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

RESUMEN EJECUTIVO

JULIO 2025

Código Seguro De Verificación	/uCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:19:20
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FuCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA%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	/uCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:19:20
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FuCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

RESUMEN EJECUTIVO

Julio 2025

Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Código Seguro De Verificación	/uCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:19:20
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FuCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA%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	/uCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:19:20
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FuCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

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 dicha norma establece que *los instrumentos de planeamiento urbanístico*

Código Seguro De Verificación	/uCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:19:20
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FuCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

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	/uCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:19:20
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FuCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA%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	/uCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:19:20
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FuCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA%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	/uCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:19:20
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FuCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

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 Pocaria, 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.

Código Seguro De Verificación	/uCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:19:20
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FuCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

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 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	/uCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:19:20
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FuCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA%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 calles 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.

Listado de Hábitats Rurales Diseminados.

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
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

Málaga, julio 2025

Código Seguro De Verificación	/uCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:19:20
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FuCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA%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	/uCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:19:20
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FuCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

PLANOS

Código Seguro De Verificación	/uCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:19:20
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FuCOfIrOT0wcgRDWcAPIVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		