse un desarrollo

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	45/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

reglamentario de la Ley en este aspecto, de común acuerdo con los técnicos de la Consejería, se eliminaron de la versión definitiva del Plan las delimitaciones, con la intención de retomar su estudio e incorporarlas más adelante en una Innovación de planeamiento general.

Así pues, el mandato genérico del entonces vigente Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regulaba el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, al que se ha hecho referencia en el apartado A de esta Memoria, venía a coincidir con los propósitos de esta Gerencia sobre el particular.

En función de dicho mandato se redactó el documento Avance de Planeamiento - Ordenanza Municipal "Identificación y Delimitación de los Asentamientos existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Málaga", que fue aprobado definitivamente el 3 de junio de 2013 y publicado el 18 de agosto de 2014.

Para su elaboración se partió de la lista de hábitats elaborada para la aprobación provisional del PGOU vigente como base del análisis. La división en zonas, nomenclatura, delimitación previa y datos sobre su antigüedad procedieron de ese trabajo.

Como criterio discriminatorio se tomaron las condiciones establecidas en el mencionado decreto para la consideración de asentamiento urbanístico:

> Que por el grado de consolidación de las edificaciones o por su integración con los núcleos urbanos existentes sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio.

Así como las condiciones para la consideración como hábitat rural que se daban en el artículo 21.1.

a) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.

b) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.

c) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

Además se tuvieron en cuenta, a título de guía, las determinaciones más detalladas que se establecían en las entonces vigentes Normas Directoras en

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	46/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

desarrollo de los artículos 4 y 5, redactadas por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, aprobadas por la Orden de 1 de marzo de 2013.

No se estableció un juicio a priori sobre la consideración urbanística (asentamiento o hábitat rural) de los ámbitos delimitados. De todos modos, la tendencia fue la calificación como Hábitat Rural Diseminado en vez de asentamiento urbanístico, por diversos motivos, aparte del principal, cual es el que reuniera las características para tal delimitación:

- No precisar una urbanización intensa ni la obtención de dotaciones, que no sean fácilmente gestionables e irrealizables.

- Casi todo lo que fue analizado, excepto Valseca, tiene un carácter rural, más o menos vinculado a la agricultura o al uso recreativo, más o menos de primera residencia, más o menos integrados en el territorio, pero no han perdido en general dicho carácter.

Fueron visitados, reconocidos y analizados un total de 43 ámbitos, para cada una de las cuales se reservó una ficha en la aprobación inicial del expediente, independientemente de su inclusión o no en la lista final de tal aprobación inicial del avance, o de la consideración propuesta para ellas. En el expediente que fue aprobado definitivamente se mantuvieron, sin embargo, únicamente las fichas de los hábitats y asentamientos finalmente delimitados.

No fueron incluidos aquellos ámbitos que estaban en la lista original pero que el PGOU había incorporado bien a la trama urbana bien al suelo urbanizable.

Se recabó información del Servicio de Inspección Urbanística para localizar las edificaciones objeto de expedientes sancionadores en los ámbitos previos. El Avance no es el documento que ha de decidir sobre el destino final de estos expedientes, pero se incluyeron en las fichas, cuando así resultaba pertinente, observaciones sobre estas edificaciones, distinguiéndose entre las que por sus características tipológicas pueden ser compatibles con la ordenación que finalmente se apruebe y las que no pueden serlo de ningún modo o necesitarían obras de modificación para adaptarse.

Igualmente se pidieron a la empresa responsable del abastecimiento de agua y el saneamiento en el municipio (EMASA) datos sobre la existencia y estado de las redes, que han permitido valorar en cada caso la posibilidad de satisfacer necesidades de forma colectiva.

La existencia o no de edificaciones con expedientes sancionadores abiertos no se tuvo en cuenta a la hora de delimitar. Una vez fijadas las delimitaciones, se llevó a cabo un chequeo de dichas edificaciones. Aunque se conocía la aspiración de los propietarios de las viviendas ilegales sometidas a algún expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística de su inclusión en algún tipo de ámbito de este tipo, ello solo fue realizado si era congruente con

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	47/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

la delimitación del hábitat, con sus características de concentración, y la vivienda no alteraba las condiciones paisajísticas del entorno.

En la delimitación propiamente dicha se optó por ceñirse a lo ya edificado, evitando incluir parcelas vacantes salvo para resolver situaciones extremas de continuidad. El objetivo es consolidar lo existente, no ampliarlo. En el caso de las parcelas de gran tamaño con una vivienda que formaba parte del ámbito, se propuso el límite del mismo a una distancia determinada de la vivienda, dejando el resto de la finca en la categoría de Suelo No Urbanizable a la que pertenecía inicialmente.

Para dicha delimitación se observó el crecimiento a lo largo de los años, detectando su origen junto a camino o cortijo que justifique su origen rural. En principio, nada que estuviera en la ortofoto de 1984, formando parte del hábitat histórico, debía quedar fuera de la delimitación. Si el crecimiento era muy grande desde 1984 había un problema. Si mantiene sus características rurales podría delimitarse como Hábitat, pero con un control disciplinario posterior que impidiera mayores crecimientos. Si el núcleo estaba estable desde 1984 era ineludible su calificación como HRD.

El hecho de contar con un topónimo reconocible desde hace muchos años fue algo que se tuvo en cuenta para su reconocimiento como Hábitat, pues indicaba una identidad propia. También su implantación en el paisaje, su edificación tradicional poco trasgresora con el medio. Se adjuntó en las fichas las características tipológicas y de parcelación fundamentales.

Se recogió en las fichas la vinculación a la agricultura de cada ámbito y el uso de las viviendas, si es de primera o segunda residencia. Generalmente las viviendas son de primera residencia, aunque sus propietarios se encuentren absolutamente desvinculados del mundo rural de su entorno, teniendo la ciudad o la costa como lugar de trabajo. Solo en las parcelas de más de 5.000m2 se daban algunos huertos familiares, que no forman parte de la renta principal de sus propietarios.

No preocupó que quedasen casas aisladas fuera de la delimitación. Simplemente tendrían el régimen de edificación aislada. El criterio fue la consolidación y el tamaño, con unos determinados umbrales establecidos con carácter interno y matizado según los objetivos.

La delimitación se realizó por caminos, incluyendo éstos, siempre que se pudo. En cualquier caso se tuvieron en cuenta los mismos. Todas las parcelas y edificaciones debían tener accesibilidad o posibilidad de tenerla mediante la proposición, en su incorporación al PGOU, de apertura de nuevos caminos.

Se delimitaron, también, buscando que existiera una cierta relación funcional entre las edificaciones, que hiciera que demandasen ciertos servicios comunes, y teniendo en cuenta los existentes. Un núcleo sin agua o sin posibilidad de tenerla sin grandes costes, no debe ser un HRD a consolidar. El no tener, como

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	48/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

la mayoría, un sistema de saneamiento conjunto con depuración de vertidos, es una causa para su delimitación que lo pueda resolver. Se tiene en cuenta también para su consideración como tal HRD el hecho de compartir ya determinadas infraestructuras y gastos comunes de urbanización.

En general, excepto en determinadas zonas de Campanillas, no hay conexión a la red de agua municipal, y mucho menos a la red de saneamiento, resolviéndose siempre mediante pozo ciego.

En cuanto a las afecciones, fue realizado un estudio pormenorizado de las mismas (principalmente carreteras y arroyos) allí donde se prevé que puedan influir en la delimitación. El estudio hidráulico del río Campanillas, que es el que afecta o puede afectar a estos ámbitos que jalonan su cuenca, se incluyó como anejo en el expediente. Como consecuencia del mismo fueron excluidos *"La Isla", "Casilla del Carpintero", "La Perlilla", "La Fresneda"*, y parte de *"Cortijo del Conde".*

El riesgo de inundación ha sido el único considerado como invalidante para la delimitación, toda vez que de los geológicos no hay señales en las edificaciones existentes (fundamentalmente las de monte), y los paisajísticos según en qué casos pueden ser reversibles.

El resultado del escrutinio dejó en la aprobación inicial del expediente un listado casi exclusivo de hábitats rurales. De las 43 agrupaciones analizadas, se consideraron 38 Hábitats Rurales Diseminados y 1 Asentamiento Urbanístico. Entendíamos que las características de las agrupaciones existentes en el municipio eran mucho más cercanas a las definiciones extendidas que las entonces vigentes Normativas Directoras para Ordenación Urbanística en desarrollo del Decreto 2/2012 de 10 de enero, redactadas por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda:

1. Las agrupaciones estudiadas tienen una vinculación histórica con el medio rural. En su inmensa mayoría se ha localizado el origen de cada una en una cortijada o lagar visible en la fotografía aérea de 1956. Es cierto que no se encuentran hoy en día explotaciones agropecuarias, pero también resulta innegable el apego a ciertos modos de hacer marcadamente rurales.

2. En cada uno de estos núcleos se han detectado características propias y dignas de conservación. Muy evidentes en lugares como Cotrina, donde el lagar original es objeto de protección arquitectónica por el PGOU, pero no menos singulares en núcleos como Las Maravillas o El Mirlo, que mantienen su carácter incluso a escasa distancia de la ciudad que va creciendo.

3. Los ámbitos se encuentran desvinculados de la trama urbana existente o prevista, de manera que resultaría forzado integrarlos en ella, resultando

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	49/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

más natural conservarlos en sus características actuales como parte del Suelo No Urbanizable.

4. Incluso en el caso de los núcleos en la vega de Campanillas, con su trama ortogonal básica, es fácil detectar que no se trata de estructuras urbanas, ya que los viales carecen de jerarquía o voluntad de espacio público, los desarrollos se producen por mera agregación orgánica (en cuadrícula dispersa en el llano, siguiendo las curvas de nivel en el monte).

5. La vinculación funcional viene dada, como aclaran las normas, de la propia existencia de los núcleos. La necesidad compartida casi unánime es la de un sistema de saneamiento común que supere la actual solución de pozos negros sin que ello implique una conexión a las redes urbanas que se prevé desproporcionadamente costosa además de resultar contraria al espíritu de la norma al constituirse en pie de futuros, inevitables desarrollos.

REVISIÓN DEL PGOU. Incorporación de los asentamientos existentes en el Suelo No Urbanizable del municipio.

Tras la aprobación del documento Avance de Planeamiento - Ordenanza Municipal “Identificación y Delimitación de los Asentamientos existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Málaga”, el 30 de junio de 2013, y en virtud de los artículos 13 y 21 del entonces vigente Decreto 2/2012, se inició el procedimiento para la incorporación al Plan General de los asentamientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminado.

Dada la profundidad con la que fueron analizados los distintos ámbitos en el documento de Avance, realizado a modo de inventario, con las características que se definían en el entonces vigente art. 14 del Decreto 2/2012, la incorporación al PGOU de los distintos ámbitos se realiza sobre dicha base, perfeccionando sus delimitaciones e incluyendo en las distintas fichas las características más determinantes de cada ámbito, definitorias de los mismos.

En el documente de Avance aprobado definitivamente fueron identificados y delimitados los siguientes Hábitats Rurales Diseminados: Locotta-San Antonio, Costilla, Los Arias, El Mallorquín, El Ciprés, Cortijo del Conde, Salinas, El Cerrillo, Cuesta del Cerrado, Los Carneros, Casas de Lanzas, Los Vázquez, Los Ruices, El Mirlo, Matagatos, Molino de San Telmo, Los Pintados, Cotrina, Valladares, Venta el Boticario, Venta el Detalle, Las Maravillas, La Pocaría, y Las Tres Marías.

Y se propuso como asentamiento urbanístico Valseca, como suelo urbanizable, basado en el entonces vigente Artº 13.7 del Decreto 2/2012. Dicho asentamiento ha sido finalmente desestimado como tal al no darse las condiciones que establecían las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012 de 10 de

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	50/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

enero, asumidas por esta Administración como criterios adecuados a la hora de identificación de los ámbitos, sobre todo en relación con la densidad mínima de 5viv/Ha por la que la Norma 3 de dicha Normativa consideraba que podía ser viable la implantación de servicios y dotaciones comunes. Se incluyó en la documentación que recibió la aprobación definitiva del Avance, incluso con el incumplimiento de esta directriz, al suponer la disposición de sus residentes a completar la urbanización, lo que la hacía viable. Comprobado que no hay unanimidad al respecto entre sus vecinos, se desestima su inclusión como asentamiento en suelo urbanizable.

De los Hábitats Rurales Diseminados delimitados entonces, este PGOU incorpora todos, excepto Los Carneros que pasa a ser considerado asentamiento urbanístico y delimitado como suelo urbano no consolidado SUNC-R-CA.28 “Los Carneros”,

A los mismos se añade Los Negros y Alto Jaboneros, que fueron incluidos en la documentación que recibió la aprobación inicial, y excluidos en el documento de aprobación definitiva.

Los Negros, al no haberse incluido en la aprobación definitiva del Avance como HRD por error, pues tiene el mismo *“origen vinculado a la actividad agropecuaria de las edificaciones y las características propias, consecuencia de su vinculación al medio rural, que procede preservar”,* que otros Hábitats que sí han sido incluidos.

Y Alto Jaboneros que si bien no fue considerado como HRD en el documento de Avance, en un primer momento, por la dispersión de las edificaciones, se incluye de él ahora como tal un par de pequeños conjuntos de viviendas que pueden llegar a tener tal consideración por existir una relación funcional entre sus edificaciones.

Dado que la delimitación de los ámbitos incluidos en el Avance aprobado fueron ampliamente justificados, se incluyen únicamente en esta justificación las fichas de análogas características a la del Avance que definen los núcleos de Los Negros y Alto Jaboneros.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	51/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

B.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA de los HRD.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS ÁMBITOS DELIMITADOS

Los rasgos comunes a prácticamente todos los ámbitos estudiados tienen que ver con las causas que las han originado. En primer lugar, y aunque resulte obvio, hay que señalar que el principal elemento generador son los caminos: seguir la pista de los accesos es importante no sólo para localizar agrupaciones existentes sino, sobre todo, para entender la lógica de su crecimiento pasado y prever desarrollos futuros indeseados.

La existencia de redes eléctricas es el segundo factor. De hecho, puede decirse que los hábitats se han dado allí donde un camino se cruzaba con un tendido eléctrico de media tensión. La facilidad con que la compañía distribuidora ha dado servicio, instalando transformadores, tiene mucho que ver con la expansión de núcleos que empezaron como subdivisiones familiares de una finca rústica.

En el origen de estas agrupaciones de viviendas hay casi siempre una cortijada o vivienda rural vinculada a una finca de gran tamaño que se ha ido subdividiendo, primero entre los familiares y más tarde a compradores externos, aunque siempre vinculados en alguna medida al territorio (se observa en general poca movilidad geográfica: los habitantes de un núcleo son nacidos en el entorno y se reconocen en un determinado paisaje y modo de vida). En otras ocasiones es una venta el elemento generador; la estructura del acueducto de San Telmo ha generado también agrupaciones muy características a lo largo de su recorrido.

Las viviendas pueden tener un carácter más propio del medio rural, con tipologías y signos externos fácilmente identificables como rústicos a pesar de los cambios en los modos de vida, o bien remitirse a modelos suburbanos, mimetizando aquellas características de las urbanizaciones de unifamiliares que se consideran prestigiosas: colores pastel, balaustradas, molduras de escayola, etc. Contra lo que se pudiera pensar en un principio, no es necesariamente la antigüedad la que determina que las viviendas se ciñan a uno u otro tipo. La normativa debe atender a esta cuestión, primando las tipologías e invariantes externos más cercanos al medio rural: cubiertas de teja reutilizada, paramentos encalados, composición de fachada con predominio de lo macizo, etc.

Se detectan, en el conjunto del municipio, dos tipos principales de núcleo que a grandes rasgos se corresponden con la naturaleza del terreno: la llanura y la zona montañosa generan sus respectivos modos de agrupación. El primero se da en la zona de Campanillas, mientras que el segundo aparece por el resto del ámbito municipal; lo hemos estudiado en zonas geográficas diferenciadas: Puerto de la Torre, Las Pedrizas, Los Montes y Málaga Este

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	52/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

En la vega de **Campanillas**, sobre todo a lo largo de la carretera de la Fresneda (A7058), las agrupaciones han surgido por división de las fincas de labor originales, con explotaciones de cítricos fundamentalmente, al decaer la rentabilidad del uso agrícola y acercarse los límites del núcleo urbano. Las divisiones se han realizado por el sencillo expediente de trazar un carril perpendicular a la carretera y lotear paulatinamente a lo largo de ella. El tamaño medio de las agrupaciones está en torno a las 50 viviendas, y su lógica de expansión indiferenciada por la llanura genera un borde disgregado que hace en ocasiones difícil cerrar la delimitación.

El abastecimiento de electricidad y agua corriente están garantizados en gran medida por la conexión a redes que se ha dado ya o se considera factible dar. El saneamiento es una necesidad a resolver, aunque la valoración de EMASA indica en la mayoría de los casos que es factible la conexión a la red.

De entre este conjunto heterogéneo en tamaño y capacidad de crecimiento, aunque de características comunes muy marcadas, destaca el gran núcleo llamado Locota, que ha llegado a fundirse con el vecino de San Antonio, y que totaliza 233 viviendas, más otras 40 existentes en sus proximidades, no incluidas en la delimitación al tener características más dispersas. La zona tiene gran dinamismo, detentando la mayor proporción de crecimiento en los últimos años y el mayor número de expedientes de infracciones abiertos. A pesar de la fuerte e indiscriminada ocupación del territorio, la apariencia, debido al tamaño de sus parcelas y a su tipología aislada, es de suelo rural, en el que no han desaparecido todas sus prerrogativas paisajísticas.

En un somero análisis de la evolución de los asentamientos en la zona de Campanillas, se puede decir que esta se ha caracterizado desde antiguo por la riqueza agrícola de sus tierras, ello ha sido posible por la generación de vegas del río Campanillas que a lo largo de la historia ha generado estas llanuras fértiles donde la producción agrícola ha sido abundante y de gran rentabilidad en tiempos pasados.

El cuidado y la atención que requerían los cultivos hacían necesario la proximidad de las personas que trabajasen la tierra y por consiguiente la creación de casas y cortijos que prestaran los servicios necesarios de hábitat rural.

Se pueden distinguir varios tipos de asentamientos por sus orígenes:

- Los producidos en las llanuras fértiles de la vega alta del río Campanillas generados en la margen izquierda del mismo con el apoyo de la carretera de la Fresneda como vía de comunicación entre la costa y el interior de la provincia (Almogía, Casabermeja, Antequera...), facilitando así la salida de los cultivos a la costa. Este tipo dispone de una fisonomía lineal y mayor regularidad en su estructura, pudiéndose encuadrar en estos los siguientes asentamientos: La Somera, La Fresneda y Los Carneros. De estos finalmente ha sido delimitado como asentamiento Los Carneros, al ser La

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	53/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Somera de menos de 15 viviendas, y La Fresneda resultar inundable por el estudio hidrológico realizado.

- Los generados en suelos de elevación con relativas pendientes en su topografía, menos fértiles desde el punto de vista agrícola, caracterizados por el cultivo propio de secano. En estos suelos los asentamientos de cortijos se producía de forma mucho más aislada y menos accesible que en la llanura, siendo por otra parte mucho más autónomos debido precisamente a este grado de aislamiento. En este grupo podemos identificar a asentamientos como: La Cuesta de Cerrado, Salinas, El Mallorquín, Los Arias y Costilla.

- Los generados al margen del origen agrícola del suelo, aunque manteniendo la impronta de este tipo de suelos, en este grupo podríamos encuadrar: El Ciprés, la Perlilla y la Isla. Estos dos último excluidos por inundabilidad.

En el resto de la corona no urbanizable del municipio, con geografía más abrupta, las agrupaciones tienden a ser de menor tamaño y morfología más irregular, pero también más compacta, cuando se agrupa en núcleo, o más dispersa en viviendas aisladas a lo largo de caminos. La posible expansión se da de forma lineal, a lo largo del mismo camino que engendra al núcleo original. Las necesidades de abastecimiento son mucho más difíciles, y deberán tender a resolverse de manera colectiva pero autónoma.

Al norte del **Puerto de la Torre** (zona urbana desarrollada a base de parcelaciones ilegales en rústico incorporadas paulatinamente al planeamiento), y siempre a lo largo de la carretera de Almogía, se detectan y analizan una serie de agrupaciones con características comunes. El Plan General prevé ya la incorporación de las más cercanas a la ciudad como Suelo Urbanizable, por lo que de la lista original se han caído algunas y otras han quedado muy reducidas en su ámbito. La delimitación del resto ha de entenderse como una voluntad de cierre del proceso. Los núcleos de Casas de Lanza (muy reducido), Los Ruices, Los Vázquez y El Mirlo mantienen, a pesar de su cercanía a estos fenómenos de urbanización, una vinculación al medio rural que los distingue de la ciudad que avanza. Más al norte se delimitan dos agrupaciones en el entorno de lo que en el PGOU 97 se delimitaba como Núcleo Diseminado con el nombre de Matagatos.

A lo largo de la antigua carretera de **Las Pedrizas** y del llamado nuevo acceso (hoy A-92) surgió en su día un rosario de pequeñas agrupaciones de viviendas, algunas de las cuales se han mantenido inalteradas en el tiempo y otras, en cambio, manifiestan una cierta capacidad de crecimiento dada su cómoda vinculación a la autovía que permite el uso de primera vivienda. Las más cercanas al núcleo urbano están vinculadas a la antigua estructura de traída de aguas de San Telmo.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	54/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

La **Carretera de las Montes** está jalonada de agrupaciones, vinculadas a las antiguas ventas, que han conocido distintos grados de desarrollo. El Boticario mantiene unos límites muy consolidados (pero ofrece problemas paisajísticos que hay que abordar). El Detalle ha dado lugar a una expansión que se trata de detener sellando el núcleo original y su derivación a lo largo de un camino secundario en dos bolsas diferenciadas, más un pequeño hábitat tradicional monte abajo con tratamiento independiente. El caso de Valseca es distinto: una parcelación ilegal de finales de los 80 muy consolidada, con carácter suburbano y tipologías se primera residencia no muy diferentes de las que se dan en urbanizaciones como Cerrado de Calderón o Miraflores del Palo. Se ha desestimado su incorporación al planeamiento general como Suelo Urbanizable por no reunir las condiciones del Artº 13.7 del Decreto 2/2012.

En **Málaga Este** las agrupaciones aparecen en su mayoría vinculadas al camino de Olías y, como en el caso del Puerto de la Torre, algunas de ellas mantienen su carácter y modo de vida autosuficiente a poca distancia de un núcleo urbano que se va acercando a ellas. Más al noroeste (asimilable a la zona de los Montes) se ha estudiado el ámbito, propuesto a iniciativa de los propios vecinos, del Alto Jaboneros. El Avance dictaminó lo siguiente "*La conclusión, la misma a la que se llegó cuando se presentó esta propuesta como Plan Especial, es que ni por origen común o vinculación, ni por densidad y distancia entre viviendas, ni por estructura, ni por necesidades comunes o características a preservar puede hablarse de agrupación siquiera, debiendo considerarse en la zona un conjunto disperso de edificaciones aisladas*.". Sin embargo, tras nuevas solicitudes vecinales, se ha reconsiderado la inclusión de una serie de viviendas que mantienen una cierta agrupación y que pueden por ello ser consideradas Hábitat Rural Diseminado.

De igual forma, el ámbito inicialmente delimitado de Los Laínez, tras el informe de la Delegación de la Consejería al Avance fue excluido por las mismas razones anteriores. En cuanto al núcleo llamado las Tres Marías, existe cierta precariedad debida a la contigüidad al arroyo Totalán.

Las fichas individuales proporcionan una descripción más detallada, gráfica y escrita, de cada ámbito, así como la propuesta de clasificación y su justificación pormenorizada.

B.2. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

De conformidad con el art. 47 de la LOUA, corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística, en cuanto instrumento básico para la definición del modelo territorial y urbanístico deseable para el municipio, establecer las diferentes categorías de Suelo No Urbanizable, de acuerdo a las características de los terrenos y las razones por las que éstos han de preservarse del proceso urbanizador. Como se razona en la Exposición de Motivos: *En la Ley se ha hecho un esfuerzo para precisar los criterios por los que determinados terrenos deben ser excluidos del proceso urbanizador a través de su clasificación como*

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	55/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

suelo no urbanizable, pudiendo establecer el Plan General categorías dentro de esta clase de suelo. En este sentido, se identifican las razones por las que determinados terrenos han de preservarse del proceso urbanizador: En unos casos estas razones residen en sus valores naturales, ambientales y paisajísticos que pueden estar ya reconocidas en legislaciones sectoriales o bien que sea el propio Plan General el que les conceda dicha condición; en otros supuestos se hace necesario también preservar determinados terrenos del proceso urbanizador por estar expuestos a riesgos naturales o tecnológicos, o por la necesidad de ubicar en ellos determinadas actividades o usos, que han de estar necesariamente alejados de la ciudad. Criterios de sostenibilidad, crecimiento racional y ordenado de la ciudad y las propias características estructurales del municipio determinarán, asimismo, la clasificación de ciertos terrenos como suelo no urbanizable.

En base a lo expuesto, y como ya quedó apuntado, el Plan General de Ordenación Urbanística puede establecer hasta cuatro categorías de suelo no urbanizable: El de especial protección por legislación específica, el de especial protección por la planificación territorial o urbanística, el de carácter natural o rural, y el no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado. Carácter novedoso tiene la categoría de suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que se define como el que da soporte físico a asentamientos dispersos de carácter estrictamente rural y que responden a ciertos procesos históricos, como han podido ser iniciativas de colonización agraria, que precisan de determinadas dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano propiamente dicho.

En este sentido, la potestad de categorización del SNU por el Planeamiento General, comprende la potestad de innovación de las categorías de suelo no urbanizable y de las condiciones de ordenación, ello en el marco establecido por la normativa urbanística y sectorial aplicable, y con el objeto de garantizar la protección de los valores de esta clase de suelo y su preservación de los procesos de urbanización.

Con el presente instrumento de Revisión del PGOU, se definen los ámbitos de Hábitats Rurales Diseminados sobre terrenos no urbanizables que se encontraban previamente categorizados por el PGOU como especialmente protegidos, ya que de hecho prácticamente la totalidad de los suelos del término municipal de Málaga están protegidos por el POTAUM y, consecuentemente, por el Plan General de Ordenación Urbanística. Y los mínimos suelos que no lo están por aquel, generalmente en el entorno del núcleo, de las mismas características del resto, están protegidos por el PGOU con idéntica categoría de protección.

De esta forma, todos los Hábitats Rurales Diseminados, están en zona de Protección Territorial del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, Montes de Málaga, y por el propio PGOU de Málaga, en las subcategorías que el PGOU establece de Áreas de Interés Forestal, Áreas de

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	56/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Sensibilidad Paisajística, Suelos con pendientes mayores del 30%, o Suelos Agrícolas, como se puede comprobar en los planos del PGOU y del POTAUM que se incluyen en la documentación. Justificándose el cambio en la categorización de los citados terrenos a hábitats rurales diseminados por haber decaído los valores que determinaron la protección de dichos terrenos, y por constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, se estima necesario preservar conforme lo dispuesto en el art. 46.1 g) de la LOUA.

Todo lo cual determina que estas zonas de hábitats rurales diseminados, se excluyan de las zonas protegidas, por haber decaído los valores que determinaron la protección de dichos terrenos.

Y en cambio se incorpore en la normativa de la presente innovación del PGOU las determinaciones básicas y pormenorizadas tendentes a la conservación, protección y mejora propia de dichos Hábitats Rurales Diseminados.

JUSTIFICACIÓN DE LA VINCULACIÓN AL MEDIO AGRÍCOLA DE DETERMINADOS HÁBITATS EN RESPUESTA AL INFORME DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DE FECHA 29-11-2012, AL AVANCE.

Con fecha 1 de diciembre de 2012 tuvo entrada informe de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en cumplimiento del entonces vigente Art. 4.2. del Decreto 2/2012 de 10 de enero, que en su punto segundo incluía el informe provisional del Servicio de Urbanismo de fecha 29/10/2012 y en su punto tercero la valoración del expediente por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística de fecha 20/11/2012, que viene a coincidir con el informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación.

El informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación, de acuerdo con las instrucciones internas de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo redacta la propuesta de informe conforme a las reglas generales establecidas en las Norma Directoras redactadas en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, en aquel momento en información al público y posteriormente aprobadas, que como ya se ha dicho han servido de base para la delimitación de estos ámbitos.

Entre otras cuestiones se señala en el informe:

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	57/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Ámbitos de Hábitat Rural Diseminado:

- *Respecto de los ámbitos denominados "Locotta-San Antonio", "Cortijo del Conde", "El Cortijillo", "La Fresneda", "La Perlilla", "Salinas", "El Cerrillo", "Cuesta del Cerrado", "Los Vázquez", "Los Ruices", "Los Negros", "Las Erizas", "El Búho", "Los Pintados", "El Cerón", "Venta El Boticario", Venta El Detalle", "Los Granados-Lomilla", "La Pocaria" y "Los Lainez", deberá justificarse el origen vinculado a la actividad agropecuaria de las edificaciones y las características propias, consecuencia de su vinculación al medio rural, que procede preservar, al no observarse en la documentación gráfica aportada valores dignos de dicha preservación.*

  De esta lista fueron eliminados, por contar con menos de 15 viviendas: *"El Cortijillo" "Las Erizas" "El Búho" "El Cerón* "y *"Los Granados-Lomilla".*

  También fueron eliminados como Hábitats Rurales Diseminados, en base al estudio previo hidrológico, realizado para el Avance, del río Campanillas, *"La Fresneda* "y *"La Perlilla". "Cortijo del Conde* "disminuye su ámbito por la misma razón.

  Así como "*Los Laínez"* se excluyó también de los ámbitos por falta de relación funcional entre las edificaciones existentes.

  Del resto de ámbitos, *"Locotta-San Antonio", "Cortijo del Conde", "Salinas", "El Cerrillo", "Cuesta del Cerrado", "Los Vázquez", "Los Ruices", "Los Negros" "Los Pintados", "Venta El Boticario", Venta El Detalle",* y *"La Pocaria"* se incluyeron en la memoria unas fichas de justificación de su vinculación al medio rural y de sus valores dignos de preservación, con nueva documentación fotográfica, donde pueden observarse los argumentos a favor de tal justificación, toda vez que la observación realizada por el informe de la Delegación sobre dicha vinculación y valores se basa exclusivamente en dicha documentación fotográfica.

  Se justificó de cada uno de ellos dicha vinculación al medio agrícola, y la necesidad de preservación de sus valores, pues se sitúan todos ellos en un entorno formado por explotaciones agrícolas y pequeños huertos, las casas son de primera residencia, fundamentalmente de naturaleza rural. Casas con huertos, almacenes agrícolas, algún ganado, ..., caminos mayoritariamente sin asfaltar, sin estructura urbana y poca urbanización, que dan idea tanto de su origen agrícola como de su integración en dicho medio rural, que lo hace digno de protección, al formar parte ya indisoluble de dicho medio.

  Igual justificación se incluye ahora de los Hábitats Los Negros y Alto Jaboneros que se han añadido en esta Revisión del PGOU.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	58/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

B.3. JUSTIFICACIÓN DE AFECCIONES SECTORIALES

Tras la aprobación inicial de la **Revisión parcial del PGOU Incorporación de los Asentamientos y Hábitats Rurales en el SNU del término municipal de Málaga**, han sido modificadas algunas de sus determinaciones, bien debido a las alegaciones admitidas durante uno de los dos periodos de información publica, o bien por las subsanaciones realizadas en respuesta a los informes sectoriales, a los que toda tramitación de planeamiento urbanístico está sometida, y en ultimo lugar también se han incorporado algunas medidas correctoras introducidas como consecuencia de la tramitación medioambiental recogida en el Documento de Alcance de la EAE de esta Revisión parcial.

Se describen ordenadas por temáticas todas las modificaciones realizadas dentro de la Revisión del PGOU, explicando en cada caso el informe sectorial que las causó, incorporando su contenido, pero eso si, dejando claro en todo caso que estos cambios son de pequeña entidad y nunca deben ser considerados sustanciales.

B.3.1. Documentación de Caracterización en respuesta al informe de Incidencia Territorial.

El **Estudio de la Caracterización de los HRD** se redactó en respuesta a informes de incidencia territorial, solicitados a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de Málaga durante los plazos de información pública a que ha estado sometida la Revisión del PGOU para la incorporación de los Hábitats Rurales Diseminados y los Asentamientos existentes.

Así los aspectos donde el Estudio de Caracterización ha profundizado y/o justificado, dependiendo del caso son los siguientes extraídos del último informe de incidencia territorial:

- Se realiza un **Análisis y estudio de las características físicas catastrales** de los HRD.
- Se definen las **determinaciones pormenorizadas tendentes a la conservación, protección y mejora de los HRD.**
- Se justifica la no inducción en la generación de nuevos asentamientos.
- Se justifica que los HRD entre los que se encuentra **Casas de Lanza, Maravillas, El Mallorquín, el Ciprés y el área suroriental de Costilla**, próximos a suelos urbanizables sectorizados **están desvinculado del sistema de asentamientos del PGOU**.

Se han considerado incorporaciones puntuales en las normativas, que el Estudio de Caracterización de los HRD ha propuesto, y se han agrupado por la temática analizada, así tenemos:

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	59/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

- **Sistema de asentamientos en el PGOU de Málaga y en el POTAUM:**

  Se aclara en primer término que el **Sistema de Asentamientos del PGOU** lo constituyen los núcleos urbanos ya existentes, configurados por los **suelos clasificados por el PGOU como urbanos y urbanizables ordenados** y los que se incorporen en las innovaciones del PGOU, necesario como partida para justificar que la incorporación de los HRD no interfiere en el sistema de asentamientos.

- **Análisis y estudio de las características catastrales de los ámbitos delimitados como hábitat rural diseminado:**

  Pasando al apartado del Análisis y Estudios de las características catastrales de los HRD, se ha analizado minuciosamente, comparando los parámetros edificatorios de la normativa de aplicación de esta categoría en cada uno de los 25 HRD, y su estructura parcelaria, de lo que se obtienen aquellas parcelas susceptibles de ser edificadas, el número máximo de viviendas, densidad, población etc.; lo que sumado a la antigüedad de muchas de sus edificaciones, en el momento de aprobación del **Avance para la delimitación e identificación de los asentamientos existentes**, permiten la elaboración de unos cuadros descriptivos, que sirven de base para la justificación de diversos puntos del informe de incidencia territorial.

  Algunas de estas conclusiones son:

  - La normativa prevista dentro de los ámbitos de Hábitats Rurales Diseminados **no altera el sistema de asentamientos del municipio**.
  - Se ha omitido dentro de la normativa la obligación de cumplir con el art. 14.1.15.2, para el caso concreto y mayoritario de uso de vivienda ligada al medio rural como uso pormenorizado en los HRD. Para este último además se incluyen nuevos usos pormenorizados, compatibles e incluso alternativos, incluyendo la **prohibición de los usos industriales no vinculados al medio rural**.
  - **Se justifica la no remisión de los HRD a Planes de Mejora del Medio Rural**, por ser considerada adecuada y suficiente. Salvo para los que expresamente se requiere.
  - Se **incorporan el estudio "Hábitat Rural Diseminado. Proyecto de Intervención Paisajística" como Anexo de la Revisión Parcial**, extrapolando por similitud las medidas de los ámbitos analizados (Pintados y Ciprés) al resto como medidas de conservación, protección y mejora.
  - Se implanta en la **normativa**, como medidas **adicionales de conservación, protección y mejora a desarrollar con posterioridad en materia de ordenanzas u otros instrumentos no urbanísticos,** entre otras la ocultación de los contenedores de residuos urbanos existentes en los ámbitos para mitigar el impacto paisajístico que generan y la **implementación de un plan** (no urbanístico) o **programa público** de mejora ambiental y

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	60/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

paisajística de los ámbitos que vaya implementando las medidas de intervención propuestas en el citado estudio, así como las de ocultación de contenedores de residuos, mediante **fórmulas de incentivación, financiación y ejecución que resulten agiles y efectivas a corto y medio plazo**.

- Se **han eliminado algunas condiciones de edificación de la normativa propuesta**, como la obligación de realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura en los solares sin edificar, lo cual resulta impropio de los asentamientos rurales puesto que en ellos no hay "solares", concepto que es propio del suelo urbano, y porque, además, la construcción de dichos muros de cerramiento, por su carácter sólido y opaco, pueden provocar importantes impactos paisajísticos y la pérdida de la percepción del paisaje rural. Por el contrario, se establece la limitación de cerrar dichas parcelas y se obliga a mantenerlas en situación de cultivo o en su estado natural en tanto no se edifiquen, lo que contribuirá a mantener el paisaje rural y a su disfrute.
- Se **cambia la terminología en la normativa**, sustituyendo el concepto de "condiciones de urbanización", por el de "condiciones para la ejecución o mejora de las infraestructuras o servicios necesarios", dado el carácter rural de estos ámbitos. Asimismo, y por el mismo motivo se cambian los conceptos de "calle" y "aceras", por los de "vial" y "espacio para paso peatonal".
- Se introduce el **condicionante para las licencias** a la ejecución de las medidas correctoras y de integración, tal y como contemplaba inicialmente el Decreto 2/2012 (art. 11.6), a pesar de estar hoy derogado, estas medidas son perfectamente integrables según el espíritu de la LOUA y el nuevo Decreto-Ley 3/2019.

B.3.2. Servidumbres Aeronáuticas:

Parte del ámbito de la Revisión Parcial del PGOU se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, por lo que afectado de sus servidumbres.

Por lo que este documento en cuenta una serie de consideraciones, **que se han incorporado, bien en la normativa, o dentro de los planos de la Revisión Parcial**:

a. Se introducen **los planos de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol** como **normativos**.
b. **Dentro de la normativa** de los HRD se incorporan las **limitaciones de actividades** en las superficies de terrenos comprendidas dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, incluyendo también un listado de los usos prohibidos, limitados o condicionados.
c. Se incorpora la **normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres** Aeronáuticas en relación con: la ejecución de

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	61/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

construcciones, instalaciones o medios necesarios y auxiliares para éstas, incluyendo también algunos usos agropecuarios.

d. Se incorpora a su vez el cumplimiento del art. 16 del Decreto 584/72, dentro de la normativa.

B.3.3. Afecciones relativas al Patrimonio:

Se incorporan todos los aspectos relacionados con el BIC Sitio Histórico del Acueducto de San Telmo y sus Inmuebles asociados, Molinos 1 y 2, aparecen las determinaciones de obligado cumplimiento dentro de la memoria del Plan General 2011 vigente, en su Título X Normas de Protección del Patrimonio, Arquitectónico y Arqueológico, y concretamente en el art. 10.5.2 Bienes Arqueológicos, donde aparece con el numero 087 el Acueducto de San Telmo (BIC), con su correspondiente ficha del Catálogo de Protecciones Arqueológicas, a lo que sumamos igualmente las fichas del Catálogo de Edificaciones Protegidas con los Molinos de San Telmo, I08 Molino nº2, I09 Molino nº1.

Todo ello implica que cualquier actuación a realizar dentro del Hábitat HRD-16, tanto en el entorno del BIC, como en los Molinos protegidos, deben cumplir con lo recogido en cada una de las fichas del Catálogo (Incluyendo la ficha del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como BIC con la categoría de Sitio Histórico, que se ha incorporado en el la ficha 087 de nuestro catálogo), así como las determinaciones incluidas dentro de la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz y del mismo modo cumplir en lo relativo a autorizaciones, prohibiciones y deber de conservación, con el contenido del art. 33 de la Ley 14/2007 de PHA.

Se añade **dentro de la documentación normativa, planos y fichas del Hábitat Rural Diseminado HRD-16 Molino de San Telmo**, representando dentro de la ficha de ordenación, todo lo relacionado con las protecciones arqueológicas y arquitectónicas, a la vez que se ha agregado una nueva ficha de Protecciones Patrimoniales con inclusión de todos los elementos patrimoniales, así como su normativa de aplicación, añadiendo también los Anexos constituidos por las tres fichas de los Catálogos del PGOU 2011:

I08 Molino nº2 Protección Arquitectónica I

I09 Molino nº1 Protección Arquitectónica I

087 Acueducto de San Telmo, BIC Sitio Histórico

Se **agrega el Plano de Protecciones Arqueológicas P.1.7.2. Suelo No Urbanizable y Protecciones Arqueológicas, Hoja nº6**, donde aparece grafiado el trazado del BIC Acueducto de San Telmo, en el que por la escala empleada 1:20.000, no es posible representar el ámbito del entorno de protección del Acueducto, que por otro lado si aparece incluido dentro de la ficha del HRD-16 Molinos de San Telmo.

Se incorpora la traza del acueducto de San Telmo en la ficha HRD-16, diferenciándolo del trazado de la ficha BIC, consecuencia de la redacción del Plan Especial del Acueducto de San Telmo aún en tramitación.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	62/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Por último y en respuesta al informe emitido el 25 de septiembre de 2024 por la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico se incorporan varias puntualizaciones relativas al BIC del Acueducto de San Telmo, así como se adjunta la ficha del Catálogo del PGOU 2011:

N01 del Lagar de Cotrina con Protección Arquitectónica I.

Dentro de la normativa de la categoría de suelo HRD, se añaden los siguientes artículos referidos a las condiciones específicas y generales que son de aplicación a los edificios e instalaciones patrimoniales:

Art. 14.6.7. Condiciones de trámite.
Art. 14.6.11. Protecciones del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Arqueológico.

B.3.4. Afecciones en Vías Pecuarias.

Se incorporan al documento las Vías Pecuarias que discurren por el SNU, y en concreto sobre tres de los Hábitats Rurales Diseminados, El Mirlo, Las Maravillas y Las Tres Marías, grafiando sus deslindes e incorporando su denominación oficial.

Se incluyen puntualizaciones en relación con la clasificación del suelo y las consecuencias en la modificación del trazado de las vías pecuarias originadas por la nueva ordenación territorial que pudiera introducir la categoría de Hábitat Rural Diseminado.

Han sido incorporados los trazados del Cordel y las Veredas en las fichas urbanísticas de los tres Hábitats Rurales Diseminados afectados, HRD-13 "El Mirlo", HRD-24 "Las Tres Marías" y el HRD-22 "Las Maravillas" . Igualmente han quedado también incluidas dentro de la Evaluación Ambiental Estratégica.

Con respecto a la Clasificación de las mismas, decir que esta Revisión únicamente cambia la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección a la de Hábitat Rural Diseminado, sin modificar ninguna de las vías cuyo trazado recorre alguno de los tres HRD, que mantienen en todo momento la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección. A esto se añade que la nueva categoría de HRD no hace sino reflejar las situaciones y el estado en que se encuentran en la actualidad cada uno de los Hábitats, donde ya el trazado de algunas de las vías es coincidente o con Arroyos, o incluso con carreteras y caminos. Esta situación o estado de las vías que transcurren por los HRD no va a ser objeto de modificación alguna, manteniéndose además, la obligación de informe o autorización previa sobre cualquier actuación que en relación con las parcelas de los diseminados vaya a realizarse sobre o en colindancia a alguna de las vías pecuarias existentes.

Recordar que tan solo en el caso del HRD-22 "Las Maravillas" por el que transcurre la vía pecuaria "Vereda del Alto del Cerro de Letria, Camino de Málaga a Olías, arroyo Gálica", presentará una pequeña afección de una de las

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	63/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

parcelas del Hábitat, aunque debemos añadir que esta vía fue ya en su día interrumpida por el trazado de la Ronda de Málaga (A7), lo que pudiera llevar a replantearse su trazado y continuidad.

B.3.5. Afecciones en torno a las Carreteras Autonómicas.

Se incorporan en la documentación todas las afecciones y autorizaciones relacionadas con la red de carreteras de Andalucía:

- **Línea de Zona de No edificación y cuadro de Afecciones:**

  Aparece grafiada en los planos y fichas de esta Revisión la **Zona de No Edificación,** que depende de la categoría de la vía, del mismo modo se ha incorporado el cuadro adjunto en los planos *P1. Ordenación Estructural: P.1.7.1 Suelo no Urbanizable*.

Tipo vía	Categoría	Dominio Público	Servidumbre Legal	Zona de Afección	Zona de No Edificación
Gran capacidad	Red autonómica	8 m	25 m	100 m	100 m
Convencional	Red autonómica	3 m	8 m	50 m	50 m
Convencional	Red autonómica	3 m	8 m	25 m	25 m

- **Línea Zona de No edificación en SUNC-R-CA.28 "Los Carneros":**

  Se ha grafiado la alineación de la Zona de No Edificación a 50 m del borde de la carretera A-7058, en los planos *P.2.9 "Alineaciones, alturas y rasantes. Ordenación General PGOU 2011"*. También se ha incorporado en la ficha del ámbito del Sueno Urbano No Consolidado Los Carneros.

- **Línea Zona de No edificación, autorizaciones en su ámbito:**

  En los terrenos que se encuentran dentro de la Zona de No Edificación, según el articulo 64.3 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, se incorpora la necesidad de requerir autorización administrativa previa a la Administración titular de la carretera en la realización de cualquier tipo de obras dentro de esta zona, con independencia de la correspondiente licencia de obras y sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.

- **Sobre los Proyectos de Actuación:**

  Los PA dentro de la zona de afección de carreteras deberán someterse a autorización de la administración titular de la carretera conforme a los artículos 62 y 64.2 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	64/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

B.3.6. Valoración del Impacto en la salud

Tras la nueva aprobación inicial de la Revisión del PGOU de 28 de septiembre de 2017, procede el sometimiento de la Revisión del PGOU a la Evaluación del impacto en la Salud, tal y como recoge la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía.

Por ello se redacta la Memoria de **Valoración del Impacto en la Salud** (según Decreto 169/2014), con el objeto de identificar, describir y valorar los efectos previsibles, positivos y negativos, que la **Revisión Parcial del PGOU del PGOU Incorporación de los Asentamientos y Hábitats Rurales en el SNU del término municipal de Málaga** pudiera producir sobre la salud de las personas.

B.3.7. Afecciones en materia de Aguas.

La ordenación pormenorizada prevista por esta Revisión del PGOU debe resultar compatible con la regulación de usos que recoge en su art. 9 y siguientes el Reglamento de DPH, lo que si incorpora como normativa.

El documento elaborado por EMASA, denominado "**Informe contestación al redactado por la Junta de Andalucía en relación con el Documento de Alcance del EAE de la Revisión del PGOU para la incorporación de los Asentamientos y HRD en el SNU del Termino Municipal, en lo relativo a la disponibilidad de recursos hídricos y a las infraestructuras del ciclo integral del agua**", queda incorporado como un documento anexo.

B.3.8. Documento de Alcance de la EAE, medidas correctoras.

Como consecuencia al documento incorporado de **Estudio Ambiental Estratégico** para la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga para la incorporación de los asentamientos y Hábitats rurales diseminados en S.N.U del TM de Málaga, se tomarán todas las medidas correctoras fijadas dentro del Estudio AE.

Se han incluido las siguientes medidas correctoras:

- En relación a las aguas superficiales de Dominio Público y Zonas de protección; se han modificado los límites de los sectores: Locotta, Cortijo del Conde, Salinas, Cuesta del Cerrado, Los Pintaos; para evitar el solape con el DPH suelo de titularidad pública.

- En relación a la Prevención y lucha contra Incendios Forestales, se ha modificado los ámbitos para no invadir la franja de seguridad de 25m de la zona forestal. (Cortijo del Conde, Salinas, Cuesta del Cerrado, Los Vázquez, Matagatos, Molinos de San Telmo, Los Pintaos, Venta del Detalle.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	65/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

- En relación a la biodiversidad y Geodiversidad, Cuesta del Cerrado, Los Vázquez, Los Negros, Cotrina, Cotrina, Valladares, Las Maravillas. Altos Jaboneros, son los ámbitos afectados por el HIC6310 "Dehesas perennifolias de Queercus", donde se respetará la vegetación autóctona. Los HRD Venta el Boticario, Venta del Detalle, están también afectados por el HIC6220 "Zonas subestepicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea" y HIC 5110 "Formaciones estables xerotermófilas de Buxus sempervirens en pendientes rocosas, por lo que deberá respetarse la vegetación autóctona.

B.3.9. Afecciones en torno a las Telecomunicaciones.

Se **incorpora la adecuación** de la ordenación pormenorizada prevista por esta Revisión del PGOU a la normativa sectorial de telecomunicaciones. De este modo se aplica el régimen simplificado, de la **Ley General de Telecomunicaciones vigente**, para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas. Estas se deben adecuar al régimen urbanístico previsto sobre licencias, autorizaciones o declaraciones responsables que le sea de aplicación a la puesta en servicio de las infraestructuras de telecomunicaciones.

Dentro de la normativa de la categoría de suelo HRD, se añaden los siguientes artículos referidos a las condiciones específicas y generales que son de aplicación a las redes públicas en materia de telecomunicaciones:

Art.14.6.6. Condiciones para la ejecución o mejora de las infraestructuras o servicios necesarios.
Art. 14.6.7. Condiciones de trámite.
Art. 14.6.16. Afecciones en materia de telecomunicaciones.

Todos estos aspectos se han incluido en las 25 fichas de los Asentamientos y HRD, dentro de las dotaciones y servicios necesarios, en las que se ha incorporado la necesidad futura de establecimiento de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	66/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

B.4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Normativa de aplicación:

El artículo 19.1 regla 3ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en relación con el contenido documental de los instrumentos de planeamiento, establece que la Memoria de todos los instrumentos de planeamiento deberá incluir un estudio económico-financiero y un informe de sostenibilidad económica acorde con el alcance y la naturaleza de las determinaciones del mismo.

Por otra parte, y sólo con referencia a los instrumentos de iniciativa particular, la regla 5ª del mismo apartado hace referencia a un documento justifique la viabilidad técnica y económica.

El artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que es normativa básica estatal, se hace referencia en sus apartados 4 y 5 a los mencionados documentos:

*"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las **actuaciones de transformación urbanística** deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

*"5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el **medio urbano**, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:.."*

Asimismo, el artículo 37.5 del Reglamento de Planeamiento, norma complementaria de las dos anteriores según se ha hecho constar en la jurisprudencia, incluye entre los documentos que contendrán los Planes Generales, un **estudio económico-financiero** que debe contener una serie de previsiones contenidas en el art. 42:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. 19, 1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	67/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Justificación del cumplimiento de la normativa en relación al presente instrumento:

De conformidad con las normas transcritas, procede analizar la naturaleza y alcance de las determinaciones contenidas en el presente instrumento de planeamiento a los efectos de determinar la exigibilidad o no exigibilidad, y en su caso el contenido, de los siguientes documentos económicos:

1º.- Justificación de la viabilidad técnica y económica:

Conforme lo dispuesto en el art. 19.1 regla 5ª LOUA debe descartarse la necesidad del citado documento por encontrarnos ante un procedimiento promovido de oficio por esta Administración Municipal, y no de una iniciativa privada.

2º.- Estudio económico-financiero:

Este documento que viene regulado en el art. 19.1 regla 3ª LOUA, art. 22.5 TRLSRU; art. 37.5 Reglamento de Planeamiento tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación mediante la programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas. Como se define en la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 2017 (RJ 442\2017) *el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma,* teniendo por finalidad *demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto.*

Entendiéndose que la exigencia de dicho documento debe ser interpretada a la luz de lo dispuesto en la legislación básica contenida en el art. 22.5 TRLSRU, que se circunscribe a los instrumentos que tienen por **objeto la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano,** debe concluirse que la misma no resulta de aplicación al presente instrumento ya que el mismo tiene por objeto la incorporación de los Asentamientos y Hábitats Rurales Diseminados existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Málaga**,** esto es suelo rural y no urbano.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	68/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

A la misma conclusión debemos llegar si tenemos en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, que plantea la necesidad de un Estudio económico financiero pero haciendo concreta referencia a las determinaciones del art. 42, propias del Planeamiento General, como son las *obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio e implantación de servicios, actuaciones programadas para suelo urbano, etc.* Y sobre las cuales el presente instrumento no contiene determinación alguna como se hace constar en la Memoria de Gestión. En estos términos se expide en la Sentencia del TS de 14 de marzo de 2017 (RJ 442\2017): "*Incluso desde la perspectiva de la legislación estatal, la conclusión es la misma, esto es, la de la innecesariedad en este caso del estudio económico y financiero en la Modificación Puntual litigiosa del planeamiento general, pues el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se refiere a ese estudio para la evaluación económica de la ejecución de obras de urbanización correspondientes y la implantación de los servicios, y, en este supuesto, con esa Modificación no se establece ninguna obra de urbanización ni nuevos servicios."*

Argumentos éstos que en todo caso aparecen reforzados si se considera que el alcance del presente instrumento no es otro que una Revisión Parcial del Planeamiento General y que la jurisprudencia ha admitido en todo caso la posibilidad de hacer remisiones al estudio económico-financiero, al informe de viabilidad económica o a la memoria de sostenibilidad del planeamiento superior del que trae causa, como es en el caso que nos ocupa el PGOU-2011 que contiene el preceptivo estudio económico-financiero, y cuyas determinaciones, plenamente vigentes, no se modifican en el presente instrumento. En este sentido se expide el fundamento 6º de la Sentencia del TSJ de Madrid de 31 de enero de 2019 (RJCA 2019\54): *"…Estudio de Detalle, según hemos referido, que se limita a establecer y matizar ciertas condiciones de la ordenanza del Plan Parcial que afectan a la ordenación de volúmenes, alineaciones y altimetría de la edificación y que el Plan parcial que le sirve de cobertura cuenta con Estudio Económico-Financiero…"*

3º- Informe o memoria de sostenibilidad económica:

Este documento tiene por objeto analizar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Concepto que queda aclarado en la Sentencia del TS de 14 de marzo de 2017 (RJ 442\2017): *"Conviene aclarar que el concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las*

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	69/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes"

"Es decir, mientras el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ése Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística".

Ahora bien, teniendo en cuenta que el objeto del presente instrumento de planeamiento no se puede encuadrar en el concepto de **actuaciones de transformación urbanística** a que se hace referencia en el art. 22.4 TRLSRH, por no contemplar sus determinaciones obras de nueva urbanización, o de reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado; ni incremento de dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado en los términos recogidos en la norma estatal (art. 7.1 TRLSRH) queda justificada la no exigibilidad del citado documento.

Así queda constatado en la Sentencia que venimos comentando cuando analiza el mencionado art. 22.4 del TRLSRH lo siguiente: *"... lo que hace la nueva redacción es aclarar que se exige el informe o memoria de sostenibilidad económica para las tres clases de actuaciones que relaciona (nueva urbanización, reforma o renovación y de dotación)... Esto es, se trata de potenciar, frente a la transformación urbanística de suelos vírgenes y construcción de vivienda nueva, "un desarrollo en igual medida que permita sustentar las operaciones de rehabilitación y las de regeneración y renovación urbanas".*

Por todo lo expuesto, debe concluirse que en razón del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, queda justificado el contenido documental económico de la presente Revisión Parcial del PGOU para incorporación de los Asentamientos y Hábitats Rurales Diseminados existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Málaga conforme a la normativa urbanística de aplicación.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	70/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

2. MEMORIA PROPOSITIVA

TÍTULO VIII. Clasificación y Calificación del Suelo

CAPITULO QUINTO. SUELO NO URBANIZABLE.

5.2. El Suelo No Urbanizable.

5.2.1. Características del territorio.

Algunas de las características de la Málaga actual establecen el marco en el que se ha de realizar la ordenación del Suelo No Urbanizable (SNU) del término municipal:

1. La urbe de Málaga ha ocupado la práctica totalidad de la primera línea de costa y ha llegado en muchos lugares a las estribaciones de las sierras que constituyen un límite racional para la ciudad y la urbanización (dominio de las pendientes superiores al 30 %).

2. La explotación agraria es anecdótica y marginal salvo en los regadíos asociados al río Guadalhorce-Campanillas.

3. Existe una fuerte dependencia entre la ciudad de Málaga y su entorno inmediato tanto en seguridad (riesgos de inundación-erosión), como en confort climático y la disponibilidad de agua de calidad.

4. Hay algunos elementos patrimoniales, naturales y ecosistemas en riesgo que precisan de protección.

5. La ciudad cuenta con una población dinámica y sensible que requiere un entorno sano y en la medida de lo posible hermoso, donde pueda reconocer los elementos patrimoniales básicos del escenario paisajístico y natural malagueño.

5.2.2. Criterios básicos para la ordenación.

Cuatro son los criterios básicos empleados para la ordenación del suelo no urbanizable:

- Cumplir con los criterios establecidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Plasmar los criterios y objetivos ambientales que se han propuesto para el Plan, fundamentalmente con la generación

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	71/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

de una estructura básica del suelo no urbanizable que recoja, proteja y permita potenciar todos los valores paisajísticos, naturales y patrimoniales del municipio, y, en segunda instancia, estableciendo fórmulas de mantenimiento de un recurso estratégico como el agua y limitando los riesgos para las personas y los bienes.

- Endurecer los criterios para evitar la creación de núcleos de población no deseados e impedir la "urbanización" del campo potenciando su carácter rural asociado a la explotación agrosilvopastoril.

- Mantener en lo posible la continuidad de gestión con el planeamiento anterior.

Los elementos que se han considerado como estructurantes básicos, han sido:

- La red de los espacios naturales con valores más relevantes, tanto los protegidos por la legislación autonómica o estatal como los protegidos por la planificación territorial (el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga) y urbanística.

- Los espacios extraordinariamente raros de Costa no ocupados por usos urbanos

- Una malla conformada por los suelos de dominio público como las vías pecuarias y los cauces que cosen estos espacios incorporando sus valores intrínsecos tanto naturales como de uso público.

5.2.3. Criterios legislativos.

La propuesta a partir del Análisis ambiental realizado, ha identificado todas las circunstancias establecidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- Clasificar y calificar el Suelo No Urbanizable con el Objetivo de proteger sus valores.

- Aplicar las servidumbres y zonas de protección establecidas para los cauces e infraestructuras por cada una de sus legislaciones específicas.

El suelo No Urbanizable, está constituido por aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	72/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones naturales y de aprovechamiento integrado. Son suelos que responden a las siguientes características:

- La **presencia de importantes elementos naturales** en el término municipal de origen hidrológico, se debe asegurar su preservación tanto en cuanto portador de valores naturales, ambientales, históricos, territoriales y paisajísticos intrínsecos, como por su función de preservación frente a los riesgos naturales.

- La preservación de terrenos destinados a los **usos agropecuarios**, y que han tenido históricamente una importante función en la actividad productiva del Municipio.

- Su pertenencia al **dominio público natural** o en su caso, las limitaciones que derivan de su colindancia con el mismo, cuando el régimen jurídico demanda la preservación de sus características para asegurar su integridad. Es el caso principalmente de los terrenos del dominio público hidráulico y de sus servidumbres.

- La salvaguarda de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras existentes y previstas.

- Asegurar el **mantenimiento de las funciones naturales** y de vertebración territorial de determinados terrenos de suelo no urbanizable.

- La **inadecuación para el desarrollo urbanístico** de determinados terrenos atendiendo:

  - A razones relacionadas con localizaciones incoherentes con la ordenación estructural.
  - A las directrices establecidas en la planificación territorial.
  - A la presencia de riesgos
  - A razones de sostenibilidad y racionalidad en la utilización de los recursos naturales.

5.2.4. Categorías de suelo.

Este Plan establece las siguientes categorías genéricas:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, o Áreas de Protección Ambiental (POTAUM), entre

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	73/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

los que se incluye tanto los bienes de dominio público natural como los que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística, o Zonas de Interés Territorial entre los que se incluye los que son merecedores de algún régimen de protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga.

3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística, Zonas de Protección Urbanística de este PGOU, en los que se incluye los que son merecedores de algún régimen de protección por este PGOU.

4. Suelo No Urbanizable de carácter natural-rural, que incluye aquellos en los que es necesario preservar su carácter rural o es improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad y racionalidad.

5.2.4.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Áreas de Protección Integral.

Se incluyen los siguientes suelos:

- **De Dominio Público Natural**. En el que se incluyen:
  - Dominio público Hidráulico: que incluye todos los cauces.
  - Dominio Público Marítimo Terrestre.
  - Dominio Público Viapecuario.

- **De la Red de Espacios Protegidos de Andalucía** (RENPA), que incluye:
  - Parque Natural Montes de Málaga
  - Paraje Natural de la Desembocadura del Guadalhorce

- **De Lugares de Importancia Comunitaria.**
  - LIC Guadalmedina

- **De los Montes de Dominio Público.**

- **De Protección Cautelar Arqueológica.**

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	74/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

5.2.4.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial y Urbanística. Zonas de Interés territorial.

Define una estructura ambiental para todo el término municipal, apoyada en valores de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico e histórico, e insertada en las Protecciones definidas por el Plan Territorial.

Dicho sistema se basa en la estructura de Arroyos y cuencas principales para definir corredores ecológicos entre las grandes piezas naturales a proteger. Con este propósito se han utilizado los espacios de mayor valor ambiental o significación territorial, como elementos básicos de la estructura, que se define con la subdivisión del Plan Territorial.

ÁMBITOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL.

- **LA SIERRA DE CHURRIANA.** Perteneciente a la Sierra de Mijas, ámbito serrano que protege el POTAUM. En ella convergen numerosos valores naturales que merecen la protección específica: biocenosis, hidrología y elementos paisajísticos y geomorfológicos.

MONTES DE MÁLAGA.

- **LAS ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO.** Espacios inventariados conforme a los criterios de la directiva hábitat que poseen valores biológicos singulares.

- **LAS ÁREAS DE INTERÉS FORESTAL.** Se trata de los suelos sometidos a una mayor erosión y cuya desprotección incrementa el riesgo de inundaciones. Su vocación urgente es la conservación y el tratamiento forestal. Hay algunos espacios que ya cuentan con una cobertura vegetal relevante.

- **LOS SUELOS DE VEGA Y LLANURAS DE INUNDACIÓN.** Suelos que por su carácter inundable, su valor agrológico y su significación como corredores verdes merecen una protección especial.

- **LAS ELEVACIONES TOPOGRÁFICAS DE INTERÉS. ENTRE ELLAS: MONTE SAN ANTÓN y CERRO CORONADO.** Se trata de hitos geológicos esenciales

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	75/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

en la configuración del paisaje natural-rural, que constituyen referencias clave de innegable valor. El monte de San Antón y el Cerro Coronado, entre otros, se han protegido.

- **LAS ÁREAS DE POTENCIACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD. RIBERAS DE REFORESTACIÓN. A**sociados básicamente a los ámbitos de protección legalmente marcados para los cauces públicos se ha establecido una malla de corredores de protección y actuación preferente. Estos suelos reúnen una serie de valores ambientales que son consecuencia directa de su localización estratégica enlazando diferentes ecosistemas y hábitats y de sus propios elementos físicos y bióticos. Sus especiales características los hacen idóneos para la formación de la red verde de Málaga y como soporte de actuaciones de recuperación de la biodiversidad en el municipio.

- **LAS ÁREAS PARA ACONDICIONAMIENTO Y ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA.** Los espacios que se considera con mayor capacidad de acogida (mayor aptitud y menor impacto) para compatibilizar los usos actuales con otros de carácter naturalista, áreas en las que la intervención suponga una restauración o mejora.

- **SUELOS CON PENDIENTES SUPERIORES AL 30%.** Suponen una gran superficie del término municipal de Málaga adscritos a esta unidad por presentar un riesgo cierto de erosión y pendientes excesivas (siempre mayores al 30 % de media) que condicionan cualquier tipo de uso que se implante. Sus valores residen consecuentemente en el mantenimiento de su actual uso y paisaje y en su potencialidad forestal también ligado a la amortiguación de inundaciones.

- **ÁREAS DE SENSIBILIDAD PAISAJÍSTICA.** Junto a sus limitaciones como monte, la proximidad a la corona urbana de esta unidad y la exposición de sus vertientes que miran al mar, hacen de esta unidad un espacio alta sensibilidad paisajística. La delimitación recoge un entorno inmediato de al menos mil quinientos metros cuyo límite varía en función de las líneas de cumbre situada al norte.

- **SUELO AGRÍCOLA.** Se encuentran anejos a los suelos de vega del Guadalhorce-Campanillas. Esta unidad se compone de aquellos espacios carácter agrícola,

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	76/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

muchos de ellos en regadío, con pendientes elevadas pero menores de forma general al 30%.

- **USOS ESPECIALES.** Corresponden estas zonas, incluidas en el POTAUM como espacios de protección cautelar o de transición, a aquellas que han tenido algún tipo de autorización administrativa para desarrollar el uso que vienen desarrollando en la actualidad, o va a ser solicitada en el corto-medio plazo. Su característica diferencial respecto a las zonas del entorno es pues la dedicación actual o futura a los usos que se predeterminan como exclusivos.

REGADÍOS DEL GUADALHORCE. Son los Suelos Agrícolas de Regadío situados sobre las llanuras de inundación del Guadalhorce, expresamente delimitados en el P.O.T.A.U.M. y en este Plan General. Esta categoría de suelo tiene el objetivo básico, pues, de potenciar y proteger básicamente los cultivos agrícolas de la Vega del Guadalhorce, no ocupadas aún por el desarrollo urbano en este PGOU, manteniendo los usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

ÁREAS DE TRANSICIÓN. Áreas así definidas en el P.O.T.A.U.M. En las Áreas de Transición de este PGOU, que se corresponden con montes públicos, no han sido tenidas en cuenta las excepciones de crecimiento urbanístico o de implantación de usos industriales que permite el POTAUM, dadas sus condiciones paisajísticas y ambientales.

5.2.4.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística. Zonas de Protección Urbanística del PGOU.

Completa la estructura ambiental para todo el término municipal, apoyada en valores de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico e histórico, establecida por el Plan Territorial, extendiendo la protección a zonas de características análogas a las protegidas por el P.O.T.A.U.M., con el alcance que determina este P.G.O.U.

- **SIERRA DE CHURRIANA**. Conforman esta protección los suelos pertenecientes a la Sierra de Churriana que no protege el P.O.T.A.U.M., y sí este P.G.O.U.

- **LOS SUELOS DE VEGA Y LLANURAS DE INUNDACIÓN.** Suelos que por su carácter inundable,

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	77/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

su valor agrológico y su significación como corredores verdes merecen una protección especial para este PGOU, de manera análoga a la establecida para los suelos similares por el P.O.T.A.U.M.

- **LAS ÁREAS DE SENSIBILIDAD PAISAJÍSTICA**. Espacios de alta sensibilidad paisajística, por su proximidad a la ciudad y sus rondas y la exposición de sus vertientes a la ciudad, no protegidos por el P.O.T.A.U.M.

- **USOS ESPECIALES.** Corresponden estas zonas, incluidas en el POTAUM como espacios de protección cautelar o de transición, a aquellas que han tenido algún tipo de autorización administrativa para desarrollar el uso que vienen desarrollando en la actualidad, o va a ser solicitada en el corto-medio plazo. Su característica diferencial respecto a las zonas del entorno es pues la dedicación actual o futura a los usos que se predeterminan como exclusivos.

5.2.4.4. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural.

Incluye aquellos suelos en los que es necesario preservar su carácter rural o es improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad y racionalidad.

Dado que todo el SNU del término municipal es de especial protección, el suelo no urbanizable de carácter rural no existe en el PGOU de Málaga.

5.2.4.5. Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

El Artículo 46.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, prescribe que pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por: g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda conservar.

Y el Artículo 46.2. especifica que en el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer en Suelo No urbanizable la categoría de: d) Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que incluirá aquellos suelos que

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	78/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

cuenten con las características que se señalan en la letra g) del apartado anterior.

El capítulo III del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga, dedicado al Diseminado Residencial de la Aglomeración, precisa que los instrumentos de planeamiento urbanístico general deberán identificar los ámbitos que contengan un significativo número de viviendas dispersas en el suelo no urbanizable y que hayan sido construidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan.

De conformidad con el origen de su implantación, la naturaleza de los usos actuales, su grado de reversibilidad, su ubicación y las determinaciones del POTAUM que les afecten, adoptará alguna de las siguientes decisiones:

a. Reconocimiento del asentamiento en régimen fuera de ordenación en Suelo No Urbanizable.

b. Reconocimiento del asentamiento como suelo no urbanizable en la categoría de Hábitat Rural Diseminado.

c. Posibilitar su incorporación controlada al proceso urbanístico atribuyéndole la clasificación de suelo urbano no consolidado o urbanizable en atención al grado de consolidación de la edificación y de la urbanización.

Dado que este PGOU no contenía la delimitación de tales asentamientos, fue redactado el documento Avance de Planeamiento - Ordenanza Municipal “Identificación y Delimitación de los Asentamientos existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Málaga”, que fue aprobado definitivamente el 30 de junio de 2013 y publicado el 18 de agosto de 2014.

En dicho documente fueron identificados y delimitados los siguientes Hábitats Rurales Diseminados: Locotta-San Antonio, Costilla, Los Arias, El Mallorquín, El Ciprés, Cortijo del Conde, Salinas, El Cerrillo, Cuesta del Cerrado, Los Carneros, Casas de Lanzas, Los Vázquez, Los Ruices, El Mirlo, Mazagatos, Molino de San Telmo, Los Pintados, Cotrina, Valladares, Venta el Boticario, Venta el Detalle, Las Maravillas, La Pocaria, y Las Tres Marías.

Y se propuso como asentamiento Valseca, que ha sido finalmente desestimado como tal.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	79/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

De los Hábitats Rurales Diseminados delimitados entonces, este PGOU incorpora todos, excepto Los Carneros que pasa a ser considerado asentamiento urbanístico y delimitado como suelo urbano no consolidado SUNC-R-CA.28 “Los Carneros”, a los que se añade Los Negros y Alto Jaboneros, que fueron incluidos en la documentación que recibió la aprobación inicial, y excluidos en el documento de aprobación definitiva.

Los Negros, al no haberse incluido en la aprobación definitiva del Avance como HRD por error, pues tiene el mismo *“origen vinculado a la actividad agropecuaria de las edificaciones y las características propias, consecuencia de su vinculación al medio rural, que procede preservar”,* que otros Hábitats que sí han sido incluidos.

Y Alto Jaboneros que si bien no fue considerado como HRD en el documento de Avance, en un primer momento, por la dispersión de las edificaciones, se incluye de él ahora como tal un par de pequeños conjuntos de viviendas que pueden llegar a tener tal consideración por existir una relación funcional entre sus edificaciones.

Tanto en el listado que fue incluido en el Avance como en los HRD que se añaden ha sido tenida en cuenta la Orden de 1 de Marzo de 2013 *por la que se aprueban las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012 de 10 de enero*, entonces vigente, en carácter de criterios orientativos para identificar y delimitar los asentamientos urbanísticos y los ámbitos del hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable; ello con el alcance y contenido establecido para las Normas Directoras por el art. 20 y ss de LOUA.

Se justifica de cada uno de ellos su vinculación al medio agrícola, y la necesidad de preservación de sus valores, pues se sitúan todos ellos en un entorno formado por explotaciones agrícolas y pequeños huertos, las casas son de primera residencia, fundamentalmente de naturaleza rural. Casas con huertos, almacenes agrícolas, algún ganado, ..., caminos mayoritariamente sin asfaltar, sin estructura urbana y poca urbanización, que dan idea tanto de su origen agrícola como de su integración en dicho medio rural, que lo hace digno de protección, al formar parte ya indisoluble de dicho medio.

Se justifica, así mismo, su desvinculación de los núcleos urbanos, pues se da en cada uno de estos hábitats una

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	80/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

identidad y autonomía y una imposibilidad de integración en la trama urbana cercana, que determinan la necesidad de su clasificación como suelo no urbanizable.

No fueron considerados como Hábitats Rurales Diseminados, en base al estudio previo hidrológico del río Campanillas, que fue realizado para el Avance, *"La Fresneda"* y *"La Perlilla". Y "Cortijo del Conde"* disminuyó su ámbito por la misma razón. Si de resultas de estudios hidrológicos posteriores fuera posible su reconocimiento como HRD, serán incluidos en este PGOU por el procedimiento administrativo adecuado. De igual forma serán ampliados los ya delimitados que hayan excluido zonas de su ámbito por la misma razón de inundabilidad de los terrenos.

Este Plan general incluye en su Título 14, Capítulo Sexto, la formativa de aplicación en los Hábitats Rurales Diseminados.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	81/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

3. MEMORIA DE GESTIÓN

El documento delimita el asentamiento “Los Carneros” y 25 hábitats:

3.1. Asentamiento: LOS CARNEROS, SUNC-R-CA.28.

La gestión del asentamiento queda definida en la ficha correspondiente SUNC-R-CA.28 “Los Carneros”. El Plan Especial de Reforma Interior que se redacte para su desarrollo, delimitará la Unidad de Ejecución con contribuciones especiales conforme al artículo 105.5 de la LOUA y definirá las cesiones según se determinan en el art. 17 de la LOUA.

3.2. Hábitat Rural Diseminados.

3.2.1. Determinaciones generales.

En relación a los hábitats, los ámbitos delimitados son en términos generales compactos sin edificaciones en sus inmediaciones. Están claramente delimitados, y sus parcelas están edificadas en su mayoría, no previéndose la posibilidad de un gran número de ampliaciones o nuevas edificaciones. Además, como ya se ha definido en las fichas adjuntas, la dotación de servicios y las infraestructuras, o son bastante buenas para un núcleo de estas características, o existe la posibilidad de dotarlos sin necesidad de realizar grandes inversiones, salvo la mejora de algunas zonas de tránsito comunitario o ejecución de aljibes.

Corresponderá a las personas que ostentan la titularidad de los terrenos y edificaciones, en aquellos hábitats que se incorporan al Plan General de Ordenación Urbanística, costear la urbanización y las infraestructuras exteriores necesarias para dotar a los hábitats de los servicios básicos necesarios recogidos en el documento de intervención paisajística.

Por todo lo anterior, y dado que no es necesario obtener dotaciones adicionales por tratarse de un suelo asistemático, no precisa sistema de gestión alguno,

3.2.1. Evaluación de las alternativas para la gestión los HRD.

3.2.1.1. **Sometidos a Plan Especial de Mejora del Medio Rural**

En el caso de HRD- San Antonio Locota y Cuesta del Cerrado, se desarrollará con un **Plan Especial de Mejora del Medio Rural**, el cual podrá ajustar los límites del ámbito tras el estudio pormenorizado del mismo, sin que ello se considere como modificación de sus determinaciones. Estableciendo el

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	82/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

número máximo de viviendas que garantice el carácter rural del mismo, así como los parámetros reguladores para las posibles viviendas de nueva edificación.
Sólo se permiten nuevas viviendas, cuando estén vinculadas al medio rural y así se prevea en el Plan especial.

Los planes especiales de Mejora del Medio Rural, deben definir las dotaciones y servicios que necesiten los ámbitos de hábitat rural diseminado, especificando su localización y sus características y sin que ello suponga menoscabo del carácter rural de estos asentamientos. No se permite la implantación de viarios e infraestructuras propias de los núcleos urbanos.

Todas las mejoras de las infraestructuras y de los servicios han de llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, o conforme defina el Plan Especial, correspondiendo su coste a los propietarios que se beneficien por la actuación y debiendo establecer el plan especial la forma de conservación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios de cada ámbito.

En la formulación, tramitación y gestión de los planes de mejora que se desarrollen, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

3.2.1.2. No sometidos a Plan Especial de Mejora del Medio Rural

En el resto de los hábitats, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan las edificaciones, cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

La implantación o mejora de las infraestructuras y de los servicios se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, correspondiendo el coste de las mismas a las personas propietarias que se beneficien por la actuación, de conformidad con el artículo 143.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	83/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

En los HRD siempre que la red pública sea accesible (se recoge en el plano 4 del documento de EMASA), podrá autorizarse la acometida de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora y siempre que estas acrediten, la viabilidad de la acometida, y no introduzca la implantación de nuevas edificaciones no prevista en el hábitat.

La conservación y el mantenimiento de las obras de infraestructura corresponderán al conjunto de propietarios del hábitat.

En ambos casos, mientras no esté aprobada la normativa de ordenación pormenorizada para la conservación, protección y mejora de estos ámbitos se prohíbe cualquier división, segregación o parcelación, y las condiciones de edificación aplicables son las establecidas por la LOUA art.155.1 para la preservación de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones y edificios.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	84/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

4. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

TÍTULO XIV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO SEXTO. SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Artículo 14.6.1. Definiciones.

El Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado incluye aquellos suelos que constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, procede preservar.

Artículo 14.6.2. Identificación y Delimitación.

Este Plan General, conforme determina la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en sus arts. 44, 46.1g) y 46.2 d); y conforme lo dispuesto en los arts. 24, 25 y 26 del Plan de Ordenación del territorio de la aglomeración urbana de Málaga -cuyas determinaciones resultan de aplicación en el marco de lo dispuesto en el art. 7 LOUA- identifica y delimita los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado en función de los siguientes criterios

a) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.

b) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.

c) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

Además se han tenido en cuenta, a título de guía, las determinaciones de las Normativas Directoras, aprobadas por Orden de 1 de marzo de 2013, en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, por la Consejería de Agricultura, Pesca y Vivienda, vigentes al momento de la aprobación definitiva del Avance.

Los Hábitats Rurales Diseminados que este PGOU reconoce como tal son los delimitados en los planos P.1.7.1. de Suelo No Urbanizable y en las fichas correspondientes del Documento C.4. de este Plan General. Salvo ajustes puntuales en la delimitación debido a linderos de parcelas, para variar la

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	85/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

delimitación del PGOU, incluyendo una nueva edificación o parcela, deberá realizarse un Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado.

Artículo 14.6.3. Condiciones de Uso.

1. Uso Pormenorizado:

   1.1. Vivienda unifamiliar vinculada al medio rural. Dicha vinculación vendrá referida a las características tipológicas de la vivienda, por su dimensión y naturaleza.

2. Usos Compatibles

   2.1. Uso industrial y de talleres artesanales relacionados con la agricultura o de apoyo al medio rural. Todo tipo de edificación agrícola.

   2.2. Servicios Terciarios excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU.

   2.3. Comercial en planta baja

   2.4. Equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas

3. Usos Alternativos

   3.1. Uso industrial y de talleres artesanales relacionados con la agricultura o de apoyo al medio rural. Todo tipo de edificación agrícola.

   3.2. Servicios Terciarios excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU.

   3.3. Equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

4. Usos expresamente incompatibles
   4.1. las industrias no vinculadas al medio rural,
   4.2. los invernaderos, las actividades extractivas o mineras, los aparcamientos de vehículos de cualquier tipo (caravanas, camiones, maquinaria, etc.) como instalaciones exclusivas para dicho uso, las infraestructuras de producción de energía eléctrica de carácter comercial en cualquiera de sus modalidades (parques eólicos, huertos solares) o similares.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	86/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Artículo 14.6.4. Condiciones de Ordenación.

1. Superficie de parcela: será la parcela catastral en el momento de la aprobación del Avance-Ordenanza Municipal de Identificación y Delimitación de los Asentamientos existentes en suelo no urbanizable. No se permitirán subdivisiones de dicha parcela catastral.

   Debe indicarse que sólo se considera incluida en la categoría de HRD la porción de parcela catastral expresamente delimitada en planos, manteniendo el resto la Categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección prevista en el PGOU

Excepcionalmente se admitirán las parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1.LOUA A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de HRD con las particularidades siguientes:

a) Dicho reconocimiento comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes.

2. Parcela mínima: la catastral siempre que cumpla el mínimo de 100 m2.

3. Frente mínimo de parcela a camino: 10 m.

4. Superficie construida máxima por unidad de parcela: 200 m^2c.

5. Ocupación máxima: 80%.

6. Una única vivienda por parcela. Excepto las situaciones existentes de conjuntos provenientes de antiguas cortijadas. Se permiten otras edificaciones o instalaciones de tipo agrícola vinculadas a la vivienda o al uso agropecuario.

Artículo 14.6.5. Condiciones de Edificación

1. Altura máxima: 2 plantas y 7m. No se permitirán buhardillas ni ningún cuerpo habitable bajo la cubierta.

2. Altura libre mínima de plantas: 2,50m.

3. Sótano: Se admite un sótano bajo rasante sin que sobresalga más de 1,50m. del terreno natural. Las cotas de referencia se tomarán sobre el terreno natural. Deberán cumplirse las condiciones del artº 12.2.28 del PGOU.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	87/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

4. Separaciones a linderos públicos.

- Si la anchura del camino existente al que da frente la parcela es inferior a 8,00m., la separación al lindero público será de 5m.

- Si la anchura del camino existente al que da frente la parcela es superior a 8,00m., la separación al lindero público será de 3m.

- Solo se podrá excepcionar la separación al lindero público por el grado de consolidación de la edificación del entorno alineada al camino o vial público, generalmente en zonas de Edificación Conjunta, mediante una propuesta que deberá verificarse para no perjudicar la ordenación de dicha alineación

5. Separación a linderos privados:

   Edificación Conjunta: En conjuntos de edificaciones así zonificadas, se permitirá el adosamiento a linderos privados.

   Edificación Aislada: En conjuntos de edificaciones así zonificadas, la separación a linderos privados será de 3m. Solo se podrá excepcionar la separación al lindero privado por acuerdo notarial entre colindantes.

6. Vallas:

   6.1. Solar sin edificar
   El cercado de las fincas se realizará preferentemente con vallas de elementos diáfanos en toda su altura, combinadas con cierres vegetales apropiados. Se prohíben las tapias opacas en todos los casos. En ningún caso estas vallas impedirán el libre paso de la fauna existente, cuando así se requiera.

   6.2. Parcelas edificadas:

   6.2.1. Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1.00 metros de altura con elementos naturales y con materiales tradicionales, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Podrán disponerse setos vegetales en alineación a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

   6.2.2. Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	88/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

lindero vegetales o elementos diáfanos

En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

7. Condiciones estéticas:

7.1. Las fachadas se realizarán con revestimientos continuos de mortero, con acabados con pinturas de color blanco. No se admiten chapados de ningún material, ni siquiera en zócalos.

7.2. La cubierta deberá ser inclinada, con pendiente entre el 15 y el 35%, y se realizarán con teja curva cerámica de perfil árabe. No se admiten las piezas prefabricadas, ni colores que no fueran el natural de la cerámica, así como piezas de chapa de acero galvanizado o de otro material.

8. Condiciones de habitabilidad:

8.1. Deberán cumplirse las condiciones específicas de la edificación de uso residencial de la Sección 7ª del Capítulo 2 del Título XII del PGOU.

8.2. En aplicación del Artº 155.1 de la LOUA, los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

9. Zonas no edificables

En las zonas así grafiadas en las fichas de los Hábitats se prohíbe cualquier tipo de edificación, regulándose a todos los efectos como una separación a linderos. Deberá mantenerse en situación de cultivo o en su estado natural con el arbolado existente en dichas zonas y conservarse las mismas en perfectas condiciones de ornato.

9.1. Los encintados, apoyo jardinería, muretes, rampas, peldaños y similares, en piedra natural y/o ladrillo de tejar para pavimentos.

9.2. Los pavimentos exteriores tendrán tratamiento blando: alberos, gravilla, etc.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	89/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Artículo 14.6.6. Condiciones para la ejecución o mejora de las infraestructuras o servicios necesarios.

Dado el carácter rural de estos ámbitos, estas normas, no utilizan los conceptos de “calle” y “aceras”, sustituyéndose por los de “vial” y “espacio para paso peatonal”.

La puesta en servicio de las infraestructuras básicas (abastecimiento de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones), y servicios se adaptarán a la regulación urbanística en materia de licencias, autorizaciones previas o declaraciones responsables que en su caso le sea de aplicación. Del mismo modo se aplicará la regulación normativa sectorial que le sea de aplicación a cada una de ellas.

1. Este Plan General define las dotaciones y servicios que necesitan los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, no obstante, lo cual, podrán solicitarse otros que se consideren igualmente necesarios.

2. Las dotaciones del hábitat no deben tener características propias del medio urbano, y no pueden suponer menoscabo de su carácter rural. En aplicación de los arts. 24.2 y 26.2 del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga aprobado por Decreto 308/2009, de 21 de julio, no se permitirá la implantación de viarios e infraestructuras propias de los núcleos urbanos. Así mismo las infraestructuras a disponer y sus conexiones no darán lugar a la formación de núcleos de población distintos a los Hábitats delimitados en este PGOU, ni a la ampliación de éstos, ni a la proliferación de viviendas aisladas irregulares en suelo no urbanizable.

3. Los carriles serán pavimentados con tierra compactada y se cumplirán los criterios recogidos en el “Proyecto de Intervención Paisajística” anexo a este documento.

4. Se podrán conceder licencias con frente a caminos de ancho inferiores al mínimo, y mayores de 5m., guardando la separación a lindero público que determina el Art. 14.6.5, debiendo comprometerse en el acuerdo de concesión a la cesión como terreno público de la parte que le corresponda hasta alcanzar el ancho mínimo, una vez sea posible obtenerlo en un tramo de vial.

5. La implantación o mejora de las infraestructuras básicas y de los servicios se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, correspondiendo el coste de las mismas a las personas propietarias que se beneficien por la actuación, de conformidad con el artículo 143.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.
6. La conservación y el mantenimiento de las obras de infraestructura corresponderá al conjunto de propietarios del hábitat.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	90/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Artículo 14.6.7. Condiciones de trámite

Serán consideradas todas las especificidades recogidas en la normativa sectorial vigente que sea de aplicación tanto, a las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones, como a cualquiera de las redes de infraestructuras básicas que se implanten dentro de los ámbitos de los Hábitats. Estos aspectos se incorporan desde el artículo 14.6.11. Protecciones del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Arqueológico, hasta el artículo 14.6.16. Afecciones en materia de telecomunicaciones.

1. Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones permitidas en las parcelas incluidas en el ámbito delimitado del Hábitat Rural, serán autorizadas por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, sin necesidad de redacción de Plan Especial previo, cumpliendo todas las condiciones de estas Normas. Solo se permitirán nuevas viviendas cuando estén vinculadas al medio rural.

   Excepción a lo anterior se presenta dentro del HRD-16 Molinos de San Telmo por incluir parte de ámbito de delimitación del Sitio Histórico marcado en su Decreto 64/200. En este Hábitat considerando que aún no cuenta con Plan Especial aprobado según el contenido del art.31 de LPH, las intervenciones en cualquier inmueble que este incluido en esta delimitación del BIC, requiere de la autorización previa de la Consejería competente en patrimonio histórico.

2. Las edificaciones existentes en el momento de la aprobación del Avance-Ordenanza Municipal de Identificación y Delimitación de los Asentamientos existentes en suelo no urbanizable se consideran admisibles, aun superando los parámetros establecidos en estas normas, siempre que no se supere el número máximo de dos plantas. Las edificaciones con altura superior se consideran edificaciones no propias del Hábitat.

   2.1. Cualquier obra de ampliación o mejora de la edificación requerirá la adaptación a los parámetros de estas normas.
   2.2. Toda intervención atenderá las medidas correctoras de protección ambiental recogidas en su ficha. Estas medidas serán responsabilidad del propietario, quien deberá presentar propuestas detalladas que incluyan regulaciones, presupuestos y las acciones específicas para mejorar los sistemas de saneamiento y abastecimiento.

3. Serán redactados Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en los Hábitats de Locotta-San Antonio, y Cuesta del Cerrado, que determinarán las condiciones de conservación, protección y mejora de dichos Hábitats, determinando sus necesidades dotacionales. No pudiendo concederse licencias de obras, en dichos hábitats, hasta su aprobación definitiva.

   Igualmente podrán redactarse Planes Especiales en otros ámbitos con las

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	91/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

mismas finalidades. El trámite de estos Planes Especiales no impedirá la licencia de obras en sus ámbitos, salvo en las determinaciones que afecten al proyecto.

4. Será necesaria la redacción de un Plan Especial para variar la delimitación de este PGOU, o para particularizar alguna normativa general de este PGOU.

Artículo 14.6.8. Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en Hábitats Rurales Diseminados.

Los "Planes Especiales de Mejora de Medio Rural en Hábitats Rurales Diseminados" podrán referirse al ámbito de uno o varios núcleos diseminados.

Por otra parte, y dado la escasa precisión de la escala en que se han delimitado los núcleos, los Planes Especiales podrán modificar los límites de dicha delimitación para adaptarlos con mayor precisión a la realidad, y sin que esto suponga una modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Los Planes Especiales de Mejora de Medio Rural de Hábitats Rurales Diseminados deberán contener determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos, e indicativamente los siguientes:

1. Estudio-Diagnóstico del núcleo.

2. Delimitación, usos y ordenación.

   2.1. Delimitación del perímetro del núcleo y de su área de influencia.

   2.2. Delimitación de las diferentes zonas que compongan el núcleo.

   2.3. Medidas de protección medioambientales del perímetro delimitado y de su área de influencia.

   2.4. Usos compatibles e incompatibles.

   2.5. Reglas para la parcelación.

   2.6. Condiciones para el asentamiento de las edificaciones y ordenanzas.

   2.7. Soluciones de la infraestructura básica, que deberá resolverse de manera autosuficiente.

3. Aspectos legales.

   3.1 Condiciones y reglas para la legalización de las edificaciones existentes.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	92/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

3.2 Condiciones para adquirir derechos a edificar.

3.3 Regulación de licencia.

4. Gestión.

4.1 Evaluación de las alternativas para la gestión en suelo no urbanizable.

4.2 Ejecución del Planeamiento y la intervención de las Administraciones Públicas.

4.3 Se considerarán todas las medidas ambientales recogidas en el Plan y en su Estudio Ambiental Estratégico, que serán de obligado cumplimiento en dichos desarrollos, se valorarán de forma concreta las determinaciones o medidas indicadas.

5. Documentación.

5.1 Planos de información.

a) Cartografía actualizada a escala mínima 1:2000.
b) Estructura de la propiedad.
c) Usos del suelo.

5.2 Planos de propuestas.

a) Delimitación del perímetro y de las diferentes zonas
b) Estructura general y usos del suelo.
c) Viario y alineaciones.
d) Ordenanzas gráficas.
e) Infraestructuras.

Artículo 14.6.9. Listado de Hábitats Rurales Diseminados.

1. Atendiendo a sus características geográficas y poblacionales se delimitan los siguientes núcleos que pueden considerarse reúnen las características del artículo 14.6.2.:

Locotta- San Antonio
Costilla
Los Arias
El Mallorquín
El Ciprés
Cortijo del Conde
Salinas

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	93/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

El Cerrillo
Cuesta del Cerrado
Casas de Lanza
Los Vázquez
Los Ruices
El Mirlo
Matagatos
Los Negros
Molino de San Telmo
Los Pintados
Cotrina
Valladares
Venta El Boticario
Venta El Detalle
Las Maravillas
La Pocaria
Las Tres Marías
Alto Jaboneros

2. Los núcleos anteriormente relacionados se encuentran delimitados e identificados en el plano P.1.7.1. de suelo no urbanizable y en las fichas correspondientes del Documento C.4: Normas Urbanísticas y Ordenanzas: Fichas de Hábitats Rurales Diseminados de este PGOU.

3. De oficio, o a instancia de los vecinos de una zona determinada en la que pueda demostrarse el cumplimiento del mismo tipo de condiciones del Artº. 14.6.2 de este PGOU, así como de los arts. 24.2 y 26.2 del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga aprobado por Decreto 308/2009, de 21 de julio, podrán delimitarse otros ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, mediante la oportuna Modificación del PGOU que incluirá todo el contenido de los Planes Especiales del Artº 14.6.8.

Artículo 14.6.10. Régimen Transitorio de los Hábitats Rurales Diseminados.

Entre tanto no se apruebe definitivamente la Revisión del PGOU para la incorporación al mismo de los Hábitats Rurales Diseminados, a todas las edificaciones incluidas en dichos ámbitos de Hábitats, así como a las que fueron incluidas en el Avance de planeamiento aprobado, les será de aplicación el régimen establecido en el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre de *Medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

Una vez aprobada definitivamente dicha Revisión del PGOU, los ámbitos definitivamente delimitados serán los que dicha Revisión incluya, quedando sin efecto el Avance-Ordenanza Municipal de Identificación y Delimitación de los Asentamientos existentes en suelo no urbanizable.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	94/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Artículo 14.6.11. Protecciones del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Arqueológico.

Dentro del HRD-16 Molinos de San Telmo, que toma precisamente su nombre del BIC Sitio Histórico del Acueducto de San Telmo, existen inmuebles asociados al BIC Sitio Histórico del Acueducto de San Telmo, concretamente los Molinos 1 y 2, junto a áreas pertenecientes al entorno de protección del propio BIC. Tanto los Molinos 1 y 2 como el propio Acueducto de San Telmo forman parte del Catálogo de Bienes Arqueológicos, así como del de Edificaciones Protegidas, pertenecientes al PGOU 2011(087. Acueducto de San Telmo, I08 Molino nº2, I09 Molino nº1), y las determinaciones en cuanto a su protección vienen incluidas dentro del Título X Normas de Protección del Patrimonio, Arquitectónico y Arqueológico, perteneciente a la normativa del Plan General.

Cualquier intervención sobre dichos inmuebles o su entorno de protección se realizará conforme a lo establecido en art. 33 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Se incluye con respecto al HRD-16 Molinos de San Telmo una nueva ficha denominada Protecciones Patrimoniales, donde se incorporan los bienes y ámbitos objeto de protección, así como las condiciones de actuación en los mismos, incluyendo las condiciones específicas de protección. En el HRD-18 Cotrina se incorpora también una nueva ficha de Protecciones Patrimoniales, que incorpora los condiciones específicas de protección derivadas de la ficha del catálogo.

Se adjuntan como anexos las tres fichas del catálogo incluidas o con incidencia dentro del Hábitat Rural Diseminado HRD-16 Molinos de San Telmo y la ficha del catálogo N01- Lagar de Cotrina dentro del Hábitat Rural Diseminado HRD-18 Cotrina.

Artículo 14.6.12. Afección a Vías Pecuarias en los Hábitats Rurales Diseminados

Han sido incorporados los trazados del Cordel y las Veredas en las fichas urbanísticas de los tres Hábitats Rurales Diseminados afectados, HRD-13 “El Mirlo”, HRD-24 “Las Tres Marías” y el HRD-22 “Las Maravillas”.

Con respecto a la Clasificación de las vías pecuarias, se mantiene la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, coincidente con el trazado que recorre por estos tres Hábitats Rurales Diseminados.

La nueva categoría introducida dentro del suelo no urbanizable, la de HRD, no hace sino reflejar las situaciones y el estado en que se encuentran en la actualidad cada uno de los Hábitats, donde ya el trazado de algunas de las vías

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	95/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

pecuarias que por ellos transitan es coincidente con Arroyos, o incluso con carreteras y caminos. Esta situación no va a ser objeto de modificación alguna, manteniéndose, además, la obligación de informe o autorización previa sobre cualquier actuación que en relación con las parcelas de los diseminados vaya a realizarse sobre o en colindancia a alguna de las vías pecuarias existentes.

Artículo 14.6.13 Afecciones en materia de Aguas.

La ordenación pormenorizada prevista por esta Revisión del PGOU debe resultar compatible con la regulación de usos que recoge en su art. 9 y siguientes el Reglamento de DPH.

El documento redactado por EMASA en relación con la disponibilidad de recursos hídricos para satisfacer las demandas del Asentamiento y de los veinticinco HRD previstos en SNU, referente a las infraestructuras del ciclo integral del agua; queda incorporado al expediente como un Anexo denominado **Informe contestación al redactado por la Junta de Andalucía en relación con el Documento de Alcance del EAE de la Revisión del PGOU para la incorporación de los Asentamientos y HRD en el SNU del Término Municipal.**

Artículo 14.6.14 Medidas correctoras de protección ambiental

En consecuencia, al documento incorporado de Estudio ambiental Estratégico para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga para la incorporación de los asentamientos y Hábitats rurales diseminados en S.N.U del TM de Málaga, se toman las siguientes medidas correctoras:

1. En relación a las aguas superficiales de Dominio Público y Zonas de protección:
   1.1. Toda obra que se realice dentro de la zona de vigilancia ambiental deberá obtener la preceptiva Autorización de la Administración Hidráulica competente en base al art. 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
   1.2. En Prevención de Riesgos de Avenidas e Inundaciones, queda prohibida la edificación de cualquier tipo de vivienda, tanto en zona inundable (Altos Jaboneros), como en zonas inundable a 500 años (Salinas, Cuesta del Cerrado, Los Pintaos).

2. En relación a la Prevención y lucha contra Incendios Forestales:
   2.1. Se deberán seguir las prescripciones establecidas por el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo en su “Sección: SI5Intervencion de los Bomberos” apartado “1.2 Entorno de los edificios”, punto 6, para zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales.

3. En relación a la biodiversidad y Geodiversidad

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	96/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

3.1. En los ámbitos afectados por el HIC6310 “Dehesas perennifolias de Queercus” deberá respetarse la vegetación autóctona. (Cuesta del Cerrado, Los Vázquez, Los Negros, Cotrina, Cotrina, Valladares, Las Maravillas. Altos Jaboneros)

3.2. En los ámbitos afectados por el HIC6220 “Zonas subestepicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea” y HIC 5110 “Formaciones estables xerotermófilas de Buxus sempervirens en pendientes rocosas” deberá respetarse la vegetación autóctona. (Venta el Boticario, Venta del Detalle)

4. En relación al riesgo de erosión alto:
   4.1 Se prohíben las talas de arbolado, remodelaciones topográficas, excavaciones y construcción de viales.
   4.2 Se deberá favorecer la reforestación, los abancalamientos y las cunetas de evacuación de aguas.

5. Riesgo Geotécnico:
   5.1. Zonas con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.

6. Depuración de aguas residuales:
   6.1. Para la implantación de estaciones depuradoras de aguas residuales deberá tenerse en cuenta lo establecido en el art. 17.1 del Decreto 73/2012 de 20 de marzo.

7. Carreteras - Zona de servidumbre legal:
   7.1. En base a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, en la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin prejuicio de otras competencias concurrentes.

8. Zona de Dominio Público Viario:
   8.1. No se permite la edificación en zona de Dominio Público Viario, 3 metros medidos desde la arista exterior de la explanación.

9. Zona edificada limítrofe o interior a áreas forestales:
   9.1. Se deberán seguir las prescripciones que para dichas zonas establece el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en su "Sección SI 5: Intervención de los bomberos", apartado '1.2. Entorno de los edificios", punto 6, para zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales.

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	97/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Artículo 14.6.15 Afecciones Aeronáuticas:

Dado que una parte del ámbito de la "Revisión Parcial del PGOU de Incorporación de los Asentamientos y Hábitats Rurales Diseminados existentes en el Suelo No Urbanizable del término municipal de Málaga" se encuentra dentro de las zonas afectadas por el Real Decreto 1842/2009 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, se han integrado las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a este aeropuerto. Esto ha implicado la incorporación de diversos aspectos para cumplir con estas servidumbres y la legislación aplicable en la materia.

Hábitat Rural Diseminado HRD-20 Venta el Boticario
Aunque el terreno base del Hábitat Rural Diseminado HRD-20 Venta el Boticario inicialmente vulneraba el ámbito de la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra NDB RWY 32, se ha logrado acreditar su inclusión dentro de las excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas. Esto ha sido posible tras la emisión de informes favorables de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), AENA y ENAIRE. En consecuencia, se confirma que no se compromete la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves en el Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

Disposición sobre sobrevuelo a baja altura y registro de la propiedad

Las parcelas incluidas en los siguientes ámbitos: HRD-1 Locotta-San Antonio, HRD-9 Cuesta del Cerrado, HRD-10 Casas de Lanza y HRD-15 Los Negros, deberán hacer constar mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad la afección por servidumbres aeronáuticas. Esta anotación se realizará de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) y el Real Decreto 1093/1997, y deberá constar ante la concesión de cualquier licencia o autorización de obra, construcción o instalación. El texto que se hará constar es el siguiente:

"Esta finca se encuentra incluida en la zona de servidumbres aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de construcciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres."

Servidumbre de limitación de actividades

El área afectada por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol y por las servidumbres radioeléctricas (la superficie de suelo no urbanizable comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	98/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

área de servidumbres aeronáuticas del aeródromo), queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades. En virtud de esta, la autoridad nacional de supervisión civil podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y que puedan suponer un peligro para las operaciones eléctricas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

Las actividades o usos del suelo que, por su implantación, están sometidos a esta limitación son:

a) Actividades que supongan o conlleven la construcción de obstáculos que puedan inducir turbulencias.

b) Actividades que supongan o conlleven la construcción de obstáculos que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo.

c) El uso de luces, incluyendo proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

d) Actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

e) Actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna.

f) Actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

g) Actividades que faciliten o conlleven la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas o de cualquier otra índole.

i) El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.

Consentimiento para emisores radioeléctricos y tipos de autorizaciones

Dentro de la zona de limitación de alturas, será necesario el consentimiento previo del Ministerio del Aire para la instalación fija o móvil de todo tipo de emisor radioeléctrico, incluso si cumple con las condiciones de la Unión Internacional de Telecomunicaciones, así como para cualquier dispositivo que pueda originar radiaciones electromagnéticas que perturben el normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica.

Se distinguirán dos tipos de autorizaciones según la ubicación dentro o fuera de las servidumbres aeronáuticas:

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	99/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

- En las zonas situadas bajo las Servidumbres Aeronáuticas: La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas –, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá un acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

- En las zonas que no se encuentran situadas bajo las Servidumbres Aeronáuticas: La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas –, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) que se eleve a una altura superior a 100 metros sobre el terreno, requerirá un pronunciamiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

Se adjuntan, como anexo independiente, los planos de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol con la ubicación de los Hábitats Rurales Diseminados (HRD) en el suelo no urbanizable.

Artículo 14.6.16 Afecciones en materia de Telecomunicaciones:

La ordenación pormenorizada prevista por esta Revisión del PGOU debe adecuarse a la normativa sectorial de telecomunicaciones en los siguientes aspectos de carácter particular:

1. Instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicaciones:

   Se aplicará el régimen simplificado, de la Ley General de Telecomunicaciones vigente, para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas, en relación con las licencias, autorizaciones previas, y/o declaraciones responsables que le sean de aplicación.

En cuanto a los aspectos de estas redes de telecomunicaciones de carácter general en los siguientes aspectos:

1. Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada.
2. Ubicación y uso compartido de la propiedad pública o privada.
2. Las redes públicas de comunicaciones electrónicas son determinaciones estructurantes y equipamientos de carácter básico dentro de esta Revisión del PGOU,

Todos estos aspectos se han incluido las fichas de los Asentamientos y HRD dentro de las dotaciones y servicios necesarios, en las que se ha incorporado

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	100/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

la necesidad de establecimiento de redes públicas de comunicaciones electrónicas. Estas redes de telecomunicaciones deberán ser aéreas o inalámbricas.

Málaga, julio 2025

Código Seguro De Verificación	honYkTo0ij21jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:17:59
Observaciones		Página	101/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/honYkTo0ij21jAp51zSI3g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		