

**ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS
ASENTAMIENTOS Y HÁBITATS RURALES DISEMINADOS EN EL S.N.U. DEL T.M. DE MÁLAGA**

FECHA: JULIO 2017

Nº DE EXPEDIENTE: 29 / 15

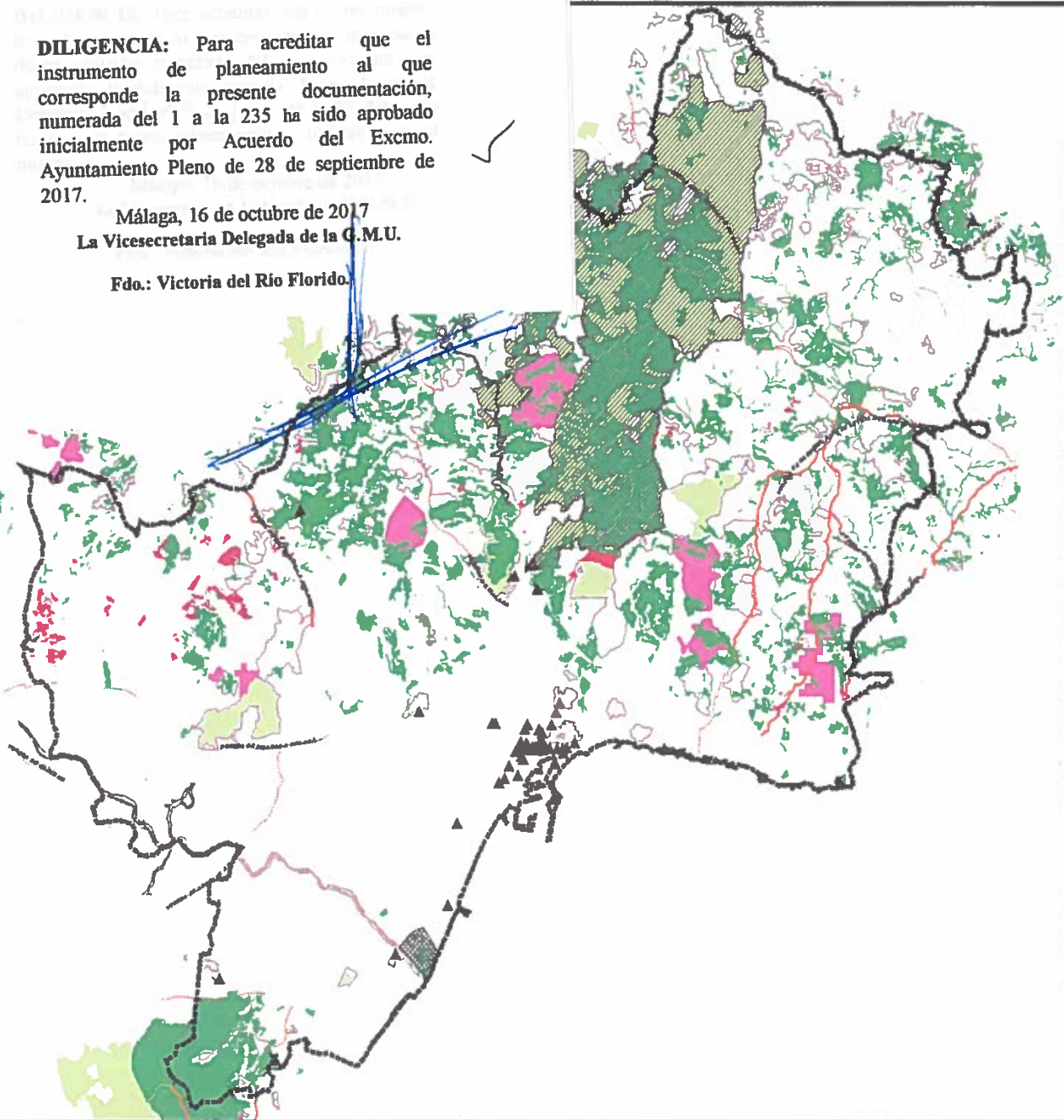
PETICIONARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, numerada del 1 a la 235 ha sido aprobado inicialmente por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 28 de septiembre de 2017.

Málaga, 16 de octubre de 2017
La Vicesecretaria Delegada de la C.M.U.

Fdo.: Victoria del Río Florido.



Ayuntamiento de Málaga

Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



TOMO 1 / 2

FERRANDIZ 48

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	1/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



TOMO 1

MEMORIA

APÉNDICES

ANEXO I:

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS Y HÁBITATS RURALES DISEMINADOS EN EL SNU DEL T.M. DE MÁLAGA

TOMO 2

ANEXO II:

FICHAS AMBIENTALES DE LOS HÁBITATS RURALES DISEMINADOS

ANEXO III:

SOLICITUD DE INFORMACIÓN

ANEXO DE PLANOS

1. PLANO RASTER DE LOCALIZACIÓN
2. ORTOFOTO 2011
3. ORTOFOTO 1956 “VUELO AMERICANO”
4. ORTOFOTO HISTÓRICA AÑO 1984
5. ESPACIOS NATURALES
6. RIESGO DE INUNDACIÓN
7. RIESGO DE INCENDIO
8. RIESGOS GEOTÉCNICOS Y EROSIÓN

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRlMIg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53	
Observaciones		Página	2/51	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRlMIg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ÍNDICE

1 OBJETO DE LA REVISIÓN DEL PGOU	1
1.1 CONDICIONES DE PARTIDA DE LOS TRABAJOS DEL AVANCE.....	2
1.2 METODOLOGÍA	2
1.3 DESCRIPCIÓN GENERAL.....	4
1.4 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	6
2 LOS NÚCLEOS SUSCEPTIBLES DE SER CLASIFICADOS	7
3 ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO: CONTENIDO DEL DOCUMENTO Y METODOLOGÍA.	10
4 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.....	12
4.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	12
4.2. EXPOSICIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO (URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES). .	12
4.2.1. Justificación urbanística.....	18
4.3. LOCALIZACIÓN, DESCRIPCIÓN SOBRE EL TERRITORIO Y SU ANÁLISIS.....	19
4.4. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LAS INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS A GESTIÓN DEL AGUA, LOS RESIDUOS Y LA ENERGÍA. DOTACIONES DE SUELO.	22
4.4.1. ABASTECIMIENTO	22
4.4.2. SANEAMIENTO	25
4.4.3. VALORACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS	26
4.5. ANÁLISIS Y PRESENTACIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS, RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.....	27
4.6. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA ESTABLECIDA POR LA SOLUCIÓN PROPUESTA.	29
5. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO:	46
5.1. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL ACTUAL	46
5.1.1. CLIMATOLOGÍA	46
5.1.2. GEOLOGÍA.....	49
5.1.3. GEOMORFOLOGÍA	50
5.1.4. EDAFOLOGÍA.....	50
5.1.5. HIDROLOGÍA.....	51
5.1.6. HIDROGEOLOGÍA.....	52
5.1.7. VEGETACIÓN	53
5.1.8. FAUNA	55
5.1.8.1. ESPECIES AMENAZADAS:	56
5.1.9. EL PAISAJE DE MÁLAGA.....	56
5.2. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA.....	57
5.2.1. LA POBLACIÓN Y LA ESTRUCTURA DEL ESPACIO METROPOLITANO	57
5.2.2. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN	58
5.2.3. DINÁMICA Y MOVIMIENTOS DEMOGRÁFICOS.....	59
5.2.4. ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA.....	60
5.2.5. ESTRUCTURA ECONÓMICA.....	61
5.2.6. MERCADO DE TRABAJO	62
5.2.7. TURISMO EN MÁLAGA	63
5.3.1. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS Y ABASTECIMIENTO	65
5.3.2. ABASTECIMIENTO.....	65
5.3.3. SANEAMIENTO.....	68
5.3.4. DESCRIPCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN LA ACTUALIDAD Y PROTECCIONES SOBRE LOS HÁBITATS RURAL DISEMINADOS	69
5.3.5. ESTUDIO DE LA SITUACIÓN ATMOSFÉRICA.....	92
5.4. RIESGOS Y PROCESOS	96
5.4.1. EROSIÓN.....	96
5.4.2. RIESGOS DE INUNDACIÓN.....	96
5.4.3. RIESGOS GEOLÓGICOS GEOTÉCNICOS	97
5.4.4. RIESGOS DE INCENDIOS FORESTALES	97
5.4.5. RIESGOS SÍSMICOS	99
5.5. NORMATIVA AMBIENTAL DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO. PLANES Y PROGRAMAS.	100
5.5.1. ESTRATEGIA EUROPEA 2020.	100
5.5.2. PLANES Y PROGRAMAS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO	100
5.5.2.1. ESTRATEGIA ESPAÑOLA DE CAMBIO CLIMÁTICO Y ENERGÍA LIMPIA 2007-2012-2020.	100
5.5.2.2. PLAN NACIONAL DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO (PNACC).	100
5.5.2.3. PROGRAMA ESTATAL DE PREVENCIÓN DE RESIDUOS 2014-2020	101
5.5.2.4. PLAN NACIONAL DE REUTILIZACIÓN	101
5.5.2.5. ESTRATEGIA ESPAÑOLA DE DESARROLLO SOSTENIBLE (EEDS).	101
5.5.3. PLANES Y PROGRAMAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.....	102
5.5.3.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).	102
5.5.3.2. PLAN DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA.....	102
5.5.3.3. PLAN HIDROLÓGICO. DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DE LAS CUENCAS MEDITERRÁNEAS ANDALUZAS (2015-2021).	102
5.5.3.4. ADECUACIÓN DEL PLAN FORESTAL ANDALUZ.....	103
5.5.3.5. PLAN DE MEDIO AMBIENTE DE ANDALUCÍA HORIZONTE 2017.....	103
5.5.3.6. PLAN DIRECTOR TERRITORIAL DE GESTIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS DE ANDALUCÍA 2010-2019	103
5.5.3.7. PLAN DE PREVENCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS DE ANDALUCÍA 2010- 2020.	104
5.5.3.8. ESTRATEGIA ANDALUZA ANTE EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	104
5.5.3.9. ESTRATEGIA DE PAISAJE DE ANDALUCÍA.....	104
5.5.3.10. PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA.....	104
5.5.3.11. PLAN DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA.....	105
5.5.3.12. ESTRATEGIA ANDALUZA DE SOSTENIBILIDAD URBANA.....	105
5.5.3.11. PROGRAMA CIUDAD SOSTENIBLE DE ANDALUCÍA.	106
5.5.4. PLANES Y PROGRAMAS DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL:	107
5.5.4.1. AGENDA LOCAL 21	107
5.5.4.2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA. PGOU.....	107
6. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.	110
6.5. EXAMEN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS ESTUDIADAS.....	110
6.1. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS INDUCIDOS POR CADA UNA DE LAS ALTERNATIVAS.	111
6.3. SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA EN BASE A LOS MENORES IMPACTOS AMBIENTALES POSIBLES Y JUSTIFICACIÓN DE SU ELECCIÓN.....	113

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRlMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	3/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRlMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6.4.	IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA	120
6.4.1.	IMPACTOS SOBRE EL PATRIMONIO NATURAL.....	120
6.4.2.	IMPACTOS SOBRE ÁREAS SENSIBLES.....	120
6.4.3.	IMPACTOS SOBRE CALIDAD ATMOSFÉRICA	121
6.4.4.	IMPACTOS SOBRE LA CALIDAD DE LAS AGUAS: EL CICLO DEL AGUA	121
6.4.5.	CONSUMO DE RECURSOS NATURALES: NECESIDADES DE AGUA, ENERGÍA.....	121
6.4.6.	CONSUMO DE SUELO Y RECURSOS GEOLÓGICOS.....	122
6.4.7.	EL MODELO DE MOVILIDAD/ ACCESIBILIDAD FUNCIONAL	122
6.5.	DESCRIPCIÓN DE LAS POSIBLES AFECIONES SOBRE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA. .	123
6.5.	IMPACTOS RELACIONADOS CON EL CAMBIO CLIMÁTICO, Y SU INTERACCIÓN CON EL PLANEAMIENTO.	130
6.5.1.	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	130
6.5.2.	EFFECTOS GLOBALES DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	130
6.5.3.	EFFECTOS DE LA SEQUÍA POR EL CAMBIO CLIMÁTICO	132
6.5.4.	EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI).....	132
6.5.5.	EFFECTO ISLA DE CALOR	133
6.5.6.	EFFECTOS SOBRE EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN. MATERIALES EN EL ENTORNO URBANO Y EN LA EDIFICACIÓN	133
7.	ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO:.....	134
7.1.	MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS, RELATIVAS AL PLANEAMIENTO PROPUESTO.	134
7.2.	MEDIDAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON EL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES.	137
7.3.	MEDIDAS ESPECIFICAS RELACIONADAS CON LA MOVILIDAD/ ACCESIBILIDAD FUNCIONAL.	138
7.4.	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.	138
7.5.	MEDIDAS PARA REDUCCIÓN DE CONSUMOS HÍDRICO	141
7.6.	MEDIDAS DE AHORRO DE MATERIAS PRIMAS.....	141
7.7.	MEDIDAS PARA PALIAR LA REDUCCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	141
7.8.	MEDIDAS PARA LA DIVERSIFICACIÓN DEL PAISAJE Y PATRIMONIO CULTURAL	141
7.9.	MEDIDAS PARA POTENCIAR EL EMPLEO LOCAL	141
7.9.1.	MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN EN RELACIÓN CON LOS ECOSISTEMAS DEL ENTORNO.....	141
7.9.2.	PAUTAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO.	142
7.9.3.	DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE USOS URBANOS.	143
7.9.4.	DENSIDAD URBANA	143
7.9.5.	ENERGÍA.....	143
7.9.6.	AGUA	145
7.9.7.	MATERIALES, RESIDUOS Y EMISIONES	146
7.9.8.	MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	147
7.9.9.	REGENERACIÓN URBANA.....	148
7.9.10.	EDIFICACIÓN Y FORMA URBANA	148
7.9.11.	ESPACIO PÚBLICO	149
7.9.12.	VERDE URBANO.....	150

7.9.13.	MEDIDAS DE ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO LOCAL DE LOS DIFERENTES DISEMINADOS.....	151
8.	PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO.....	154
8.1.	MÉTODOS PARA EL CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTUACIONES. PROPUESTA DE INDICADORES Y METODOLOGÍA DE ANÁLISIS	154
8.2.	INDICADORES AMBIENTALES	154
8.3.	PROPUESTA DE MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS	155
	SOBRE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	156
	SOBRE EL SUELO.....	156
	SOBRE EL AGUA.....	156
	SOBRE LA VEGETACIÓN	156
	SOBRE LA FAUNA:	156
	SOBRE EL PAISAJE.....	156
	SOBRE LA GESTIÓN DE RESIDUOS Y VERTIDOS	156
	SOBRE EL RIESGO DE INCENDIOS	156
	SOBRE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA	157
8.4.	RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES Y SINGULARIDADES A CONSIDERAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.	157
9.	DOCUMENTO DE SÍNTESIS.....	159
9.1.	LOS CONTENIDOS DEL PLANEAMIENTO Y DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL ANALIZADA.....	159
9.1.1.	OBJETO DE LA REVISIÓN DEL PGOU	159
9.1.2.	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	159
9.1.3.	LOS NÚCLEOS SUSCEPTIBLES DE SER CLASIFICADOS.....	159
9.1.4.	EXAMEN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS CONSIDERADAS	161
9.1.5.	ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO.....	162
9.1.6.	IMPACTOS Y MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS DISEMINADOS INCLUIDOS EN LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.	163
9.2.	EL PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL DESARROLLO AMBIENTAL PLANTEADO	170

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	4/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



APÉNDICES

ANEXO I:

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS Y HÁBITATS RURALES DISEMINADOS EN EL SNU DEL T.M. DE MÁLAGA

ANEXO II:

FICHAS AMBIENTALES DE LOS HÁBITATS RURALES DISEMINADOS

ANEXO III:

SOLICITUD DE INFORMACIÓN

ANEXO DE PLANOS

1. PLANO RASTER DE LOCALIZACIÓN
2. ORTOFOTO 2011
3. ORTOFOTO 1956 “VUELO AMERICANO”
4. ORTOFOTO HISTÓRICA AÑO 1984
5. ESPACIOS NATURALES
6. RIESGO DE INUNDACIÓN
7. RIESGO DE INCENDIO
8. RIESGOS GEOTÉCNICOS Y EROSIÓN

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRlMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	5/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRlMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1 OBJETO DE LA REVISIÓN DEL PGOU

El Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su Artículo 2, distingue las siguientes situaciones según la forma de ubicación de las edificaciones:

- a. Edificaciones Aisladas.
- b. Asentamientos Urbanísticos: Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.
- c. Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado: Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora.

El Artículo 4 de dicho Decreto establece:

- 1. La identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como Hábitat Rural Diseminado.
- 2. En ausencia de Plan General, o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal, y que deberá someterse a información pública por plazo no inferior a treinta días. Simultáneamente se solicitará informe a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo inferior a dos meses, previa valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.
- 3. Las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados por el PGOU o, en su defecto, en el documento de Avance aprobado, se identificarán como edificaciones aisladas.

Dado que el PGOU de Málaga 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 3 de junio de 2013 y publicado el 18 de agosto de 2014.

Tras la aprobación de dicho documento, procedía, en virtud de los artículos 13 y 21 del Decreto 2/2012, la incorporación al Plan General de los asentamientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminado.

Dicha incorporación se realiza, en aplicación de los artículos 13 y 21 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, mediante la Revisión parcial del PGOU.

Con fecha 27 de marzo de 2014 fue adoptado acuerdo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de formulación de esta revisión del PGOU.

Con fecha 31 de marzo de 2015 fue aprobada inicialmente dicha "Revisión del PGOU. Incorporación de los Asentamientos y Hábitats Rurales en el SNU del término municipal de Málaga", que ha quedado sin efecto al tener que tramitarse conjuntamente una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, según lo dispuesto en el Art.º 38 de la Ley7/2007, modificado por el Decreto 3/2015.

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 Art.º 13.7 del Decreto 2/2012. Dicho asentamiento ha sido finalmente desestimado como tal al no darse las condiciones que establecen las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012 de 10 de enero.

De los Hábitats Rurales Diseminados delimitados entonces, el documento de revisión del 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.

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.

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 Perilla". 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.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRlMIg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53	
Observaciones		Página	6/51	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRlMIg%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 con la denominación de SUNC-R-CA.28.

Con fecha 5 de Noviembre de 2015 fue redactado Documento Inicial Estratégico de la Revisión del PGOU, al que estaba obligado la tramitación de su Evaluación Ambiental Estratégica según la modificación de la GICA recién aprobada (Decreto 2-2015), y con fecha 30 de Noviembre fue solicitado con el mismo el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Con fecha 18 de mayo de 2016 se resuelve la admisión a trámite de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del instrumento de planeamiento urbanístico y se solicita de las administraciones públicas afectadas la emisión de informes sobre los aspectos de su competencia.

Con fecha 10 de febrero de 2017 se emite por el Delegado Territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico de esta Revisión del PGOU.

Dicho Documento de Alcance, transcribe e incluye todos los informes sectoriales emitidos, entre ellos el emitido por Aguas con fecha 11 de diciembre de 2015, que se adjunta al documento según informe del Vocal de Recursos Hídricos de la CPCU con fecha 1 de junio de 2016.

En dicho Documento de Alcance se hace mención a que debe completarse la información incluida en la Revisión del PGOU, en lo relativo a los recursos hídricos, infraestructuras del ciclo integral del agua y financiación de estudios e infraestructuras.

Con el fin de dar respuesta al informe de Aguas incluido en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico de la "Revisión del PGOU. Incorporación de los Asentamientos y Hábitats Rurales en el SNU del término municipal de Málaga", en lo relativo a los recursos hídricos, infraestructuras del ciclo integral del agua y financiación de estudios e infraestructuras, se solicita de la Empresa Municipal de Aguas, la información necesaria sobre dichos temas en cada uno de los diseminados incluidos en dicha Revisión del PGOU.

Se elabora, por tanto este Estudio Ambiental Estratégico, incluyendo lo requerido en el Documento de Alcance, con la información aportada por EMASA y la contratada con anterioridad sobre la delimitación de los dominios públicos hidráulicos y las zonas inundables de los arroyos que discurren por los diseminados, para . Se someterá a nueva aprobación inicial e información al público tanto la Revisión del PGOU como el Estudio Ambiental Estratégico.

1.1 CONDICIONES DE PARTIDA DE LOS TRABAJOS DEL AVANCE

Se partió de la lista de hábitats elaborada para la aprobación provisional del PGOU vigente. La división en zonas, nomenclatura, delimitación previa y datos sobre su antigüedad proceden de ese trabajo.

Como criterio discriminatorio se tomaron las consideración de que determinado asentamiento urbanístico que, por el grado de consolidación de las edificaciones o por su integración con los núcleos urbanos existentes, sea compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio se toman las condiciones establecidas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regulariza el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Estas condiciones se indican en el Artículo 21.1 de la referida Ley y son las siguientes:

- 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.

1.2 METODOLOGÍA

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.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53	
Observaciones		Página	7/51	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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 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 orto foto 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 matizados 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 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 Normativas Directoras para Ordenación Urbanística en desarrollo del Decreto 2/2012 de 10 de enero, redactadas por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda realiza:

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.

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.

Los ámbitos se encuentran desvinculados de la trama urbana existente o prevista, de manera que resultaría forzado integrarlos en ella, resultando más natural conservarlos en sus características actuales como parte del Suelo No Urbanizable.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	8/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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).

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.

1.3 DESCRIPCIÓN GENERAL

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... 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

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.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRlMIg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53	
Observaciones		Página	9/51	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRlMIg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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 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 producían 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 Perilla y la Isla. Estos dos últimos 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.

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 de 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 Art.º 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 Láinez, 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.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	10/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.4 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Tanto la LOUA, como el Decreto 2/2012 no impiden que los Hábitats Rurales Diseminados estén en suelos no urbanizables protegidos.

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 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.

En base al Art.º 22.1. del Decreto 2/2012, la normativa que los regule será compatible con la preservación de los valores objeto de protección.

A este respecto hay que decir que:

El Art.º 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 Art.º 14.3.". Y el Art.º 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, 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."

Sin embargo, el Art.º 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 solo 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.

Las zonas de hábitats rurales diseminados, pues, se excluyen de las zonas protegidas, por haber decaído los valores que determinaron la protección de dichos terrenos.

La innovación del PGOU para la incorporación de los ámbitos de los Hábitats Rurales Diseminados, contiene, en cualquier caso, en su normativa, las determinaciones básicas y pormenorizadas tendentes a la conservación, protección y mejora de dichos ámbitos, tal y como se prevé en el Art.º 14.1.e) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre y en el Art.º 22.2 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53	
Observaciones		Página	11/51	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2 LOS NÚCLEOS SUSCEPTIBLES DE SER CLASIFICADOS

Se identificaron en principio en el Avance 43 núcleos susceptibles de análisis para su incorporación al decreto, ubicados en cinco zonas geográficas del municipio 16 en Campanillas, 6 en el Puerto de La Torre, 10 en Pedrizas, y 5 en los Montes y 6 en la zona Este.

	DENOMINACIÓN	UBICACIÓN
1	LOCOTA - SAN ANTONIO	CAMPANILAS
2	COSTILLA	CAMPANILAS
3	LOS ARIAS	CAMPANILAS
4	EL MALLORQUIN	CAMPANILAS
5	EL CIPRES	CAMPANILAS
6	CORTIJO DEL CONDE	CAMPANILAS
7	LA SOMERA	CAMPANILAS
8	EL CORTIJILLO	CAMPANILAS
9	LA FRESNEDA	CAMPANILAS
10	LA PERLILLA	CAMPANILAS
11	SALINAS	CAMPANILAS
12	EL CERRILLO	CAMPANILAS
13	CUESTA DEL CERRADO	CAMPANILAS
14	CASILLA CARPINTERO	CAMPANILAS
15	LOS CARNEROS	CAMPANILAS
16	LA ISLA	CAMPANILAS
17	CASAS DE LANZA	PUERTO DE LA TORRE
18	LOS VAZQUES	PUERTO DE LA TORRE
19	LOS RUICES	PUERTO DE LA TORRE
20	EL MIRLO	PUERTO DE LA TORRE
21	MATAGATOS	PUERTO DE LA TORRE
22	LLANO PERSONA	PUERTO DE LA TORRE
23	LOS NEGROS	PEDRIZAS
24	LAS ERIZAS	PEDRIZAS
25	MOLINO DE SAN TELMO	PEDRIZAS
26	LA TANA	PEDRIZAS
27	EL BUHO	PEDRIZAS
28	LOS PINTADOS	PEDRIZAS
29	EL CERON	PEDRIZAS
30	LA HUERTA	PEDRIZAS
31	COTRINA	PEDRIZAS

	DENOMINACIÓN	UBICACIÓN
32	VALLADARES	PEDRIZAS
33	MENTIROLA	LOS MONTES
34	VALSECA	LOS MONTES
35	VENTA DEL BOTICARIO	LOS MONTES
36	VENTA DEL DETALLE	LOS MONTES
37	LOS GRANADOS-LOMILLA	LOS MONTES
38	LAS MARAVILLAS	ESTE
39	LA POCARIA	ESTE
40	LOS LAINEZ	ESTE
41	LAS TRES MARIAS	ESTE
42	ALTO JABONEROS	ESTE
43	LAS BREÑAS	ESTE

De estos no fueron finalmente propuestos como HRD: “Casilla Carpintero”, “La Isla”, “Mentirola” y “Alto Jaboneros”, que fueron descartados por diversos motivos, generalmente por poca entidad o por afección hidráulica. Valseca fue propuesto como Asentamiento en suelo urbanizable.

Tras el informe de la Delegación de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente al Avance, se excluyeron una serie de ámbitos.

De los ámbitos que consideraba justificada su consideración como Hábitat Rural Diseminado, decayó su inclusión como tales en aplicación de la Norma 4ª.5. de las Normativas Directoras aprobadas con la Orden de 1 de marzo de 2012, (con posterioridad a su informe), que establece que para que exista una relación funcional entre las edificaciones deben existir al menos 15 viviendas en el ámbito delimitado, los siguientes: “La Somera”, “Llano Personas”, “La Huerta”, “La Tana”, y “Las Breñas”.

De los ámbitos que era preciso justificar su origen agropecuario, se excluyeron así mismo, en aplicación de la Norma 4ª.5. de las Normativas Directoras aprobadas con la Orden de 1 de marzo de 2012, (con posterioridad a su informe), que establece que para que exista una relación funcional entre las edificaciones deben existir al menos 15 viviendas en el ámbito delimitado, los siguientes: “El Cortijillo”, “Las Erizas”, “El Búho”, “El Cerón” y “Los Granados-Lomilla”. Del resto se justificó en la memoria su vinculación a la actividad agropecuaria y del medio rural, así como las características que deben preservarse, mediante unas fichas justificativas con nuevo material fotográfico.

El ámbito “Los Láinez”, que debe excluirse por no existir relación funcional entre las edificaciones, se excluyó como Hábitat Rural Diseminado.

Los ámbitos “La Fresneda”, y “la Perlilla” fueron excluidos tras el avance del estudio hidrológico.

Los ámbitos “El Ciprés”, “Costilla”, “El Mallorquín”, “Casas de Lanza”, “Las Maravillas” y “Las Tres Marías”, en los que según el informe de la Delegación no se cumple el criterio de desvinculación de los núcleos de población existentes, se mantuvieron como Hábitats, incluyéndose en la memoria una ficha de cada uno de ellos que justificó su procedencia.

Los Carneros, que el informe analizó que no procedería su consideración como Hábitat Rural Diseminado debido a que posee una estructura urbana definida, observándose que sí se dan las circunstancias establecidas en las Normas Directoras para su consideración como Asentamiento Urbanístico, se incluyó como tal en la documentación del Avance.

Respecto al único Asentamiento que se reconoció en el Avance, Valseca, sobre el que el informe dictamina que no se dan las circunstancias para su consideración como asentamiento urbanístico, que se establecen tanto en el Art.13 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, como en la Norma 3ª de las Normativas Directoras de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, se mantuvo como tal Asentamiento al darse o estar aseguradas la mayoría de las cuestiones que se derivan de la aplicación de dichos Decreto y Normativa, en contra de lo que se manifiesta en el informe.

De resultas de todo ello, el expediente del Avance definitivamente aprobado incluye 23 Hábitats Rurales Diseminados y 2 Asentamientos Urbanísticos, con cambios en la delimitación de seis de ellos, excluyéndose los restantes hasta los 43 incluidos en el expediente expuesto a información al público.

Tras aplicar las modificaciones introducidas en el avance tras el periodo de exposición al Público y el informe de la delegación territorial de la Consejería de Agricultura, pesca y medio ambiente de la Junta de Andalucía de 29-11-2012 las 43 agrupaciones, quedan por criterios excluyentes, (en rojo), las siguientes, (en amarillo). Letras en rojo los que no fueron considerados ya desde la Aprobación Inicial del Avance.

TABLAS Y LEYENDAS DE IDENTIFICACIÓN DE LOS DIFERENTES HDR

SI	DELIMITADO
NO	NO DELIMITADO

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	13/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DISEMINADO		SE CONSIDERA JUSTIFICADA LA CONDICION HRD	15 o MÁS VIVIENDAS	EXISTENCIA RELACION FUNCIONAL EDIFICACIONES	DESVINCULACION DE LOS NUCLEOS POBLACIONALES EXISTENTES	ESTUDIO HIDROLOGICO PREVIO	CORRECCION LIMITES CRITERIO HIDROLOGICO	SON ASENTAMIENTOS URBANOS	CORRECCIÓN DE LÍMITES CRITERIOS URBANÍSTICOS	HABITAT RURALES DISEMINADOS		VIVIENDAS AISLADAS	ASENTAMIENTO URBANISTICO
1	LOCOTA - SAN ANTONIO	SI	SI	SI	SI	SI		SI		1	LOCOTA - SAN ANTONIO		
2	COSTILLA	SI	SI	SI	SI	SI		SI		2	COSTILLA		
3	LOS ARIAS	SI	SI	SI	SI	SI		SI		3	LOS ARIAS		
4	EL MALLORQUIN	SI	SI	SI	SI	SI		SI		4	EL MALLORQUIN		
5	EL CIPRES	SI	SI	SI	SI	SI		SI		5	EL CIPRES		
6	CORTIJO DEL CONDE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI		6	CORTIJO DEL CONDE		
7	LA SOMERA	NO	NO	SI	SI	SI		SI				7	LA SOMERA
8	EL CORTIJILLO	SI	NO	SI	SI	SI		SI				8	EL CORTIJILLO
9	LA FRESNEDA	SI	SI	SI	SI	NO		SI				9	LA FRESNEDA
10	LA PERLILLA	SI	SI	SI	SI	NO		SI				10	LA PERLILLA
11	SALINAS	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI		11	SALINAS		
12	EL CERRILLO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI		12	EL CERRILLO		
13	CUESTA DEL CERRADO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI		13	CUESTA DEL CERRADO		
14	CASILLA CARPINTERO											14	CASILLA CARPINTERO
15	LOS CARNEROS	SI	SI	SI	SI	SI		NO				15	LOS CARNEROS
16	LA ISLA											16	LA ISLA
17	CASAS DE LANZA	SI	SI	SI	SI	SI		SI		17	CASAS DE LANZA		
18	LOS VAZQUES	SI	SI	SI	SI	SI		SI		18	LOS VAZQUEZ		
19	LOS RUICES	SI	SI	SI	SI	SI		SI		19	LOS RUICES		
20	EL MIRLO	SI	SI	SI	SI	SI		SI		20	EL MIRLO		
21	MATAGATOS	SI	SI	SI	SI	SI		SI		21	MATAGATOS		
22	LLANO PERSONA	NO	NO	SI	SI	SI		SI				22	LLANO PERSONA
23	LOS NEGROS	NO	SI	SI	SI	SI		SI				23	LOS NEGROS
24	LAS ERIZAS	SI	NO	SI	SI	SI		SI				24	LAS ERIZAS
25	MOLINO DE SAN TELMO	SI	SI	SI	SI	SI		SI		25	MOLINO DE SAN TELMO		
26	LA TANA	NO	NO	SI	SI	SI		SI				26	LA TANA
27	EL BUHO	SI	NO	SI	SI	SI		SI				27	EL BUHO
28	LOS PINTADOS	SI	SI	SI	SI	SI		SI		28	LOS PINTADOS		
29	EL CERON	SI	NO	SI	SI	SI		SI				29	EL CERON
30	LA HUERTA	NO	NO	SI	SI	SI		SI				30	LA HUERTA
31	COTRINA	SI	SI	SI	SI	SI		SI		31	COTRINA		
32	VALLADARES	SI	SI	SI	SI	SI		SI		32	VALLADARES		
33	MENTIROLA											33	MENTIROLA
34	VALSECA	SI	SI	SI	SI	SI		NO	SI			34	VALSECA
35	VENTA DEL BOTICARIO	SI	SI	SI	SI	SI		SI		35	VENTA DEL BOTICARIO		
36	VENTA DEL DETALLE	SI	SI	SI	SI	SI		SI		36	VENTA DEL DETALLE		
37	LOS GRANADOS-LOMILLA	SI	NO	SI	SI	SI		SI				37	LOS GRANADOS-LOMILLA
38	LAS MARAVILLAS	SI	SI	SI	SI	SI		SI		38	LAS MARAVILLAS		
39	LA POCARIA	SI	SI	SI	SI	SI		SI		39	LA POCARIA		
40	LOS LAINEZ	SI	SI	NO	SI	SI		SI				40	LOS LAINEZ
41	LAS TRES MARIAS	SI	SI	SI	SI	SI		SI		41	LAS TRES MARIAS		
42	ALTO JABONEROS											42	ALTO JABONEROS
43	LAS BREÑAS	NO	NO	SI	SI	SI		SI				43	LAS BREÑAS



Un total de 23 hábitats rurales diseminados, 18 agrupaciones excluidas y 2 asentamientos urbanísticos.

En este expediente de Revisión de PGOU, finalmente, se vuelven a incluir “Los Negros” y “Alto Jaboneros”, se excluye Valseca, y se delimita como asentamiento, incluyéndolo en una unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado “Los Carneros”, y consecuentemente extrayéndolo de la lista.

Quedando la lista definitiva, con un total de 25 Hábitats Rurales Diseminados:

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE (Has)	Nº VIVIENDAS
1	LOCOTA-SAN ANTONIO	61,3	233
2	COSTILLA	3,4	19
3	LOS ARIAS	1,3	15
4	EL MALLORQUÍN	6,2	30
5	EL CIPRÉS	2,9	16
6	CORTIJO DEL CONDE	5,5	26
7	SALINAS	3,6	29
8	EL CERRILLO	3,04	13
9	CUESTA DEL CERRADO	29,9	112
10	CASAS DE LANZA	2,06	17
11	LOS VÁZQUEZ	2,39	24
12	LOS RUICES	0,96	15
13	EL MIRLO	1,14	15
14	MATAGATOS	3,04	17
15	LOS NEGROS	4,06	22
16	MOLINOS DE SAN TELMO	1,27	16
17	LOS PINTADOS	1,28	22
18	COTRINA	2,43	21
19	VALLADARES	2,07	19
20	VENTA EL BOTICARIO	1,27	16
21	VENTA EL DETALLE	4,75	48
22	LAS MARAVILLAS	3,11	18
23	LA POCARIA	0,51	15
24	LAS TRES MARÍAS	3,86	15
25	ALTO JABONEROS	5,82	15
TOTAL		146,86	808

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRlMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	15/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRlMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3 ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO: CONTENIDO DEL DOCUMENTO Y METODOLOGÍA.

Tal y como se recoge en el documento de alcance para la **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÁLAGA**, con el fin de dar cumplimiento a los apartados especificados en el Anexo II.B. de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) (modificado por el apartado cuarenta y uno del artículo 1 del Decreto Ley 3/2.015, de 3 de marzo), y del contenido mínimo de información en la redacción del estudio ambiental estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se incorporaron a la EAE los siguientes puntos:

- Unas **alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables** (entre las que debe justificarse la alternativa 0 de no realización del planeamiento), que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del documento urbanístico, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de su aplicación. Así como su justificación de la alternativa de ordenación seleccionada y criterios de selección).
- La identificación y valoración de los **impactos inducidos por las determinaciones de las alternativas seleccionadas sobre factores relacionados con el cambio climático.**
- Establecimiento de **medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento** específico relativos **a la mitigación y adaptación al cambio climático.**

Se recoge, además, dentro del documento de Alcance del presente estudio, con expediente EA-MA/30/15 REVISIÓN POGU MÁLAGA – ASENTAMIENTOS Y HRD EN SNU el siguiente contenido de aplicación y donde se ha recogido dentro del presente documento:

1. Descripción de las determinaciones del planeamiento. la descripción requerida habrá de comprender:
 - a) Ámbito de actuación del planeamiento.
 - b) Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).
 - c) Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
 - d) Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.
 - e) Descripción, en su caso, de las distintas alternativas consideradas, entre las que deberá encontrarse la alternativa cero, entendida como la no realización del planeamiento.

Analizados en los puntos del presente documento número:

- 1
- 2
- 4 y sus fichas ambientales.

2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado:

- a) Descripción de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales. Evolución de sus características ambientales teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.
- b) Interacción del plan con las zonas de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.
- c) Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
- d) Descripción de los usos actuales del suelo. Descripción de los aspectos socioeconómicos.
- e) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad, o especial protección.
- f) Identificación de afecciones a dominios públicos.
- g) Mapa de riesgos naturales del ámbito de ordenación.
- h) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.

Analizados en el punto del presente documento:

- 4 y sus fichas ambientales.
- 5
- Anexo de planos

3. Identificación y valoración de impactos:

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	16/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- a) Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas. Justificación de la alternativa elegida. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en la que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia, que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.
- b) Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos), al modelo de movilidad/ accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.

Se deberán analizar de forma específica los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

- c) Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.

Analizados en el punto del presente documento:

- 4 y sus fichas ambientales.
- 6

4. Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento:

- a) Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto.
- b) Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/ accesibilidad funcional.
- c) Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

Analizados en el punto del presente documento:

- 7

5. Plan de control y seguimiento del planeamiento.

a) Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.

b) Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

Analizados en el punto del presente documento:

- 8

6. Síntesis. Resumen fácilmente comprensible de:

- a) Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental analizada.
- b) El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento.

Analizados en el punto del presente documento:

- 9

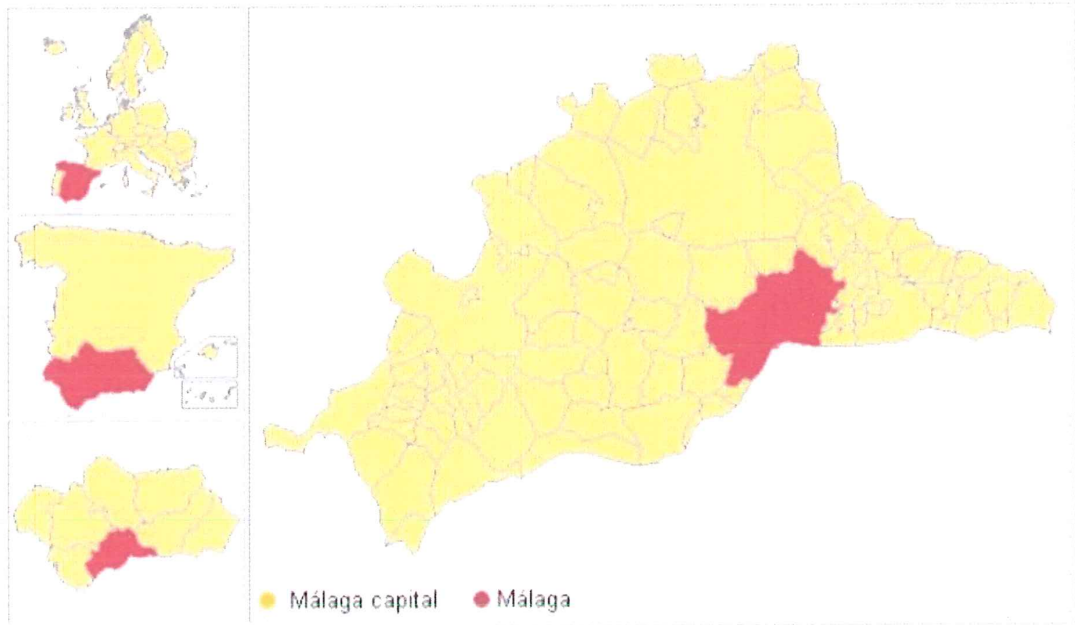
Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	17/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

4.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Localizado en la zona meridional de la provincia, Málaga, Ocupa una extensión de 385,5 km2 y en la actualidad cuenta con una media poblacional de más de medio millón de habitantes de los cuales el 99 % reside en alguno de los núcleos de población del municipio y el 1 % restante en diseminados.



Su orografía ha sido el condicionante fundamental de su naturaleza urbana y socioeconómica. La inmediatez de las estribaciones Béticas y su paralelismo a la costa, amén de sus fuertes pendientes, han hecho de Málaga una ciudad con un fuerte eje Este-Oeste, con un clima suavizado por los Montes y el Mar, unos ríos cortos de fuerte torrencialidad que generan frecuentes inundaciones y una destacada carencia de suelos fértiles y los que están sometidos a fuerte erosión.

El casco urbano se encuentra ubicado, esencialmente, sobre un relieve llano con pendientes muy bajas, sólo alteradas localmente por la presencia de algún piedemonte o cono de deyección procedente de los montes que la circundan. Su parte más septentrional presenta un relieve de pendientes fuertes, con una red de drenaje muy densa, de tipo dendrítica. En este sector destaca la existencia de una serie de cerros que representan la parte más elevada del municipio: Viento (1029), Santopitar (1020), San Antón (513), Matanza (772), San Lázaro (564), Reina (1033) y Cerro Juan (226). En el litoral se distinguen dos medios morfológicos fundamentales: costas de erosión (roquedos) y costas de sedimentación (playas de arena y playas de grava).

4.2. EXPOSICIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO (URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES).

Como se ha ido desarrollando en los puntos anteriores, y se recoge en el documento de avance del PGOU, el objetivo fundamental de la actuación de planificación actual es la incorporación, disgregación, y adecuación terminológica de unos asentamientos urbanos bajo esta terminología, en asentamientos urbanísticos en suelo urbano no consolidado, como urbanizable de forma excepcional y como Hábitat Rural diseminado en aquellos susceptibles de esta última calificación.

En base a esto se ha recogido a continuación la terminología, los antecedentes y la aplicación legislativa correspondiente que ya se ha ido perfilando y que se recopila para su interrelación a continuación, extraída del documento de avance:

MARCO LEGAL

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 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.

El Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su Artículo 2, distingue las siguientes situaciones según la forma de ubicación de las edificaciones:

- a. Edificaciones Aisladas.
- b. Asentamientos Urbanísticos: Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.
- c. Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado: Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora.

El Artículo 4 de dicho Decreto establece:

- 1. La identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como Hábitat Rural Diseminado.
- 2. En ausencia de Plan General, o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal, y que deberá someterse a información pública por plazo no inferior a treinta días.

OBJETO DEL DOCUMENTO

El Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su artículo 4, obliga a cada municipio, como paso previo a cualquier acción, a la delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Cuando, como en el caso de Málaga, el Plan General no contuviera esta delimitación, es necesario elaborar un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal, y que deberá someterse a información pública por plazo no inferior a treinta días. Simultáneamente se solicitará informe a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo inferior a dos meses, previa valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

En cumplimiento de esta obligación se redacta el presente documento de Avance.

TERMINOLOGÍA

El Decreto utiliza la palabra asentamiento como genérica, distinguiendo después entre asentamientos urbanísticos (a incorporar al planeamiento general como suelo urbano no consolidado o, excepcionalmente, como urbanizable) y aquellos susceptibles de ser calificados como Hábitat Rural Diseminado.

En el presente Avance, y para mayor claridad, hemos optado por usar términos genéricos como agrupación para todo aquel conjunto de edificaciones localizado y estudiado, distinguiendo posteriormente entre aquellos que se consideren asentamiento, las que pueden considerarse asentamiento urbanístico, las que se describen como hábitat rural y las que quedan descartadas por no reunir las características requeridas, y en las que cada edificación recibirá el tratamiento legal correspondiente a las aisladas.

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.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8Rw1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53	
Observaciones		Página	19/51	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8Rw1yYnjGAaRLMIg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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 Art.º 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 realizará 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 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 Decreto viene a coincidir con los propósitos de esta Gerencia sobre el particular.

CONDICIONES DE PARTIDA

Se parte 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 proceden de ese trabajo.

Como criterio discriminatorio se toman las condiciones establecidas en el 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 dan 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 han tenido en cuenta, a título de guía, las determinaciones más detalladas que se dan en el borrador de Normas Directoras en desarrollo de los artículos 4 y 5, redactadas por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

No se ha dado por hecho que, por estar incluida en el listado previo, cada una de las agrupaciones tuviera que encontrar acomodo en el inventario. Antes bien, atendiendo al criterio que en su día expresó la Consejería de Medio Ambiente, se ha examinado de nuevo la pertinencia de incluirlas, ahora a la luz de las definiciones del decreto 2/2012. En este sentido, se ha tenido presente que algunos de los ámbitos proceden de solicitudes de parte privada presentadas durante la elaboración del PGOU y que, ante la decisión de eliminar del documento todos los ámbitos, no se estudiaron suficientemente.

Tampoco se ha establecido un juicio a priori sobre la consideración urbanística (asentamiento o hábitat rural). que se ha de dar a las que se mantengan en la lista. De todos modos, la tendencia ha sido la calificación como Hábitat Rural Diseminado en vez de asentamiento urbanístico, por diversos motivos, aparte del principal, cual es el que reúna las características para tal delimitación:

- No es preciso una urbanización intensa ni la obtención de dotaciones, que sean ingestionables e irrealizables.
- Casi todo lo que se ha 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.

METODOLOGÍA

Se han visitado, reconocido y analizado un total de 43 agrupaciones, para cada una de las cuales se ha reservado una ficha, independientemente de su inclusión o no en la lista final del avance, o de la consideración propuesta para ellas. Entendemos que la presencia en la lista previa obliga a justificar la no inclusión de un ámbito, en los casos en que así se haya decidido.

No se han incluido, sin embargo, aquellas agrupaciones que estaban en la lista original pero que el PGOU ha incorporado bien a la trama urbana bien al suelo urbanizable.

A lo largo del trabajo se han localizado otras agrupaciones susceptibles de ser consideradas, de las cuales finalmente han quedado incorporadas dos al listado.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53	
Observaciones		Página	20/51	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Se ha recabado 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 han incluido en las fichas, cuando así ha resultado 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 han pedido 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 ha tomado en cuenta a la hora de delimitar. Una vez fijadas las delimitaciones, se ha llevado a cabo un chequeo de dichas edificaciones. Aunque se conoce 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 se ha realizado si era congruente con 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 ha optado 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 forma parte de la agrupación, se ha propuesto el límite de la agrupación 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 ha observado 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 esté en la orto foto de 1984, formando parte del hábitat histórico, debe quedar fuera de la delimitación. Si el crecimiento es muy grande desde 1984 hay un problema. Si mantiene sus características rurales puede delimitarse como Hábitat, pero con un control disciplinario posterior que impida mayores crecimientos. Si el núcleo está estable desde 1984 es ineludible su calificación como HRD.

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

Se recoge 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 5.000 m² se dan algunos huertos familiares, que no forman parte de la renta principal de sus propietarios.

No ha preocupado que queden casas aisladas fuera de la delimitación. Simplemente tendrán el régimen de edificación aislada. El criterio ha sido la consolidación y el tamaño, con unos determinados umbrales establecidos con carácter interno y matizados según los objetivos.

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

Se delimitan, también, buscando que exista una cierta relación funcional entre las edificaciones, que haga que demanden 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 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, se está realizando un estudio pormenorizado de las mismas (principalmente carreteras y arroyos) allí donde se prevé que puedan influir en la delimitación. Las conclusiones de dicho estudio se aplicarán a la aprobación definitiva del Avance. De las agrupaciones que puedan verse afectadas hidráulicamente solo se ha excluido “La Isla”, cuya situación no admite dudas sobre tal afectación. Las demás con posible afección se han incluido como HRD, si bien se advierte que la delimitación puede variar en la aprobación definitiva como consecuencia de los estudios que se realicen.

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.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53	
Observaciones		Página	21/51	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

El resultado del escrutinio deja un listado casi exclusivo de hábitats rurales. De las 43 agrupaciones analizadas, se han considerado 38 Hábitats Rurales Diseminados y 1 Asentamiento Urbanístico. Entendemos que las características de las agrupaciones existentes en el municipio son mucho más cercanas a las definiciones extendidas que las Normativas Directoras para Ordenación Urbanística en desarrollo del Decreto 2/2012 de 10 de enero, redactadas por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda realiza:

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 salvo excepciones reseñadas puntualmente (La Huerta, La Tana), 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 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 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.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Los rasgos comunes a prácticamente todas las agrupaciones estudiadas 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 las agrupaciones 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 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... 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. Una futura regulación (en la forma que corresponda a cada núcleo) deberá 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

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.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53	
Observaciones		Página	22/51	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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 más de 190 viviendas, más otras 90 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.
- 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 el asentamiento 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 con una caracterización clara de matices urbanos en la organización y las propias edificaciones, en este grupo podríamos encuadrar: El Ciprés, la Perlilla y la Isla.

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. 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.

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 habrá 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 de primera residencia no muy diferentes de las que se dan en urbanizaciones como Cerrado de Calderón o Miraflores del Palo. Su incorporación al planeamiento general como Suelo Urbanizable permitirá terminar la urbanización y resolver las necesidades dotacionales, haciendo participar a los propietarios, siquiera sea a posteriori, en el proceso urbanizador y el reparto de beneficios y cargas.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53	
Observaciones		Página	23/51	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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. 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. En cuanto al núcleo llamado las Tres Marías, existe cierta precariedad debida a la contigüidad al arroyo Totalán; su mantenimiento en el listado definitivo dependerá del informe sobre la afección hidráulica. Finalmente, Las Breñas es un núcleo muy alejado de la ciudad que se ha mantenido inalterado los últimos 30 años.

Mención aparte merece el ámbito de **Valseca**. Es el único asentamiento urbanístico considerado en este Avance (ya fueron considerados e incluidos en el vigente PGOU los Gámez, Sierra de Churriana, y parte de Haza Carpintero y Casas de Lanza).

No reúne ninguna de las características por las que pudiera ser considerado Hábitat Rural Diseminado. Es una parcelación de los años 60, enclavada en la Carretera de los Montes (o Carretera de Colmenar A-7000), cuya incorporación al proceso urbanizador no fue considerado procedente en el PGOU vigente por su origen como parcelación "planificada", desvinculada de cualquier núcleo constituido, y por su situación en un entorno de gran calidad ambiental, con mucho arbolado y fuertes pendientes, junto al Parque Natural de los Montes de Málaga.

No obstante, y tras diversas solicitudes de legalización, tras la aparición del Decreto 2/2012 puede reconsiderarse su compatibilidad con el modelo urbanístico del municipio, para su incorporación como suelo urbanizable sectorizado, en las condiciones del Artº 13.7. del Decreto 2/2012, si con ello se mejoran las condiciones de urbanización existentes y se sella la construcción de las parcelas vacantes. Habrán de cumplirse, pues, alguno de los requisitos de dicho Artº 13.7.

4.2.1. Justificación urbanística

Tanto la LOUA, como el Decreto 2/2012 no impiden que los Hábitats Rurales Diseminados estén en suelos no urbanizables protegidos.

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 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.

En base al Art.º 22.1. del Decreto 2/2012, la normativa que los regule será compatible con la preservación de los valores objeto de protección.

En cuanto al único Asentamiento Urbanístico delimitado en base al Art.º 13.7. del Decreto 2/2012, Valseca, está en Zona de Protección Territorial del P.O.T.A.U.M., Montes de Málaga, en la subcategoría del PGOU de Área de Interés Forestal.

La inclusión en el Avance de estos terrenos para su consideración como asentamiento urbanístico, para la incorporación al PGOU como suelo urbanizable, al darse la excepcionalidad establecida en el Art.º 13.7., supone que se considera compatible con el régimen establecido por el P.O.T.A.U.M., única salvedad establecida por el Art.º 13.3.b), para incorporar los asentamientos urbanísticos que se encuentren ubicado en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, según el Art.º 13.3. b) del Decreto 2/2012.

A este respecto hay que decir que:

El Art.º 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 Art.º 14.3.". Y el Art.º 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, 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."

Sin embargo, el Art.º 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 solo a los especialmente protegidos por legislación específica por el POTAUM, es decir a los que éste llama "Zonas de Protección Ambiental").

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	24/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

La incorporación, pues, de este ámbito al PGOU como suelo urbanizable, conllevará su exclusión como suelo especialmente protegido tanto del POTAUM como del PGOU, lo que puede hacer requerir un trámite independiente de Modificación del P.O.T.A.U.M.

Igualmente puede llegar a considerarse, aunque no sea obligatorio, también en zonas de hábitats rurales diseminados, en su incorporación al PGOU, su exclusión de las zonas protegidas, por haber decaído los valores que determinaron la protección de dichos terrenos.

La innovación del PGOU que se tramite para la incorporación de los ámbitos de los Hábitats Rurales Diseminados, contendrá en su normativa las determinaciones básicas y pormenorizadas tendentes a la conservación, protección y mejora de dichos ámbitos o encomendar el establecimiento de las determinaciones pormenorizadas a Planes Especiales de iniciativa municipal, tal y como se prevé en el Art.º 14.1.e) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre y en el Art.º 22.2 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La previsión es de incorporar al PGOU las determinaciones pormenorizadas de casi todos sus Hábitats Rurales Diseminados, dejando solo a la redacción de Planes Especiales posteriores los de mayor superficie y/o complejidad.

4.3. LOCALIZACIÓN, DESCRIPCIÓN SOBRE EL TERRITORIO Y SU ANÁLISIS.

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 los montes de Málaga que bordean las llanuras fluviales de Este a Oeste, diferenciando cuatro zonas geográficas: Puerto de la Torre, Las Pedrizas, Los Montes y Málaga Este.

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.

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 más de 190 viviendas, más otras 90 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**.

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 el asentamiento 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 con una caracterización clara de matices urbanos en la organización y las propias edificaciones, en este grupo podríamos encuadrar: **El Ciprés, la Perlilla y la Isla**.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	25/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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. 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**.

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 habrá 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 de primera residencia no muy diferentes de las que se dan en urbanizaciones como Cerrado de Calderón o Miraflores del Palo. Su incorporación al planeamiento general como Suelo Urbanizable permitirá terminar la urbanización y resolver las necesidades dotacionales, haciendo participar a los propietarios, siquiera sea a posteriori, en el proceso urbanizador y el reparto de beneficios y cargas.

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**. 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. En cuanto al núcleo llamado las **Tres Marías**, existe cierta precariedad debida a la contigüidad al arroyo Totalán; su mantenimiento en el listado definitivo dependerá del informe sobre la afección hidráulica. Finalmente, **Las Breñas** es un núcleo muy alejado de la ciudad que se ha mantenido inalterado los últimos 30 años.

Mención aparte merece el ámbito de **Valseca**. No reúne ninguna de las características por las que pudiera ser considerado Hábitat Rural Diseminado. Es una parcelación de los años 60, enclavada en la Carretera de los Montes (o Carretera de Colmenar A-7000), cuya incorporación al proceso urbanizador no fue considerado procedente en el PGOU vigente por su origen como parcelación “planificada”, desvinculada de cualquier núcleo constituido, y por su situación en un entorno de gran calidad ambiental, con mucho arbolado y fuertes pendientes, junto al Parque Natural de los Montes de Málaga.

No obstante, y tras diversas solicitudes de legalización, tras la aparición del Decreto 2/2012 puede reconsiderarse su compatibilidad con el modelo urbanístico del municipio, para su incorporación como suelo urbanizable sectorizado, en las condiciones del Art.º 13.7. del Decreto 2/2012, si con ello se mejoran las condiciones de urbanización existentes y se sella la construcción de las parcelas vacantes. Habrán de cumplirse, pues, alguno de los requisitos de dicho Artº 13.7.

Las fichas individuales proporcionan una descripción más detallada, gráfica y escrita, de cada agrupación.

Ha sido recogido en el presente documento en el punto 5.3.2 las características de los usos del suelo en función de la situación actual recogida en la planificación y con respecto al documento de avance del PGOU. Donde se han reflejado afecciones y características de la situación en cuanto a la edificación y otras afecciones adscritas a cada diseminado.

En el presente punto se describen mediante las diferentes fichas ambientales que se adjuntan, las características de todo el ámbito de su entorno con reflejo de detalle de los diferentes diseminados:

- Afecciones ambientales.
- Afecciones a Espacios Singulares.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	26/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Afecciones a Dominios Públicos Hidráulicos.
- Afecciones a Patrimonio e hitos de interés cultural con figuras de protección.
- Riesgos ambientales.

Con todo el conjunto de determinantes analizados se describe todo el ámbito de actuación comprendido para el conjunto de las alternativas, entendiendo este como todos los diseminados bajo el alcance del presente estudio (los 43) que se describen en el anexo 2 denominado “Fichas Ambientales”.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53	
Observaciones		Página	27/51	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

4.4. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LAS INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS A GESTIÓN DEL AGUA, LOS RESIDUOS Y LA ENERGÍA. DOTACIONES DE SUELO.

Se recogen a continuación la información disponible, aportada por la empresa suministradora EMASA, en el informe de fecha julio 2017, el cual se adjunta como anexo, en base a las infraestructuras y dotaciones que justifican entre otros la selección de la alternativa y la recogida de los distintos diseminados dentro de la misma (alternativa 2), por tener recursos e infraestructuras necesarias para el diseminado poblacional.

4.4.1. ABASTECIMIENTO

Para el abastecimiento de los asentamientos y sectores analizados, se plantea la siguiente casuística:

- Aquellos que se encuentran conectados a la red municipal.
- Aquellos cuya proximidad a la red municipal permite que se pueda conectar con la misma, para lo cual es necesario llevar a cabo una red de distribución interior que de servicio a las viviendas.
- Aquellos que disponen de un sistema de abastecimiento propio (pozos)
- Aquellos cuya situación geográfica no permiten la conexión a la red de saneamiento municipal y que no disponen de sistema alguno. En estos casos se plantea la construcción de un aljibe y el abastecimiento al mismo mediante camiones cuba.

En todos los casos, con las actuaciones propuestas se garantiza técnicamente el abastecimiento a las distintas poblaciones.

De los 26 diseminados evaluados hay 13 actualmente conectados a la red municipal con una dotación de 159.43 m³/día. Con posibilidad de conexión a la red hay 5 diseminados, con una dotación prevista de 61.15 m³/día. Sin posibilidad de conexión a la red, para lo cual se prevé la utilización de camiones cuba, existen 7 diseminados, con una dotación total de 87.36 m³/día. Hay dos diseminados que tienen una concesión de abastecimiento con una dotación prevista de 14.97 m³/día.

El total de las necesidades es de 279.23 m3/día.

Se incluye a continuación un cuadro resumen en relación a las propuestas de abastecimiento de cada uno de los hábitats y sectores que se tramitan:

	SITUACIÓN ACTUAL	POBLACIÓN, DOTACIÓN Y CAUDALES			PROPUESTA
		VIVIENDAS	HABITANTES	M3/DÍA	
LOCOTA-SAN ANTONIO	Conectado a red municipal	233	559	72.7	Conectado a red municipal
COSTILLA	Conectado a red municipal	19	46	5.93	Conectado a red municipal
LOS ARIAS	*	15	36	4.68	Aljibe y camiones cuba
EL MALLORQUÍN	*	30	72	9.36	Conexión a red municipal
EL CIPRÉS	Conectado a red municipal	16	38	4.99	Conectado a red municipal
CORTIJO DEL CONDE	Pozo propio	26	62	8.11	Pozo propio
SALINAS	Conectado a red municipal	29	70	9.05	Conectado a red municipal
EL CERRILLO	*	13	31	4.06	Conexión a red municipal
CUESTA DEL CERRADO	*	112	269	34.94	Conexión a red municipal
CASAS DE LANZAS	Conectado a red municipal	17	41	5.3	Conectado a red municipal
LOS VÁZQUEZ	*	24	58	7.49	Conexión a red municipal
LOS RUICES	Conectado a red municipal	15	36	4.68	Conectado a red municipal
EL MIRLO	Conectado a red municipal	15	36	4.68	Conectado a red municipal
MATAGATOS	*	17	41	5.3	Conexión a red municipal
LOS NEGROS	*	22	53	6.86	Aljibe y camiones cuba
MOLINO DE SAN TELMO	Conectado a red municipal	16	38	4.99	Conectado a red municipal
LOS PINTADOS	Pozo propio	22	53	6.86	Pozo propio
COTRINA	*	21	50	6.55	Aljibe y camiones cuba
VALLADARES	*	19	46	5.93	Aljibe y camiones cuba
VENTA EL BOTICARIO	Conectado a red municipal	16	38	4.99	Conectado a red municipal
VENTA EL DETALLE	*	48	115	14.98	Aljibe y camiones cuba
LAS MARAVILLAS	Conectado a red municipal	18	43	5.62	Conectado a red municipal
LA POCARIA	Conectado a red municipal	15	36	4.68	Conectado a red municipal
LAS TRES MARÍAS	Conectado a red municipal	15	36	4.68	Conectado a red municipal
ALTO JABONEROS	*	15	36	4.68	Aljibe y camiones cuba
LOS CARNEROS	Conectado a red municipal	87	209	27.14	Conectado a red municipal
SUMAS PARCIALES		707	1697	220.58	Conectado, o con posibilidad, a red municipal
		140	336	43.68	Aljibe y camiones cuba
		48	115	14.97	Pozo propio
TOTAL		895	2148	279.23	

A continuación, se hace una breve descripción de cada uno de los casos.

LOCOTA-SAN ANTONIO

Este asentamiento ya se encuentra abastecido por la red municipal. El origen de los recursos está garantizado a través de la red municipal en cuanto a calidad y dotación. Existe por lo tanto una garantía técnica del suministro de agua.

COSTILLA

Este asentamiento, al igual que en el caso anterior, ya se encuentra abastecido por la red municipal. El origen de los recursos está garantizado a través de la red municipal en cuanto a calidad y dotación. Existe por lo tanto una garantía técnica del suministro de agua. Únicamente se proyecta un pequeño ramal para dar servicio a dos viviendas que se han incluido en la delimitación del hábitat.

LOS ÁRIAS

La situación geográfica de este asentamiento impide el abastecimiento desde la red municipal que se encuentra bastante alejada. Se propone en este caso la construcción de un aljibe con capacidad de abastecimiento para el suministro de una semana, unos 50 m3, y una pequeña red de distribución a las viviendas existentes. El aljibe se abastecerá mediante camiones cuba siendo la manera de garantizar técnicamente el suministro de agua.

EL MALLORQUÍN

El Mallorquín se encuentra a escasos metros de la red de abastecimiento municipal por lo que la propuesta consiste en conectar con la misma y colocar una red de distribución interior tal y como se indica en el plano que se incluye en el capítulo 4 de este documento. Se garantiza así técnicamente el suministro.

EL CIPRÉS

Este asentamiento ya se encuentra abastecido por la red municipal. El origen de los recursos está garantizado a través de la red municipal en cuanto a calidad y dotación. Existe por lo tanto una garantía técnica del suministro de agua.

CORTIJO DEL CONDE

La comunidad de vecinos del Cortijo del Conde dispone de un pozo para abastecimiento, una red de conexión desde este pozo a un depósito y una red de distribución las viviendas existentes en la zona. Los datos aportados por la comunidad en relación al pozo se incluyen en el apartado 5 de este informe y se refieren a la autorización de industria para la ejecución del pozo, así como del expediente de concesión tramitado en el organismo de cuenca para un consumo de <7.000 m3/año, expediente MA-46297. El caudal calculado para este asentamiento es de 5.125 m3 al año por lo que existe garantía técnica de abastecimiento. En el caso de que no sea suficiente el empleo del pozo de referencia, aun en momentos puntuales, el aljibe se podrá abastecer mediante camiones cuba.

SALINAS

Este asentamiento ya se encuentra abastecido por la red municipal. El origen de los recursos está garantizado a través de la red municipal en cuanto a calidad y dotación. Existe por lo tanto una garantía técnica del suministro de agua. Únicamente se proyectan algunos ramales para dar servicio a viviendas que se han incluido en la delimitación del hábitat.

EL CERRILLO

El Cerrillo se encuentra cerca de la red de abastecimiento municipal por lo que la propuesta consiste en conectar con la misma y colocar una red de distribución interior. Se garantiza así técnicamente el suministro.

CUESTA DEL CERRADO

Al igual que en el caso anterior, Cuesta del Cerrado se encuentra cerca de la red de abastecimiento municipal por lo que la propuesta consiste en conectar con la misma y colocar una red de distribución interior. Se garantiza así técnicamente el suministro.

CASAS DE LANZAS

Este asentamiento ya se encuentra abastecido por la red municipal. El origen de los recursos está garantizado a través de la red municipal en cuanto a calidad y dotación. Existe por lo tanto una garantía técnica del suministro de agua. Se proyecta un pequeño ramal para dar servicio a dos viviendas incluidas en la delimitación del hábitat.

LOS VÁZQUEZ

El asentamiento se encuentra cerca de la red municipal por lo que se propone la conexión a la misma, así como una red de distribución interior. Garantizamos así técnicamente el abastecimiento.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	29/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



LOS RUICES

Los Ruices ya se encuentra abastecido por la red municipal. El origen de los recursos está garantizado a través de la red municipal en cuanto a calidad y dotación. Existe por lo tanto una garantía técnica del suministro de agua.

EL MIRLO

El Mirlo ya se encuentra conectado a la red municipal. El origen de los recursos está garantizado a través de la red municipal en cuanto a calidad y dotación. Existe por lo tanto una garantía técnica del suministro de agua.

MATAGATOS

Matagatos se encuentra a escasos metros de la red de abastecimiento municipal por lo que la propuesta consiste en conectar con la misma y colocar una red de distribución interior. Se garantiza así técnicamente el suministro.

LOS NEGROS

La situación geográfica de este asentamiento impide el abastecimiento desde la red municipal que se encuentra bastante alejada. Se propone en este caso la construcción de un aljibe con capacidad de abastecimiento para el suministro de una semana, unos 85 m3, y una pequeña red de distribución a las viviendas existentes. El aljibe se abastecerá mediante camiones cuba siendo la manera de garantizar técnicamente el suministro de agua.

MOLINO DE SAN TELMO

Este asentamiento ya se encuentra conectado a la red municipal y dispone de una red de distribución interior. El origen de los recursos está garantizado a través de la red municipal en cuanto a calidad y dotación. Existe por lo tanto una garantía técnica del suministro de agua.

LOS PINTADOS

El abastecimiento se realiza a partir de dos pozos situados en el Río Guadalmedina, en la zona conocida como “La Toma” y que dan servicio a la Barriada de los Gámez y a Los Pintado, entre otras zonas. El primero de los pozos es un pozo excavado y el segundo un sondeo de 200 metros de profundidad. Desde los pozos, el agua es bombeada a una serie de depósitos entre los que se encuentra el que abastece a Los Pintado, punto a partir del cual ya existe una red de distribución a las viviendas.

En aquellos casos en los que exista falta de suministro desde los pozos, el depósito se puede abastecer mediante camiones cuba, garantizándose así técnicamente el abastecimiento.

COTRINA

La situación geográfica de este asentamiento impide el abastecimiento desde la red municipal que se encuentra bastante alejada. Se propone en este caso la construcción de un aljibe con capacidad de abastecimiento para el suministro de una semana, unos 85 m3, y una pequeña red de distribución a las viviendas existentes. El aljibe se abastecerá mediante camiones cuba siendo la manera de garantizar técnicamente el suministro de agua.

VALLADARES

La situación geográfica de este asentamiento impide el abastecimiento desde la red municipal que se encuentra bastante alejada. Se propone en este caso la construcción de un aljibe con capacidad de abastecimiento para el suministro de una semana, unos 85 m3, y una pequeña red de distribución a las viviendas existentes. El aljibe se abastecerá mediante camiones cuba siendo la manera de garantizar técnicamente el suministro de agua.

VENTA DEL BOTICARIO

Este asentamiento se abastece desde la red municipal a través de una red privada gestionada por la Comunidad de Valseca. Dispone por lo tanto de garantía técnica de suministro.

VENTA EL DETALLE

La situación geográfica de este asentamiento impide el abastecimiento desde la red municipal que se encuentra bastante alejada. Se propone en este caso la construcción de un aljibe con capacidad de abastecimiento para el suministro de una semana, unos 180 m3, y una pequeña red de distribución a las viviendas existentes. El aljibe se abastecerá mediante camiones cuba siendo la manera de garantizar técnicamente el suministro de agua.

LAS MARAVILLAS

Este asentamiento ya se encuentra abastecido por la red municipal. El origen de los recursos está garantizado a través de la red municipal en cuanto a calidad y dotación. Existe por lo tanto una garantía técnica del suministro de agua.

LA POCARIA

La Pocaria se encuentra conectada a la red municipal de manera que queda garantizado técnicamente el suministro de agua.

LAS TRES MARÍAS

Al igual que en el caso anterior, Las Tres Marías se encuentra conectada a la red municipal de manera que queda garantizado técnicamente el suministro de agua.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53	
Observaciones		Página	30/51	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ALTO JABONEROS

La situación geográfica de este asentamiento impide el abastecimiento desde la red municipal que se encuentra bastante alejada. Se propone en este caso la construcción de un aljibe con capacidad de abastecimiento para el suministro de una semana, unos 50 m3, y una pequeña red de distribución a las viviendas existentes. El aljibe se abastecerá mediante camiones cuba siendo la manera de garantizar técnicamente el suministro de agua.

LOS CARNEROS

El sector de Los Carneros se encuentra conectado a la red municipal de manera que queda garantizado técnicamente el suministro de agua.

4.4.2. SANEAMIENTO

En lo que respecta al saneamiento, del total de asentamientos y sectores analizados, se plantea la siguiente casuística:

- Aquellos que se encuentran conectados a la red municipal y por lo tanto disponen tanto de sistema de saneamiento como de depuración de aguas residuales.
- Aquellos cuya proximidad a la red municipal permite que se pueda conectar con la misma, para lo cual es necesario llevar a cabo una red de saneamiento interior que de servicio a las viviendas.
- Aquellos cuya situación geográfica no permiten la conexión a la red de saneamiento municipal y que no disponen de sistema alguno. En estos casos se plantea la construcción de una EDAR.

En todos los casos, con las actuaciones que se proponen, se garantiza técnicamente la evacuación de las aguas residuales.

Se incluye a continuación un cuadro resumen de la situación y propuesta de cada uno de los hábitats y sectores:

	PROPUESTA SANEAMIENTO
LOCOTA-SAN ANTONIO	Conexión a red municipal
COSTILLA	Conectado a red municipal
LOS ARIAS	Nueva EDAR
EL MALLORQUÍN	Conexión a red municipal
EL CIPRÉS	Conectado a red municipal
CORTIJO DEL CONDE	Nueva EDAR
SALINAS	Conexión a red municipal
EL CERRILLO	Conexión a red municipal
CUESTA DEL CERRADO	Conexión a red municipal
CASAS DE LANZAS	Nueva EDAR
LOS VÁZQUEZ	Conexión a red municipal
LOS RUICES	Conexión a red municipal
EL MIRLO	Conectado a red municipal
MATAGATOS	Nueva EDAR
LOS NEGROS	Nueva EDAR
MOLINO DE SAN TELMO	Conectado a red municipal
LOS PINTADOS	Nueva EDAR
COTRINA	Nueva EDAR
VALLADARES	Nueva EDAR
VENTA EL BOTICARIO	Nueva EDAR
VENTA EL DETALLE	Nueva EDAR
LAS MARAVILLAS	Conectado a red municipal
LA POCARIA	Conectado a red municipal
LAS TRES MARÍAS	Nueva EDAR
ALT JABONEROS	Nueva EDAR
LOS CARNEROS	Conectado a red municipal

En lo que respecta a las depuradoras que se proyectan, será necesario realizar la reserva de los terrenos correspondientes y que son:

Población < 50 habitantes equivalentes	15 m2
Población < 200 habitantes equivalentes	30 m2
Población < 500 habitantes equivalentes	50 m2

La evacuación de pluviales, al no llevarse a cabo una urbanización del terreno afectado ni una modificación topográfica, se producirá de la misma manera que hasta ahora, mediante la escorrentía superficial del terreno. El carácter rural de los hábitats así lo determina. Por lo tanto, al no canalizarse estos caudales, no se producirán nuevos puntos de vertido a cauces ni modificación de las condiciones hidráulicas de los mismos, aguas abajo de los asentamientos.

4.4.3. VALORACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Las actuaciones propuestas se valoran a continuación de una forma aproximada con el fin de dar cumplimiento a los requerimientos de la Junta de Andalucía. Para ello se emplean costes medios por metro lineal de conducción y por capacidad de aljibes, y costes medios de plantas descentralizadas de tratamiento de aguas residuales. El valor aproximado de las infraestructuras es el que se resume en el cuadro adjunto:

	MEDICIÓN APROXIMADA DE LAS INFRAESTRUCTURAS		VALORACIÓN APROXIMADA DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EUROS			
	ABASTECIMIENTO	SANEAMIENTO	ABASTECIMIENTO	SANEAMIENTO	DEPURACIÓN	TOTAL
LOCOTA-SAN ANTONIO	*	11200 M DE 315 MM	0	672000	0	672000
COSTILLA	150 M DE 63 MM	270 M DE 315 MM	6000	16200	0	22200
LOS ARIAS	200 M DE 63 MM Y ALJIBE DE 50 M3	190 M DE 315 MM Y EDAR	13000	11400	16500	40900
EL MALLORQUÍN	750 M DE 90 MM Y 1000 M DE 63 MM	1750 M DE 315 MM	77500	105000	0	182500
EL CIPRÉS	*	*	0	0	0	0
CORTIJO DEL CONDE	*	1000 M DE 315 MM Y EDAR	0	60000	30000	90000
SALINAS	350 M DE 40 MM	1200 M DE 315 MM	12250	72000	0	84250
EL CERRILLO	1200 M DE 63 MM	1200 M DE 315 MM	60000	72000	0	132000
CUESTA DEL CERRADO	1250 M DE 90 MM Y 1600 M DE 63 MM	4700 M DE 315 MM Y 800 M DE 63 MM	126500	314000	0	440500
CASAS DE LANZAS	180 M DE 63 MM	600 M DE 315 MM Y EDAR	7200	36000	16500	59700
LOS VÁZQUEZ	650 M DE 63 MM	650 M DE 315 MM	26000	39000	0	65000
LOS RUICES	*	220 M DE 315	0	13200	0	13200
EL MIRLO	*	*	0	0	0	0
MATAGATOS	180 M DE 90 MM Y 280 M DE 63 MM	400 M DE 315 MM Y 250 MM DE 90 MM Y BOMBEO Y EDAR	20200	25250	16500	61950
LOS NEGROS	1100 M DE 90 MM Y ALJIBE DE 85 M3	1100 M DE 315 MM Y EDAR	63500	66000	16500	146000

MOLINO DE SAN TELMO	*	*	0	0	0	0
LOS PINTADOS	*	970 M DE 315 MM Y EDAR	0	58200	30000	88200
COTRINA	700 M DE 90 MM Y 300 M DE 63 MM Y ALJIBE DE 85 M3	1000 M DE 315 MM Y 100 M DE 90 MM Y EDAR	55500	65000	16500	137000
VALLADARES	700 M DE 90 MM Y 300 M DE 63 MM Y ALJIBE DE 85 M3	1000 M DE 315 MM Y EDAR	55500	60000	16500	132000
VENTA EL BOTICARIO	*	190 M DE 315 MM Y EDAR	0	11400	16500	27900
VENTA EL DETALLE	700 M DE 90 MM Y 300 M DE 63 MM Y ALJIBE DE 180 M3	900 M DE 315 MM Y DOS EDARS	68000	54000	33000	155000
LAS MARAVILLAS	*	*	0	0	0	0
LA POCARIA	*	*	0	0	0	0
LAS TRES MARÍAS	*	1000 M DE 315 MM Y EDAR	0	60000	16500	76500
ALT JABONEROS	700 M DE 90 MM Y 2200 M DE 63 MM Y ALJIBE DE 50 M3	2300 M 315 MM Y 2 EDARS	128000	138000	16500	282500
LOS CARNEROS	*	310 M DE 315 MM	0	18600	0	18600

4.5. ANÁLISIS Y PRESENTACIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS, RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

ANTECEDENTES: La figura de los Hábitat rurales dispersos.

El Suelo No urbanizable ha sido, en lo sustancial, un concepto puramente negativo y residual, en tanto que territorio sobre el que no debía, ni debe, recaer actividad urbanística ni humana alguna en sentido estricto, juntamente porque el concepto de ese tipo de territorio proviene de su preservación del "proceso urbanizador".

A medida que los planes urbanísticos han ido contemplando el territorio de modo integral, se ha visto la necesidad de legislar sobre estos espacios, que al margen de la legalidad o por existir una laguna jurídica junto a una realidad, han ido evolucionando desde unas asentamientos agrícolas, en sentido estricto o rurales en sentido amplio, sin quedar encajados en una normativa urbanística estricta que a veces va a remolque de la realidad o que en cualquier caso se encuentra con unos núcleos funcionales, dispersos en el territorio, que por su origen en el tiempo no pueden quedar fuera de la legalidad y deben quedar recogidos por ésta algún modo.

Recordar que el primer PLAN ESPACIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO Y CATALOGO DE LA PROVINCIA DE MALAGA, de la Dirección General de Urbanismo De la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía se publicó en 1.987.

Los sucesivos Planes Generales de Ordenación Urbana de Málaga, 1983, 1997, 2011 han ido incidiendo de modo más exhaustivo en el Suelo No Urbanizable, recogiendo la necesidad de dar respuesta a la realidad del medio rural y en concreto a los núcleos consolidados que se sitúan sobre el Suelo no Urbanizable:

El P.G.O.U de 1997, crea una clase nueva a la que denomina "suelo no urbanizable de núcleo diseminado". El deseo de someter a un cierto orden la generación de diseminados rurales, constituidos por aquellas parcelaciones y asentamientos consolidados y estables de población que constituyen unidades poblacionales perfectamente singularizables, lleva al Plan a reglar un régimen especial de suelo no urbanizable delimitado por el conjunto de áreas que denomina "Núcleos de Población Diseminados" y que serán objeto de "Planes Especiales de Núcleos Diseminados". El esfuerzo del Plan supone el reconocimiento del fenómeno histórico y tradicional del asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas. Al mismo tiempo se pretende desplazar el fenómeno edificatorio aislado, autoconstruido y disperso hacia estos núcleos, apoyado además en la delimitación de unas Áreas de Reserva de iniciativa pública para viviendas autoconstruidas o de similares características, con el fin de preservar, por una parte, otros suelos de valores naturales reconocidos o potenciales, y de otra, disminuir la incidencia de la edificación ilegal, aleatoria o desordenada, del proceso de urbanización del territorio.

EL P.G.O.U. DE 2011 lo trata de un modo más explícito, en el CAPITULO CUARTO: EL SUELO NO URBANIZABLE DE LOS NUCLEOS DE POBLACION DISEMINADOS Artículo 9.4.1. NÚCLEOS POBLACIONALES DISEMINADOS EN SUELO NO URBANIZABLE

En la documentación gráfica del P.G.O.U. se ha incluido la delimitación de una serie de núcleos de población rurales, constituidos por parcelaciones y asentamientos consolidados y estables de población, con toponimia propia y carácter individualizado, que constituyen unidades poblacionales perfectamente singularizables, y que en general reúnen todas o algunas de las siguientes características:

- a) Agrupaciones de 5 o más viviendas, cuando la distancia entre viviendas o grupos de ellas es igual o inferior a 100 m.
- b) Que haya un número de habitantes censados igual o superior a 20 personas, cuya vivienda sea primera residencia.
- c) Que el asentamiento tenga acceso a abastecimiento de agua potable y energía eléctrica de modo autosuficiente.
- d) Que su posible reconocimiento no interfiera gravemente previsiones del Plan General o del planeamiento o legislación sectorial.

Los núcleos diseminados rurales, suponen el reconocimiento del fenómeno histórico y tradicional del asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas. Al mismo tiempo, se pretende desplazar el fenómeno edificatorio aislado y disperso hacia estos núcleos, con el fin de preservar otros suelos de valores naturales reconocidos o potenciales del proceso de urbanización aleatorio y desordenado.

Artículo 9.4.4. Listado de Núcleos Diseminados propuestos

Atendiendo a sus características geográficas y poblacionales se proponen los siguientes núcleos, cuyos datos deben entenderse como indicativos a la espera de disponer de censos definitivos en número de habitantes y de viviendas:

NUCLEOS DISEMINADOS	CODIGO CALLEJERO	NUM. HAB.	NUM. VIV.
Camino de la Sierra	2368	13	60
La Somera	2233	40	13
Salinas	2218	46	13
Cuesta del Cerrado	2229-2231	66	28
El Cerrillo	2230	20	20
Los Carneros	2220	112	72
Cortijo los Ruices	2221	114	32
Los Mirlos	2222	67	15

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	33/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Casas de Lanza	2157	62	30
El Cortijillo	2234	45	14
Los Arias	2073	32	30
El Mallorquín	2089	70	23
Costilla	2084	45	15
Valladares	1751	39	10
La Huerta	1146	21	8
El Cerón	1695-6-7	33	8
Tana	1073	28	9
Matagatos	2146	35	8
Los Pintados	1687	31	29
Los Gámez	1686	245	53
Molinos de San Telmo 1	1250	23	9
Valseca	743-4-5-6	15	15
Venta del Boticario	762	41	12
La Pocaria	78	8	-
Las Maravillas	98-8-165-7	4	16
Los Láinez	55...66	90	29
Las Tres Marías	159-164	42	18
Las Breñas	552-3	23	-
Venta el Detalle	733-4-5-740	69	34
Los Vázquez	-	-	-
Piedra Horadada	-	-	-

Los núcleos anteriormente relacionados se encuentran identificados en el plano de suelo no urbanizable, a escala 1:10.000.

Su localización en este plano no presupone la delimitación de su ámbito como categoría de suelo, delimitación que se desarrollará a través de los P.E.N.D. según se especifica en el punto correspondiente de este Capítulo.

Artículo 9.4.5. Régimen Transitorio de los Núcleos Poblacionales. Legalización de Edificaciones

Entre tanto no se apruebe definitivamente el P.E.N.D., que establezca ordenaciones en el interior de los núcleos que afecten a determinadas edificaciones, el PGOU admite como "conforme con la ordenación" a las construcciones existentes (con sus actuales características) dentro de la delimitación de los núcleos.

Será por lo tanto posible la legalización de las citadas construcciones, y su reforma o consolidación siempre y cuando reúnan condiciones de seguridad y habitabilidad, y cumplan con los aspectos fundamentales de las Normas Básicas de la Edificación y demás reglamentaciones sectoriales. Dicho cumplimiento deberá ser justificado documentalmente por Técnico Competente.

El propio P.G.O.U., califica a este listado como provisional y pendiente de desarrollo mediante los P.E.N.D.

- El decreto de la junta.
- La publicación del decreto.
- En análisis realizado para la aplicación del decreto, selecciona 43 núcleos.

Se identificaron 43 núcleos susceptibles de análisis para su incorporación al decreto, ubicados en cinco zonas geográficas del municipio 16 en Campanillas, 6 en el Puerto de La Torre, 10 en Pedrizas, y 5 en los Montes y 6 en la zona Este

	DENOMINACIÓN	UBICACIÓN
1	LOCOTA - SAN ANTONIO	CAMPANILAS
2	COSTILLA	CAMPANILAS
3	LOS ARIAS	CAMPANILAS
4	EL MALLORQUIN	CAMPANILAS
5	EL CIPRES	CAMPANILAS
6	CORTIJO DEL CONDE	CAMPANILAS
7	LA SOMERA	CAMPANILAS
8	EL CORTIJILLO	CAMPANILAS
9	LA FRESNEDA	CAMPANILAS
10	LA PERLILLA	CAMPANILAS
11	SALINAS	CAMPANILAS
12	EL CERRILLO	CAMPANILAS
13	CUESTA DEL CERRADO	CAMPANILAS
14	CASILLA CARPINTERO	CAMPANILAS
15	LOS CARNEROS	CAMPANILAS
16	LA ISLA	CAMPANILAS
17	CASAS DE LANZA	PUERTO DE LA TORRE
18	LOS VAZQUES	PUERTO DE LA TORRE
19	LOS RUICES	PUERTO DE LA TORRE
20	EL MIRLO	PUERTO DE LA TORRE
21	MATAGATOS	PUERTO DE LA TORRE
22	LLANO PERSONA	PUERTO DE LA TORRE
23	LOS NEGROS	PEDRIZAS
24	LAS ERIZAS	PEDRIZAS
25	MOLINO DE SAN TELMO	PEDRIZAS

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8Rw1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	34/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8Rw1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	DENOMINACIÓN	UBICACIÓN
26	LA TANA	PEDRIZAS
27	EL BUHO	PEDRIZAS
28	LOS PINTADOS	PEDRIZAS
29	EL CERON	PEDRIZAS
30	LA HUERTA	PEDRIZAS
31	COTRINA	PEDRIZAS
32	VALLADARES	PEDRIZAS
33	MENTIROLA	LOS MONTES
34	VALSECA	LOS MONTES
35	VENTA DEL BOTICARIO	LOS MONTES
36	VENTA DEL DETALLE	LOS MONTES
37	LOS GRANADOS-LOMILLA	LOS MONTES
38	LAS MARAVILLAS	ESTE
39	LA POCARIA	ESTE
40	LOS LAINEZ	ESTE
41	LAS TRES MARIAS	ESTE
42	ALTO JABONEROS	ESTE
43	LAS BREÑAS	ESTE

Se han de tener en cuenta además tres núcleos no tenidos en cuenta en la lista de diseminados del PGOU de 2011:

NUCLEOS DISEMINADOS	CODIGO CALLEJERO	NUM. HAB.	NUM. VIV.
Camino de la Sierra	2368	13	60
Los Gámez	1686	245	53
Piedra Horadada	-	-	-

Núcleos que no figuraban en la lista provisional del P.G.O.U. de 2011 y se incorporan en los 43

Por ello se presentan tres alternativas en base al desarrollo anteriormente expuesto:

ALTERNATIVA 0:

Ejecución del PGOU actual, en lo que considera los diseminados fuera de ordenación y por tanto estarían en una situación no regulada

ALTERNATIVA 1:

Recoge todos los diseminados existentes independientemente de sus características y basado en las determinaciones del PGOU de 2011. Serían los 43 núcleos descritos.

ALTERNATIVA 2:

Recoge de forma ajustada según régimen de asentamiento histórico, social y cultural solo aquellos asentamientos que cumplen con la normativa según su situación y características. Siendo estos además los que se ajustan de forma más respetuosa con el medio ambiente, por lo que es la alternativa medioambientalmente con menores impactos e incidencia sobre el territorio.

De esta alternativa se seleccionan un conjunto de los diseminados de la alternativa 1, discriminando aquellos que no cumplieran con los requisitos, legales, medioambientales y estructurales.

Estas tres alternativas han sido seleccionadas en base, entre otros, al documento de Alcance que determina el contenido del presente estudio. Y que se ha recogido como anexo I “Documento de Alcance”.

4.6. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA ESTABLECIDA POR LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

Para la discriminación de las alternativas se ha seguido diversos criterios que se resumen en la siguiente tabla en la que se enumeran el análisis tenido en cuenta para la identificación de la alternativa 2, partiendo de la alternativa 0 y 1 en su contexto de desarrollo propio. Se recoge a continuación las tablas de análisis para la selección de las alternativas:

CONCLUSIONES, MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL AVANCE TRAS EL PERIODO DE EXPOSICION AL PUBLICO Y EL INFORME DE LA DELEGACION TERRITORIAL DE LA CONSEJERIA DE AGRICULTURA PESCA Y MEDIO AMBIENTE E LA JUNTA DE ANDALUCIA DE 29-11-2012	NO CUMPLEN	CUMPLEN
AL MENOS 15 VIVIENDAS. - norma 4ª.5.de las normativas directoras aprobadas en la orden 1 de marzo de 2012. Criterio: para que exista una relación funcional entre las edificaciones deben existir al menos 15 viviendas	LA SOMERA, LLANO PERSONA, LA HUERTA, LA TANA, LAS BREÑAS	EL RESTO
	EL CORTIJILLO, LAS ERIZAS, EL BUHO, EL CERON, LOS GRANADOS-LOMILLA	
EXISTENCIA DE RELACION FUNCIONAL ENTRE EDIFICACIONES	LAINEZ	EL RESTO
DESVINCULACIÓN DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN EXISTENTES	EL CIPRES, COSTILLA, EL MALLORQUIN, CASA DE LANZA, LAS MARAVILLAS, LAS TRES MAIAS	EL RESTO
CONSIDERACIÓN COMO ASENTAMIENTO URBANO	EL RESTO	CARNEROS, VALSECA
AJUSTE DE DELIMITACIONES DE LOS ÁMBITOS, para excluir terrenos no edificados o afección de zonas inundables		

DISEMINADO		SE CONSIDERA JUSTIFICADA LA CONDICION HRD	15 o MÁS VIVIENDAS	EXISTENCIA RELACION FUNCIONAL EDIFICACIONES	DESVINCULACION DE LOS NUCLEOS POBLACIONALES EXISTENTES	ESTUDIO HIDROLOGICO PREVIO	CORRECCION LIMITES CRITERIO HIDROLOGICO	SON ASENTAMIENTOS URBANOS	CORRECCIÓN DE LÍMITES CRITERIOS URBANÍSTICOS	HABITAT RURALES DISEMINADOS		VIVIENDAS AISLADAS		ASENTAMIENTO URBANISTICO
1	LOCOTA - SAN ANTONIO	SI	SI	SI	SI	SI		SI		1	LOCOTA - SAN ANTONIO			
2	COSTILLA	SI	SI	SI	SI	SI		SI		2	COSTILLA			
3	LOS ARIAS	SI	SI	SI	SI	SI		SI		3	LOS ARIAS			
4	EL MALLORQUIN	SI	SI	SI	SI	SI		SI		4	EL MALLORQUIN			
5	EL CIPRES	SI	SI	SI	SI	SI		SI		5	EL CIPRES			
6	CORTIJO DEL CONDE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI		6	CORTIJO DEL CONDE			
7	LA SOMERA	NO	NO	SI	SI	SI		SI				7	LA SOMERA	
8	EL CORTIJILLO	SI	NO	SI	SI	SI		SI				8	EL CORTIJILLO	
9	LA FRESNEDA	SI	SI	SI	SI	NO		SI				9	LA FRESNEDA	
10	LA PERLILLA	SI	SI	SI	SI	NO		SI				10	LA PERLILLA	
11	SALINAS	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI		11	SALINAS			
12	EL CERRILLO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI		12	EL CERRILLO			
13	CUESTA DEL CERRADO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI		13	CUESTA DEL CERRADO			
14	CASILLA CARPINTERO											14	CASILLA CARPINTERO	
15	LOS CARNEROS	SI	SI	SI	SI	SI		NO					15	LOS CARNEROS
16	LA ISLA											16	LA ISLA	
17	CASAS DE LANZA	SI	SI	SI	SI	SI		SI		17	CASAS DE LANZA			
18	LOS VAZQUES	SI	SI	SI	SI	SI		SI		18	LOS VAZQUEZ			
19	LOS RUICES	SI	SI	SI	SI	SI		SI		19	LOS RUICES			
20	EL MIRLO	SI	SI	SI	SI	SI		SI		20	EL MIRLO			
21	MATAGATOS	SI	SI	SI	SI	SI		SI		21	MATAGATOS			
22	LLANO PERSONA	NO	NO	SI	SI	SI		SI				22	LLANO PERSONA	
23	LOS NEGROS	NO	SI	SI	SI	SI		SI				23	LOS NEGROS	
24	LAS ERIZAS	SI	NO	SI	SI	SI		SI				24	LAS ERIZAS	
25	MOLINO DE SAN TELMO	SI	SI	SI	SI	SI		SI		25	MOLINO DE SAN TELMO			
26	LA TANA	NO	NO	SI	SI	SI		SI				26	LA TANA	
27	EL BUHO	SI	NO	SI	SI	SI		SI				27	EL BUHO	
28	LOS PINTADOS	SI	SI	SI	SI	SI		SI		28	LOS PINTADOS			
29	EL CERON	SI	NO	SI	SI	SI		SI				29	EL CERON	
30	LA HUERTA	NO	NO	SI	SI	SI		SI				30	LA HUERTA	
31	COTRINA	SI	SI	SI	SI	SI		SI		31	COTRINA			
32	VALLADARES	SI	SI	SI	SI	SI		SI		32	VALLADARES			
33	MENTIROLA											33	MENTIROLA	
34	VALSECA	SI	SI	SI	SI	SI		NO	SI				34	VALSECA
35	VENTA DEL BOTICARIO	SI	SI	SI	SI	SI		SI		35	VENTA DEL BOTICARIO			
36	VENTA DEL DETALLE	SI	SI	SI	SI	SI		SI		36	VENTA DEL DETALLE			
37	LOS GRANADOS-LOMILLA	SI	NO	SI	SI	SI		SI				37	LOS GRANADOS-LOMILLA	
38	LAS MARAVILLAS	SI	SI	SI	SI	SI		SI		38	LAS MARAVILLAS			
39	LA POCARIA	SI	SI	SI	SI	SI		SI		39	LA POCARIA			
40	LOS LAINEZ	SI	SI	NO	SI	SI		SI				40	LOS LAINEZ	
41	LAS TRES MARIAS	SI	SI	SI	SI	SI		SI		41	LAS TRES MARIAS			
42	ALTO JABONEROS											42	ALTO JABONEROS	
43	LAS BREÑAS	NO	NO	SI	SI	SI		SI				43	LAS BREÑAS	

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8Rw1yYnjGAaRlMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	36/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8Rw1yYnjGAaRlMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



HABITAT RURALES DISEMINADOS		Espacios Naturales Protegidos		Terrenos Forestales		Incendios Forestales		Vías Pecuarias		Biodiversidad y Geodiversidad		Bienes de Interés Cultural	
		Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora
1	LOCOTA - SAN ANTONIO	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-
2	COSTILLA	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-
3	LOS ARIAS	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-
4	EL MALLORQUIN	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-
5	EL CIPRES	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-
6	CORTIJO DEL CONDE	Sin afección	-	Sin afección	-	- La totalidad del Hábitat se sitúa dentro de la zona de influencia forestal definida en el Art. 3 de la Ley de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales. - Una zona al norte del sector invade la franja de seguridad de 25 metros de la zona forestal definida en el Código Técnico de la Edificación.	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.	Sin afección	-	Limítrofe con el Hábitat de Interés Comunitario H6310 "Dehesas perennifolias de Quercus spp"	-	Sin afección	-

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8Rw1yYnjGAaRlMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	37/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8Rw1yYnjGAaRlMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



7	SALINAS	Sin afección	-	Sin afección	-	Parte del Hábitat se ubica dentro de la zona de influencia forestal definida en el Art. 3 de la Ley de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales.	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-
8	EL CERRILLO	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-
9	CUESTA DEL CERRADO	Sin afección	-	Sin afección	-	Parte del sector se sitúa dentro de la zona de influencia forestal definida en el Art. 3 de la Ley de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales.	-	Sin afección	-	Parte del sector invade el Hábitat de Interés Comunitario H6310 "Dehesas perennifolias de Quercus spp"	Se deberán excluirse del sector del Hábitat rural diseminado y mantener su calificación actual.	Sin afección	-
10	CASAS DE LANZA	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-
11	LOS VAZQUEZ	Sin afección	-	Sin afección	-	- La totalidad del Hábitat se sitúa dentro de la zona de influencia forestal definida en el Art. 3 de la Ley de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales. - Una zona al norte del sector invade la franja de seguridad de 25 metros de la zona forestal definida en el Código Técnico de la Edificación.	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.	Sin afección	-	Parte del sector invade el Hábitat de Interés Comunitario H6310 "Dehesas perennifolias de Quercus spp"	Se deberán excluirse del sector del Habitat rural diseminado y mantener su calificación actual.	Sin afección	-
12	LOS RUICES	Sin afección	-	Sin afección	-	Parte del sector se sitúa dentro de la zona de influencia forestal definida en el Art. 3 de la Ley de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales.	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	38/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



13	EL MIRLO	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Las partes suroeste y sur se encuentran afectadas por la vía pecuaria "Cordel de Antequera a Málaga"	La superficie correspondiente deberá extraerse del sector y mantener el uso actual de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.	Sin afección	-	Sin afección	-
14	MATAGATOS	Sin afección	-	Zona edificada limítrofe o interior a áreas forestales	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.	El Hábitat se ubica dentro de la zona de influencia forestal definida en el Art. 3 de la Ley de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales.	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.	Sin afección	-	Se han extraído del sector los terrenos pertenecientes al Hábitat de Interés Comunitario "Dehesas perennifolias de Quercus sp." (6310).	-	Sin afección	-
15	LOS NEGROS	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Parte del sector invade el Hábitat de Interés Comunitario H6310 "Dehesas perennifolias de Quercus spp"	Se deberán excluirse del sector las zonas incluidas en el Hábitat de Interés Comunitario y mantener su calificación actual.	Sin afección	-
16	MOLINO DE SAN TELMO	Parte del sector situado al norte, a falta de las coordenadas de deslinde del Espacio Natural Protegido, se encuentra sobre el Parque Natural Montes de Málaga, declarado por la Ley 2/1989 de 18 de julio. En la declaración del Parque Natural Montes de Málaga no se establece zona periférica de protección.	En el caso de existir un solape entre las áreas del Espacio Natural Protegido "Montes de Málaga" se deberá excluir del diseminado. Se deberá realizar estudio de detalle medioambiental en el caso de desarrollo en la zona.	Sin afección	-	Zona edificada limítrofe o interior a áreas forestales	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.	Sin afección	-	Sin afección	-	Afecta a inmuebles incluidos en la delimitación Acueducto de San Telmo, inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural con la categoría de Sitio Histórico, según Decreto 64/2009, de 17 de marzo, por el que se declara la inscripción del Acueducto de San Telmo como Sitio Histórico, como son los Molinos 1 y 2.	Las intervenciones en dichos inmuebles o su entorno de protección se hará conforme a lo establecido en el artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	39/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



17	LOS PINTADOS	Sin afección	-	Parte del diseminado se encuentra dentro de zonas forestales	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.	La práctica totalidad del sector se encuentra en zonas limítrofes o interior a áreas forestales	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.	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-
18	COTRINA	Sin afección	-	Sin afección	-	Parte del Hábitat se sitúa dentro de la zona de influencia forestal definida en el Art. 3 de la Ley de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales.	-	Sin afección	-	Existen zonas ubicadas al sur que invaden el Hábitat de Interés Comunitario H6310 "Dehesas perennifolias de Quercus spp"	Se deberán excluirse del sector del Hábitat rural diseminado y mantener su calificación actual.	Sin afección	-
19	VALLADARES	Sin afección	-	Sin afección	-	La totalidad del Hábitat se sitúa dentro de la zona de influencia forestal definida en el Art. 3 de la Ley de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales.	-	Sin afección	-	Existen zonas ubicadas al oeste que invaden el Hábitat de Interés Comunitario H6310 "Dehesas perennifolias de Quercus spp"	Se deberán excluirse del sector del Hábitat rural diseminado y mantener su calificación actual.	Sin afección	-
20	VENTA DEL BOTICARIO	Parte del sector situado al norte, a falta de las coordenadas de deslinde del Espacio Natural Protegido, se encuentra sobre el Parque Natural Montes de Málaga, declarado por la Ley 2/1989 de 18 de julio. En la declaración del Parque Natural Montes de Málaga no se establece zona periférica de protección.	En el caso de existir un solape entre las áreas del Espacio Natural Protegido "Montes de Málaga" se deberá excluir del diseminado. Se deberá realizar estudio de detalle medioambiental en el caso de desarrollo en la zona.	Zona edificada limítrofe o interior a áreas forestales	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.	Parte del Hábitat se ubica dentro de la zona de influencia forestal definida en el Art. 3 de la Ley de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales.	-	Sin afección	-	Parte del sector invade los Hábitats de Interés Comunitario 6220 "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea" y 5110 "Formaciones estables xerotermófilas de Buxus sempervirens en pendientes rocosas"	Se deberán excluirse del sector las zonas incluidas en el Hábitat de Interés Comunitario y mantener su calificación actual.	Sin afección	-
21	VENTA DEL DETALLE	Parte del sector situado al norte, a falta de las coordenadas de deslinde del Espacio Natural Protegido, se encuentra sobre el Parque Natural Montes de Málaga, declarado por la Ley 2/1989 de 18 de julio. En la declaración del Parque Natural Montes de Málaga no se establece zona periférica de protección.	En el caso de existir un solape entre las áreas del Espacio Natural Protegido "Montes de Málaga" se deberá excluir del diseminado. Se deberá realizar estudio de detalle medioambiental en el caso de desarrollo en la zona.	Zona edificada limítrofe o interior a áreas forestales	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.	Parte del Hábitat se ubica dentro de la zona de influencia forestal definida en el Art. 3 de la Ley de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales.	-	Sin afección	-	Parte del sector invade los Hábitats de Interés Comunitario 6220 "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea" y 5110 "Formaciones estables xerotermófilas de Buxus sempervirens en pendientes rocosas"	Se deberán excluirse del sector las zonas incluidas en el Hábitat de Interés Comunitario y mantener su calificación actual.	Sin afección	-

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	40/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



22	LAS MARAVILLAS	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Las partes suroeste y sur se encuentran afectadas por la vía pecuaria "Vereda del Alto del Cerro de Letría, Camino de Málaga a Olías, arroyo Gálica"	Deberán extraerse del sector y mantener el uso actual de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.	Existen zonas dentro del sector las cuales invaden el Hábitat de Interés Comunitario H6310 "Dehesas perennifolias de Quercus spp"	Se deberán excluirse del sector las zonas incluidas en el Hábitat de Interés Comunitario y mantener su calificación actual.	Sin afección	-
23	LA POCARIA	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-
24	LAS TRES MARIAS	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Se encuentra en las inmediaciones de la vía pecuaria denominada "Vereda de la Cala del Moral, Cuesta de Quiros y Encina de Córdoba.	Deberán extraerse del sector y mantener el uso actual de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.	Sin afección	-	Sin afección	-
25	ALTO JABONEROS	Sin afección	-	Sin afección	-	Parte del Hábitat se ubica dentro de la zona de influencia forestal definida en el Art. 3 de la Ley de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales.	-	Sin afección	-	Existen zonas ubicadas al oeste que invaden el Hábitat de Interés Comunitario H6310 "Dehesas perennifolias de Quercus spp"	Se deberán excluirse del sector del Hábitat rural diseminado y mantener su calificación actual.	Sin afección	-

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	41/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



HABITAT RURALES DISEMINADOS		AGUAS SUPERFICIALES				INFRAESTRUCTURAS DE RIEGO		Carreteras y Vías de Circulación	
		Dominio Público Hidráulico y Zonas de Protección		Prevención de Riesgos de Avenidas e Inundaciones		Afecciones a Canales de Riego y Caminos de Servicio			
		Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora
1	LOCOTA - SAN ANTONIO	- Existen tramos de DPH ocupados por el sector. - Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos. - Parte del ámbito propuesto se encuentra en zona de Servidumbre de cauce público.	- Deberá modificarse el sector para evitar el solape con el DPH, suelo de titularidad pública. - Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Existen tamos de ZI dentro del sector propuesto.	En Zona Inundable a 500 años no se permite la edificación de viviendas.	Las infraestructuras hidráulicas situadas en el entorno del diseminado son el canal Principal de la Margen Izquierda, el canal secundario de la misma margen y el Enlace III - El Sexmo. En el enlace se sitúa la toma de la acequia AA62801. Los usuarios de dicha acequia forman parte de la Comunidad de Regantes "Costilla - Locota", constituida con fecha 30 de Diciembre de 1999. La acequia AA62801 no es competencia de la Administración Hidráulica Andaluza, siendo los regantes quienes, a través de la comunidad correspondiente, se encargarán de su gestión y mantenimiento. En cuanto a la infraestructura viaria dependiente de la Administración Hidráulica, en la zona sur del Hábitat Rural Diseminado y paralelo al canal secundario de la margen izquierda discurre su correspondiente camino de servicio.	-	Sin afección	-
2	COSTILLA	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Sin afección	-	El HRD se ubica en la hoja M-22 del plano parcelario del elenco de regantes del Guadalhorce. Ninguna de las fincas que comprende tiene consideración de regadío, a los efectos del Padrón de Regantes del Guadalhorce, estando situadas, no obstante, dentro de la zona regable. En cuanto a las infraestructuras hidráulicas presentes en la zona, el canal secundario de la margen izquierda atraviesa el diseminado en dirección SE- NO. Paralelo al canal discurre el camino de servicio del canal secundario de la margen izquierda, articulándose como eje viario principal para la zona.	-	Sin afección	-
3	LOS ARIAS	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Sin afección	-	Se sitúa fuera de la zona regada por las infraestructuras del Plan Coordinado del Guadalhorce. Sin embargo, la parte final del camino de acceso al diseminado se corresponde con el camino de acceso al canal C-26, que permitía llegar a la ventana 3 del túnel 16 del canal principal de la margen izquierda, cuya gestión corresponde a la Administración Hidráulica Andaluza. Actualmente, la mayor parte del trazado de este camino se encuentra bajo las aguas de la presa del Tomillar, gestionada por EMASA.	-	Sin afección	-
4	EL MALLORQUIN	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Sin afección	-	Se sitúa en la Zona Regable del Guadalhorce, en las hojas N20 y N21 del plano parcelario del elenco de regantes del Guadalhorce. Del total de la superficie 2,1 Ha tienen derecho a recibir aguas de riego a partir de las infraestructuras dependientes del Plan Coordinado del Guadalhorce, haciéndolo a través de las acequias A665002 y AA63202, no siendo competencia de la Administración Hidráulica Andaluza su gestión y mantenimiento. No consta que exista comunidad de regantes constituida en la zona. Por su parte, el canal secundario de la margen izquierda y su camino de servicio hacen de límite en parte del perímetro del diseminado, atravesándolo en sentido O-E en la mitad norte del mismo.	-	Sin afección	-

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnJGAaRlMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	42/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnJGAaRlMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



HABITAT RURALES DISEMINADOS		AGUAS SUPERFICIALES				INFRAESTRUCTURAS DE RIEGO		Carreteras y Vías de Circulación	
		Dominio Público Hidráulico y Zonas de Protección		Prevención de Riesgos de Avenidas e Inundaciones		Afecciones a Canales de Riego y Caminos de Servicio			
		Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora
5	EL CIPRES	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Sin afección	-	El total de la superficie se encuentra en zona de regadío de la Zona regable del Guadalhorce, en la hoja 020 del plano parcelario del elenco de regantes del Guadalhorce. Tienen derecho a recibir agua de riego a partir de las infraestructuras dependientes del Plan Coordinado del Guadalhorce, haciéndolo a través de la acequia A65006, no siendo competencia de la Administración Hidráulica su gestión y mantenimiento. En la actualidad, la comunidad de regantes "Barranca del Ciprés" se encuentra en trámite de constitución. No consta infraestructuras hidráulicas ni viarias cuya gestión y mantenimiento corresponda a la Administración Hidráulica Andaluza, ni en las bases de datos ni en la cartografía disponible.	-	Sin afección	-
6	CORTIJO DEL CONDE	- Existen tramos de DPH ocupados por el sector. - Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos. - Parte del ámbito propuesto se encuentra en zona de Servidumbre de cauce público.	- Deberá modificarse el sector para evitar el solape con el DPH, suelo de titularidad pública. - Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Se ha comprobado que, dentro del ámbito propuesto, hay zonas afectadas por la llanura de inundación correspondiente al periodo de retorno de 500 años	En Zona Inundable a 500 años no se permite la edificación de viviendas.	Se sitúa íntegramente en la Zona Regable del Guadalhorce, en la hoja 019 del plano parcelario del elenco de regantes del Guadalhorce. Del total de la superficie 2 Ha situadas en la zona sur del diseminado tienen derecho a recibir agua de riego a partir de las infraestructuras dependientes del Plan Coordinado del Guadalhorce, haciéndolo a través de la acequia A60500, no siendo competencia de la Administración Hidráulica su gestión y mantenimiento. El resto de la superficie no está dominada por dichas infraestructuras hidráulicas. En la actualidad, la comunidad de regantes "Acequia de Canaletas A-VI-5" se encuentra en trámite de constitución. No constan infraestructuras hidráulicas ni viarias cuya gestión y mantenimiento corresponda a la administración Hidráulica Andaluza ni en las bases de datos ni en la cartografía disponible.	-	Sin afección	-
7	SALINAS	- Existen tramos de DPH ocupados por el sector. - Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos. - Parte del ámbito propuesto se encuentra en zona de Servidumbre de cauce público.	- Deberá modificarse el sector para evitar el solape con el DPH, suelo de titularidad pública. - Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Se ha comprobado que, dentro del ámbito propuesto, hay zonas afectadas por la llanura de inundación correspondiente al periodo de retorno de 500 años	En Zona Inundable a 500 años no se permite la edificación de viviendas.	Sin afección	-	Sin afección	-
8	EL CERRILLO	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	43/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



HABITAT RURALES DISEMINADOS		AGUAS SUPERFICIALES				INFRAESTRUCTURAS DE RIEGO		Carreteras y Vías de Circulación	
		Dominio Público Hidráulico y Zonas de Protección		Prevención de Riesgos de Avenidas e Inundaciones		Afecciones a Canales de Riego y Caminos de Servicio			
		Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora
9	CUESTA DEL CERRADO	- Existen tramos de DPH ocupados por el sector. - Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos. - Parte del ámbito propuesto se encuentra en zona de Servidumbre de cauce público.	- Deberá modificarse el sector para evitar el solape con el DPH, suelo de titularidad pública. - Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Se ha comprobado que, dentro del ámbito propuesto, hay zonas afectadas por la llanura de inundación correspondiente al periodo de retorno de 500 años	En Zona Inundable a 500 años no se permite la edificación de viviendas.	Sin afección	-	Sin afección	-
10	CASAS DE LANZA	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-
11	LOS VAZQUEZ	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-
12	LOS RUICES	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-
13	EL MIRLO	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	44/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



HABITAT RURALES DISEMINADOS		AGUAS SUPERFICIALES				INFRAESTRUCTURAS DE RIEGO		Carreteras y Vías de Circulación	
		Dominio Público Hidráulico y Zonas de Protección		Prevención de Riesgos de Avenidas e Inundaciones		Afecciones a Canales de Riego y Caminos de Servicio			
		Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora
14	MATAGATOS	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Sin afección	-	Sin afección	-	Parte del sector invade la Carretera Autonómica C-3310	<u>Dominio público viario:</u> Parte del sector ocupa un tramo del dominio público viario de la carretera autonómica C-3310. Se deberán excluir del sector estos terrenos, 3 metros medidos desde la arista exterior de la explanación. <u>Zona de servidumbre legal:</u> 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 perjuicio de otras competencias concurrentes. <u>Zona de no edificación:</u> En los terrenos que se encuentren dentro de la Zona de No Edificación, conforme al artículo 64.3 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, no podrán realizarse ningún tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes y, siempre, previa la correspondiente Autorización Administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.
15	LOS NEGROS	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta zona de vigilancia ambiental deberá obtener la preceptiva Autorización en base al art. 78 del RDPH.	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-
16	MOLINO DE SAN TELMO	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-
17	LOS PINTADOS	- Existen tramos de DPH ocupados por el sector. <u>ZP:</u> Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos. <u>ZS:</u> Parte del ámbito propuesto se encuentra en Zona de Servidumbre de cauce público.	- Deberá modificarse el sector para evitar el solape con el DPH, suelo de titularidad pública. - Toda obra que se realice dentro de esta zona de vigilancia ambiental deberá obtener la preceptiva Autorización de la Administración Hidráulica competente en base al art. 78 del Reglamento de DPH.	Existen tramos de ZI dentro del sector propuesto.	En Zona Inundable a 500 años no se permite la edificación de viviendas.	Sin afección	-	Sin afección	-

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8Rw1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	45/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8Rw1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



HABITAT RURALES DISEMINADOS		AGUAS SUPERFICIALES				INFRAESTRUCTURAS DE RIEGO		Carreteras y Vías de Circulación		
		Dominio Público Hidráulico y Zonas de Protección		Prevención de Riesgos de Avenidas e Inundaciones		Afecciones a Canales de Riego y Caminos de Servicio				
		Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora		Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora
18	COTRINA	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Sin afección	-		Sin afección	-	Parte del sector se ubica sobre zona de Servidumbre legal, Zona de Afección y de no Edificación de la Autovía A-45	Zona de servidumbre legal: 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 perjuicio de otras competencias concurrentes. Zona de no edificación: En los terrenos que se encuentren dentro de la Zona de No Edificación, conforme al artículo 64.3 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, no podrán realizarse ningún tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes y, siempre, previa la correspondiente Autorización Administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.
19	VALLADARES	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Sin afección	-		Sin afección	-	Se encuentra en zona de Servidumbre legal, Zona de Afección y de no Edificación de la Autovía A-45. Posiblemente invada la zona de Dominio Público Viario del mismo vial	Zona de servidumbre legal: 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 perjuicio de otras competencias concurrentes. <u>Zona de Dominio Público Viario:</u> No se permite la edificación en zona de Dominio Público Viario, 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación. <u>Zona de no edificación:</u> En los terrenos que se encuentren dentro de la Zona de No Edificación, conforme al artículo 64.3 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, no podrán realizarse ningún tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes y, siempre, previa la correspondiente Autorización Administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. <u>Zona de afección:</u> Dentro de esta zona los proyectos de actuaciones 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.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRlMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	46/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRlMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



HABITAT RURALES DISEMINADOS		AGUAS SUPERFICIALES				INFRAESTRUCTURAS DE RIEGO		Carreteras y Vías de Circulación	
		Dominio Público Hidráulico y Zonas de Protección		Prevención de Riesgos de Avenidas e Inundaciones		Afecciones a Canales de Riego y Caminos de Servicio			
		Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora
20	VENTA DEL BOTICARIO	Sin afección	-	Sin afección	-	Sin afección	-	Se encuentra en zona de Servidumbre legal, Zona de Afección y de no Edificación de la carretera autonómica A-7000. Posiblemente invada la zona de Dominio Público Viario del mismo vial	<u>Zona de servidumbre legal:</u> 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 perjuicio de otras competencias concurrentes. <u>Zona de no edificación:</u> En los terrenos que se encuentren dentro de la Zona de No Edificación, conforme al artículo 64.3 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, no podrán realizarse ningún tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes y, siempre, previa la correspondiente Autorización Administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. <u>Zona de afección:</u> Dentro de esta zona los proyectos de actuaciones 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.
21	VENTA DEL DETALLE	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Sin afección	-	Sin afección	-	Se encuentra en zona de Servidumbre legal, Zona de Afección y de no Edificación de la carretera autonómica A-7000. Posiblemente invada la zona de Dominio Público Viario del mismo vial.	<u>Zona de servidumbre legal:</u> 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 perjuicio de otras competencias concurrentes. <u>Zona de Dominio Público Viario:</u> No se permite la edificación en zona de Dominio Público Viario, 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación. <u>Zona de no edificación:</u> En los terrenos que se encuentren dentro de la Zona de No Edificación, conforme al artículo 64.3 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, no podrán realizarse ningún tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes y, siempre, previa la correspondiente Autorización Administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. <u>Zona de afección:</u> Dentro de esta zona los proyectos de actuaciones 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.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8Rw1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	47/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8Rw1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



HABITAT RURALES DISEMINADOS		AGUAS SUPERFICIALES				INFRAESTRUCTURAS DE RIEGO		Carreteras y Vías de Circulación	
		Dominio Público Hidráulico y Zonas de Protección		Prevención de Riesgos de Avenidas e Inundaciones		Afecciones a Canales de Riego y Caminos de Servicio			
								Afección	Medida correctora
22	LAS MARAVILLAS	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Sin afección	-	Sin afección	-	Se encuentra en zona de Servidumbre legal, Zona de Afección y de no Edificación de la carretera autonómica A-7000. Posiblemente invada la zona de Dominio Público Vial del mismo vial. También se ubica parte del sector en la Zona de afección y de No Edificación de la autovía A-7.	<u>Zona de servidumbre legal:</u> 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 perjuicio de otras competencias concurrentes. <u>Zona de Dominio Público Vial:</u> No se permite la edificación en zona de Dominio Público Vial, 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación. <u>Zona de no edificación:</u> En los terrenos que se encuentren dentro de la Zona de No Edificación, conforme al artículo 64.3 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, no podrán realizarse ningún tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes y, siempre, previa la correspondiente Autorización Administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. <u>Zona de afección:</u> Dentro de esta zona los proyectos de actuaciones 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.
23	LA POCARIA	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Sin afección	-	Sin afección	-	Se encuentra en zona de Servidumbre legal, Zona de Afección y de no Edificación de la carretera autonómica A-7000. Posiblemente invada la zona de Dominio Público Vial del mismo vial. También se ubica parte del sector en la Zona de afección y de No Edificación de la autovía A-7.	<u>Zona de no edificación:</u> En los terrenos que se encuentren dentro de la Zona de No Edificación, conforme al artículo 64.3 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, no podrán realizarse ningún tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes y, siempre, previa la correspondiente Autorización Administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. <u>Zona de no edificación:</u> En los terrenos que se encuentren dentro de la Zona de No Edificación, conforme al artículo 64.3 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, no podrán realizarse ningún tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes y, siempre, previa la correspondiente Autorización Administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. <u>Zona de afección:</u> Dentro de esta zona los proyectos de actuaciones 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.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8Rw1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	48/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8Rw1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



HABITAT RURALES DISEMINADOS		AGUAS SUPERFICIALES				INFRAESTRUCTURAS DE RIEGO		Carreteras y Vías de Circulación	
		Dominio Público Hidráulico y Zonas de Protección		Prevención de Riesgos de Avenidas e Inundaciones		Afecciones a Canales de Riego y Caminos de Servicio			
		Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora	Afección	Medida correctora
24	LAS TRES MARIAS	Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos.	Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Sin afección	-	Sin afección	-	Se encuentra en zona de Dominio Público Viario, Servidumbre legal, Zona de Afección y de no Edificación de la Autovía A-7 y de la carretera provincial MA-179.	<u>Zona de servidumbre legal:</u> 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 perjuicio de otras competencias concurrentes. <u>Zona de Dominio Público Viario:</u> No se permite la edificación en zona de Dominio Público Viario, 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación. <u>Zona de no edificación:</u> En los terrenos que se encuentren dentro de la Zona de No Edificación, conforme al artículo 64.3 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, no podrán realizarse ningún tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes y, siempre, previa la correspondiente Autorización Administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. <u>Zona de afección:</u> Dentro de esta zona los proyectos de actuaciones 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.
25	ALTO JABONEROS	Zona de Dominio Público Hidráulico: Se ha comprobado que, dentro del ámbito propuesto, hay zonas incluidas dentro de la Zona de Dominio Público Hidráulico. Zona de Policía: Parte del sector se incluye dentro de zona de policía de cauces públicos. Zona de servidumbre: Parte del ámbito propuesto se encuentra en Zona de Servidumbre de cauce público.	<u>Zona de Dominio Público Hidráulico:</u> Deberá modificarse el sector para evitar el solape con dicho suelo de titularidad pública. <u>Zona de Servidumbre:</u> Los usos de esa zona deberán ser compatibles con lo dispuesto en el art. 7 del RDPH. <u>Zona de Policía:</u> Toda obra que se realice dentro de esta 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.	Se ha comprobado que, dentro del ámbito propuesto, hay zonas afectadas por la llanura de inundación correspondiente al periodo de retorno de 500 años.	Zonas inundables: En dichas zonas no se permite la edificación de viviendas.	Sin afección	-	Sin afección	-

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53	
Observaciones		Página	49/51	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

HABITAT RURALES DISEMINADOS		ANÁLISIS DE RIESGOS							
		Riesgo de Inundación		Riesgo de Incendio		Riesgo de Erosión		Riesgo Geológico - Geotécnico	
		Nivel	Medida correctora	Nivel	Medida correctora	Nivel	Medida correctora	Nivel	Medida correctora
1	LOCOTA - SAN ANTONIO	Medio	-	Bajo y medio	-	Medio y alto	Riesgo de erosión alto: Se prohíben las talas de arbolado, remodelaciones topográficas, excavaciones y construcción de viales. Se deberá favorecer la reforestación, los abancalamientos y las cunetas de evacuación de aguas.	Aceptables y desfavorables	Riesgo Geotécnico desfavorable con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.
2	COSTILLA	Bajo	-	Bajo	-	Medio	-	Aceptable	-
3	LOS ARIAS	Bajo	-	Bajo	-	Alto	Se prohíben las talas de arbolado, remodelaciones topográficas, excavaciones y construcción de viales. Se deberá favorecer la reforestación, los abancalamientos y las cunetas de evacuación de aguas.	Desfavorable	Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.
4	EL MALLORQUIN	Medio	-	Bajo	-	Medio	-	Aceptable	-
5	EL CIPRES	Bajo	-	Bajo	-	Muy bajo y medio	-	Aceptable	-
6	CORTIJO DEL CONDE	Alto	Se deberá excluir del sector las zonas ocupadas por la llanura de inundación correspondiente al periodo de retorno de 500 años.	Bajo salvo en ciertas zonas ubicadas al norte en las que tenemos un riesgo alto.	En dichas zonas no se recomienda la expansión urbanística del Hábitat.	De suroeste hacia nordeste tenemos riesgos muy bajos, medios y altos.	En zonas con riesgo alto se prohíben las talas de arbolado, remodelaciones topográficas, excavaciones y construcción de viales. Se deberá favorecer la reforestación, los abancalamientos y las cunetas de evacuación de aguas.	De suroeste hacia nordeste tenemos condiciones favorables, aceptables y desfavorables.	En zonas con riesgo alto se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.
7	SALINAS	Bajo	-	Bajo	-	Medio y alto	Se prohíben las talas de arbolado, remodelaciones topográficas, excavaciones y construcción de viales. Se deberá favorecer la reforestación, los abancalamientos y las cunetas de evacuación de aguas.	Aceptables y desfavorables	Riesgo Geotécnico desfavorable con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento así como la creación de una red de drenaje.
8	EL CERRILLO	Bajo	-	Bajo, medio y alto	Dentro del Hábitat hay zonas con alto riesgo de incendio. En dichas zonas no se recomienda la expansión urbanística del Hábitat.	Alto	Se prohíben las talas de arbolado, remodelaciones topográficas, excavaciones y construcción de viales. Se deberá favorecer la reforestación, los abancalamientos y las cunetas de evacuación de aguas.	Desfavorable	Riesgo Geotécnico desfavorable con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.
9	CUESTA DEL CERRADO	Alto	Se deberá excluir del sector las zonas ocupadas por la llanura de inundación correspondiente al periodo de retorno de 500 años.	Bajo	-	Zonas con riesgo medio y alto	Se prohíben las talas de arbolado, remodelaciones topográficas, excavaciones y construcción de viales. Se deberá favorecer la reforestación, los abancalamientos y las cunetas de evacuación de aguas.	Zonas con condiciones aceptables y desfavorables	Riesgo Geotécnico desfavorable con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.
10	CASAS DE LANZA	Medio	-	Bajo y medio	-	Alto	Se prohíben las talas de arbolado, remodelaciones topográficas, excavaciones y construcción de viales. Se deberá favorecer la reforestación, los abancalamientos y las cunetas de evacuación de aguas.	Desfavorable	Riesgo Geotécnico desfavorable con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.
11	LOS VAZQUEZ	Bajo	-	Bajo y medio	-	Alto	Se prohíben las talas de arbolado, remodelaciones topográficas, excavaciones y construcción de viales. Se deberá favorecer la reforestación, los abancalamientos y las cunetas de evacuación de aguas.	Desfavorable	Riesgo Geotécnico desfavorable con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.
12	LOS RUICES	Bajo	-	Bajo y medio	-	Alto	Se prohíben las talas de arbolado, remodelaciones topográficas, excavaciones y construcción de viales. Se deberá favorecer la reforestación, los abancalamientos y las cunetas de evacuación de aguas.	Desfavorable	Riesgo Geotécnico desfavorable con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.
13	EL MIRLO	Bajo	-	Bajo	-	Alto	Se prohíben las talas de arbolado, remodelaciones topográficas, excavaciones y construcción de viales. Se deberá favorecer la reforestación, los abancalamientos y las cunetas de evacuación de aguas.	Desfavorable	Riesgo Geotécnico desfavorable con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	50/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8RW1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



HABITAT RURALES DISEMINADOS		ANÁLISIS DE RIESGOS							
		Riesgo de Inundación		Riesgo de Incendio		Riesgo de Erosión		Riesgo Geológico - Geotécnico	
		Nivel	Medida correctora	Nivel	Medida correctora	Nivel	Medida correctora	Nivel	Medida correctora
14	MATAGATOS	Bajo	-	Bajo	-	Medio	-	Aceptable	-
15	LOS NEGROS	Bajo	-	Bajo y medio	-	Medio	-	Desfavorable	Riesgo Geotécnico desfavorable con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.
16	MOLINO DE SAN TELMO	Bajo	-	Bajo	-	Muy bajo	-	Aceptable	-
17	LOS PINTADOS	Alto	Se deberá excluir del sector las zonas ocupadas por la llanura de inundación correspondiente al periodo de retorno de 500 años.	Bajo y medio	-	Medio	-	Desfavorable	Riesgo Geotécnico desfavorable con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.
18	COTRINA	Bajo	-	Bajo	-	Alto	Se prohíben las talas de arbolado, remodelaciones topográficas, excavaciones y construcción de viales. Se deberá favorecer la reforestación, los abancalamientos y las cunetas de evacuación de aguas.	Desfavorable	Riesgo Geotécnico desfavorable con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.
19	VALLADARES	Bajo	-	Bajo y medio	-	Muy bajo y muy alto	Riesgo de erosión muy alto: Se prohíben las talas de arbolado, remodelaciones topográficas, excavaciones y construcción de viales. Se deberá favorecer la reforestación, los abancalamientos y las cunetas de evacuación de aguas.	Favorable y desfavorable	Riesgo Geotécnico desfavorable con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.
20	VENTA DEL BOTICARIO	Bajo	-	Medio - Alto	Dentro del Hábitat hay zonas con alto riesgo de incendio. En dichas zonas no se recomienda la expansión urbanística del Hábitat.	Alto	Se prohíben las talas de arbolado, remodelaciones topográficas, excavaciones y construcción de viales. Se deberá favorecer la reforestación, los abancalamientos y las cunetas de evacuación de aguas.	Desfavorable	Riesgo Geotécnico desfavorable con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.
21	VENTA DEL DETALLE	Bajo	-	Bajo y medio	-	Alto	Se prohíben las talas de arbolado, remodelaciones topográficas, excavaciones y construcción de viales. Se deberá favorecer la reforestación, los abancalamientos y las cunetas de evacuación de aguas.	Desfavorable	Riesgo Geotécnico desfavorable con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.
22	LAS MARAVILLAS	Bajo	-	Medio	-	Muy bajo	-	Aceptable	-
23	LA POCARIA	Bajo	-	Medio y alto	Dentro del Hábitat hay zonas con alto riesgo de incendio. En dichas zonas no se recomienda la expansión urbanística del Hábitat.	Bajo	-	Desfavorable	Riesgo Geotécnico desfavorable con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.
24	LAS TRES MARIAS	Bajo	-	Bajo, medio y alto	Dentro del Hábitat hay zonas con alto riesgo de incendio. En dichas zonas no se recomienda la expansión urbanística del Hábitat.	Medio	-	Desfavorable	Riesgo Geotécnico desfavorable con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.
25	ALTO JABONEROS	Medio	-	Bajo	-	Alto	Se prohíben las talas de arbolado, remodelaciones topográficas, excavaciones y construcción de viales. Se deberá favorecer la reforestación, los abancalamientos y las cunetas de evacuación de aguas.	Desfavorable	Riesgo Geotécnico desfavorable con problemas de tipo geomorfológico (pendientes excesivas): Se recomienda el abancalamiento, así como la creación de una red de drenaje.

Código Seguro De Verificación	zFDwQS8Rw1yYnjGAaRLMIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	18/07/2025 13:16:53
Observaciones		Página	51/51
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zFDwQS8Rw1yYnjGAaRLMIg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

