



Asunto: Informe de clasificación, régimen del suelo, circunstancias urbanísticas y usos permitidos y compatibles de parcela 29008A019002550001RA - 29008A019002550000EP (Málaga), para expediente patrimonial de enajenación mediante subasta de determinados inmuebles propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tramitado en la Dirección General de Patrimonio.

N.Ref:

Situación: Parcela Catastral 29008A019002550001RA - 29008A019002550000EP.
Municipio: Alhaurín el Grande.
Solicitante: Dirección General de Patrimonio.
Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos.

INFORME

1.- ANTECEDENTES.

Con fecha 24 de febrero de 2025, mediante comunicación interna número INT/2025/000000000178182, y procedente de la Dirección General de Patrimonio, de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, se recibe en este Servicio de Urbanismo solicitud de informe urbanístico relativo a la calificación, régimen del suelo, circunstancias urbanísticas y usos permitidos y compatibles de parcela 29008A019002550001RA - 29008A019002550000EP (Alhaurín el Grande), con objeto de la incorporación del informe al expediente patrimonial de enajenación mediante subasta de determinados inmuebles propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tramitado en la Dirección General de Patrimonio.

2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Normativa General:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Normativa Territorial.

- DECRETO 308/2009, de 21 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga y se crea su comisión de seguimiento. Aprobación definitiva el 22 de abril de 2010.
- Corrección de errores del Decreto 308/2009, de 21 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga y se crea su Comisión de Seguimiento

Normativa Urbanística Municipal.

- Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Alhaurín el Grande. Aprobación definitiva el 22 de abril de 2010.
- Plan General de Ordenación Urbana de Alhaurín el Grande. Aprobación definitiva el 27 de julio de 1994.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MARIA BEGOÑA ARROYO MARTINEZ

24/03/2025

MARIA DEL CARMEN MORENO AVILES

VERIFICACIÓN

Pk2jm4LTHEX563BN46QLMY846FAH5W

PÁG. 1/6




3.- OBJETO.

El objeto del presente informe es la comprobación de clasificación, régimen del suelo, circunstancias urbanísticas y usos permitidos y compatibles de parcela 29008A019002550001RA - 29008A019002550000EP (Alhaurín el Grande), para incorporación del informe urbanístico al expediente patrimonial de enajenación mediante subasta de determinados inmuebles propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tramitado en la Dirección General de Patrimonio.



Situación y delimitación de la parcela catastral 29008A019002550001RA - 29008A019002550000EP (Alhaurín el Grande)

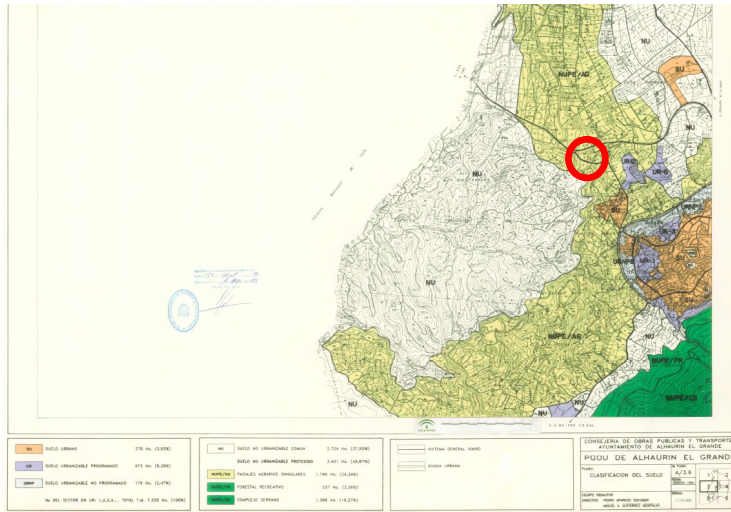
Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN


FIRMADO POR	MARIA BEGOÑA ARROYO MARTINEZ	24/03/2025	
	MARIA DEL CARMEN MORENO AVILES		
VERIFICACIÓN	Pk2jm4LTHEX563BN46QLMY846FAH5W	PÁG. 2/6	

4.- INFORME.

Del análisis de la normativa urbanística y territorial vigente se desprenden la siguiente clasificación y régimen del suelo en el que se ubica la parcela objeto del presente informe

1.- Según el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Alhaurín el Grande (1994), y como puede constatare en la documentación gráfica (plano de ordenación A. Clasificación del Suelo. Hoja 3/6), la parcela catastral 29008A019002550001RA - 29008A019002550000EP se encuentra clasificada urbanísticamente como NUPE/AG. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO. PAISAJES AGRARIOS SINGULARES.



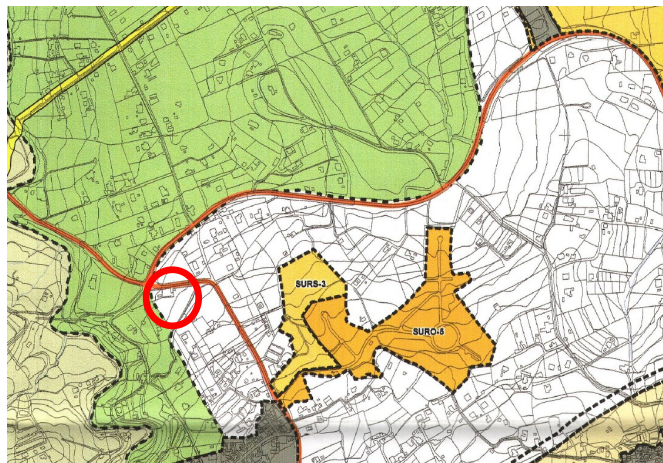
Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA BEGOÑA ARROYO MARTINEZ	24/03/2025	
	MARIA DEL CARMEN MORENO AVILES		
VERIFICACIÓN	Pk2jm4LTHEx563BN46QLMY846FAH5W	PÁG. 3/6	



2.- De acuerdo a la información gráfica del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, y como puede constatarse en la documentación gráfica (plano de n.º 2. Protecciones ambientales y territoriales), la parcela catastral 29008A019002550001RA - 29008A019002550000EP forma parte de la ZONA DE PROTECCIÓN TERRITORIAL. REGADÍOS DEL GUADALHORCE.



3.- De acuerdo a la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Alhaurín el Grande (2010), y como puede constatarse en la documentación gráfica (plano n.º 1.3. Clasificación y Estructura Orgánica), la parcela catastral 29008A019002550001RA - 29008A019002550000EP se encuentra clasificada urbanísticamente como NUPE/AG. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MARIA BEGOÑA ARROYO MARTINEZ	24/03/2025	
	MARIA DEL CARMEN MORENO AVILES		
VERIFICACIÓN	Pk2jm4LTHEX563BN46QLMY846FAH5W	PÁG. 4/6	



Si bien ésta es la clasificación urbanística de acuerdo a la documentación gráfica de la Adaptación Parcial del PGOU, en la memoria de la misma, en su apartado 3.1., **se define como suelo no urbanizable de especial protección por ordenación Territorial o urbanística, el suelo no urbanizable protegido, entre otros, por el planeamiento de ordenación del territorio que le afecte, P.O.T.A.U.M en vigor, y que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.**

Concretamente como “Regadíos del Guadalhorce” dispone que “El POTAUM vigente recoge como Zona de Protección Territorial, fundamentalmente, los suelos delimitados por el derogado P.E.P.M.F. como Paisaje Agrario Singular por su interés ambiental, paisajístico, productivo y cultural. Es el suelo identificado como SNUPE-RG de la presente adaptación parcial.

Por otra parte, en el Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial del PGOU, en su artículo 14, se determina:

“2. La regulación contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, Planes Rectores y normas de directa aplicación contenidas en Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional tienen en virtud de Ley prevalencia sobre las determinaciones contenidas en la presente adaptación parcial.

3. Las delimitaciones establecidas en planimetría o disposiciones normativas contenidas en las Ordenanzas, PGOU o en el presente Anexo que sean disconformes con la normativa sectorial que resulte de aplicación se interpretarán de conformidad con éstas.”

Así también, la Adaptación Parcial del PGOU, obedece al procedimiento establecido en el Decreto 11/2008, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el que, en su artículo 4.3. se determina que “El suelo clasificado como no urbanizable continuará teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen. A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial”.

Añadir que, con la documentación analizada, no se podría entender que exista un ajuste formal de los límites del suelo protegido, por lo que se podría tratar en tal caso de un traslado erróneo de dichos límites, afectando la discordancia que se provoca a la protección del suelo de la parcela objeto del presente informe.

4.- De acuerdo a lo anterior, se considera que la protección que delimita el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, incluyendo la parcela 29008A019002550001RA - 29008A019002550000EP en la zona de protección territorial, regadíos del Guadalhorce, y que armoniza con la protección fijada en el PGOU, prevalece sobre la delimitación fijada en la adaptación del PGOU de Alhaurín el Grande, que la clasifica como suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Por lo que se considera que la parcela catastral 29008A019002550001RA - 29008A019002550000EP se encuentra clasificada urbanísticamente como **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. REGADÍOS DEL GUADALHORCE.**

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MARIA BEGOÑA ARROYO MARTINEZ MARIA DEL CARMEN MORENO AVILES	24/03/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jm4LTHEX563BN46QLMY846FAH5W	PÁG. 5/6	

5.- De acuerdo al artículo 14.b) del anexo a las normas urbanísticas, de la adaptación a la LOUA del PGOU de Alhaurín el Grande, *la normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial o urbanística será la contenida en la disposición o acto de planificación territorial que corresponda.*

(...) *Estas normas se aplicarán sin perjuicio de la aplicación de la normativa común o agraria del mismo ámbito.*

6.- El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, en su artículo 71, dispone las determinaciones para la ordenación de las Zonas de Protección Territorial (D) siguientes:

1. *Con carácter general las Zonas de Protección Territorial solo podrán acoger los usos naturalísticos y agrarios, las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza, y en general las actividades de interés público y social.*

2. *Estarán prohibidas las nuevas instalaciones industriales, a excepción de las relacionadas con la reutilización de residuos y las instalaciones de generación de energías eléctricas a partir de fuentes renovables.*

3. *Se prohíben las edificaciones vinculadas a las actividades agropecuarias, incluso la vivienda unifamiliar, a excepción de las ligadas por su dimensión y naturaleza a la utilización de las fincas y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura.*


4. *Las infraestructuras e instalaciones que discurran o se ubiquen en las Zonas de Protección Territorial adoptarán las opciones que presenten menor impacto en el medio y garanticen una mayor integración en el paisaje. Las edificaciones y accesos a ellas vinculadas se ejecutarán siempre y cuando no se modifique la topografía ni las condiciones de la flora y la fauna, se resuelvan los vertidos y se aporte un estudio de integración paisajística.*

7. *En la zona de Regadíos del Guadalhorce estarán prohibidas las actividades relacionadas con la reutilización de residuos, los campamentos de turismo y cualquier actividad de interés público que no esté relacionada con la producción o investigación agropecuaria. Las edificaciones vinculadas a las actividades agropecuarias, incluida la vivienda unifamiliar, se permitirá en el caso de que la finca en la que se ubique de dedique íntegramente a su explotación en regadío.*

Fdo.: Begoña Arroyo Martínez
Sección de Planeamiento Urbanístico

VºBº: M.ª del Carmen Moreno Avilés
Jefa del Servicio de Urbanismo

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MARIA BEGOÑA ARROYO MARTINEZ	24/03/2025	
	MARIA DEL CARMEN MORENO AVILES		
VERIFICACIÓN	Pk2jm4LTHEX563BN46QLMY846FAH5W	PÁG. 6/6	