

3.02. Clasificación y categorización del suelo. Criterios

A la vista de la **información** recogida en el **CAPITULO 2** relativa a las diferentes **delimitaciones urbanísticas** previstas por las **NNSS** y por sus **Modificaciones** posteriores, y conocido su **estado actual** alcanzado en **desarrollo** de las previsiones de dichos instrumentos de planeamiento, procede **clasificar y categorizar** cada una de las diferentes piezas de suelo que integran el territorio municipal de acuerdo con las determinaciones al respecto de los **arts. 44 a 47 LOUA** y **4 del Decreto 11/2008**.

En función de ello el Documento de “**Adaptación Parcial**” de las NNSS de Alhaurín de la Torre utiliza las **clasificaciones y categorías urbanísticas** siguientes:

- Suelo **Urbano Consolidado** (SUC)
- Suelo **Urbano No consolidado** (SUNC)
- Suelo **Urbanizable Ordenado** (SURO)
- Suelo **Urbanizable Sectorizado** (SURS)
- Suelo **No Urbanizable** de carácter **Natural o Rural** (SNU-NR)
- Suelo **No Urbanizable** de **Especial Protección**. (SNU-PE)

Se han clasificado como **SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)**:

- Todos los **suelos urbanos** de carácter **asistemático** (de actuación directa) clasificados por las vigentes **Normas Subsidiarias** y sus **modificaciones** incorporadas. Se identifican como **áreas SUC** de suelo urbano “histórico” (desarrollados con anterioridad al planeamiento general vigente) y son las siguientes:

AREAS URBANAS ASISTEMATICAS: SUELO URBANO HISTÓRICO SUC			
SUC-01	CENTRO HISTÓRICO	SUC-07	ENSANCHE MODERNO OESTE
SUC-02	ENSANCHE HISTÓRICO OESTE	SUC-08	NUCLEO TORREALQUERÍA
SUC-03	ENSANCHE HISTÓRICO SUR	SUC-09	EL ROMERAL NORTE
SUC-04	ENSANCHE MODERNO NORTE	SUC-10	EL ROMERAL SUR
SUC-05	ENSANCHE MODERNO ESTE	SUC-11	POLIGONO INDUSTRIAL
SUC-06	ENSANCHE UNIFAMILIAR		

- Aquellos **suelos urbanos** de actuación **sistemática (AU y UE)** y sectores de **suelo urbanizable (UR)** delimitados por las vigentes **Normas Subsidiarias** y sus **modificaciones** incorporadas que han sido ya completamente **transformados y urbanizados** en desarrollo de dichos planeamientos. Dichos suelos son los que se relacionan a continuación ordenados según la **distribución** que se establece por dicho planeamiento vigente (**Ensanche, Transición, Exterior, Diseminados e Industrial**). Son los siguientes:

SUELOS URBANOS AU Y UE (DE ENSANCHE) QUE PASAN A SER SUC			
AU-1	VIÑA GRANDE	AU-31	EL TORREON
AU-3	ALTOS VIÑA GRANDE	AU-39	AV.CRISTOBAL COLON II
AU-4	ALAMILLO ALTO	AU-42	ISAAC PERAL
AU-8	MOLINO ROMERO	AU-44	LIMONAR ALTO
AU-17	VICENTE ALEIXANDRE I	UE-NP-01	ARROYO DEL CURA
AU-18	VICENTE ALEIXANDRE II	UE-NP-02	INDUSTRIAL
AU-20	HUERTO PALACIO	UE-NP-03	ALAMILLO ESTE
AU-40	HUERTA ALTA	UE-NP-04	JOAQUIN BLUME
AU-41	LIMONEROS	UE-NP-05	ARROYO PINAR I
AU-6	ARROYO PINAR II	UE-NP-06	EL PORTON I
AU-7	PUNTO INDUSTRIAL	UE-CE-01	ARROYO DEL GATO I
AU-9	FINCA ROMERO	UE-EC-01	ISAAC PERAL I
AU-15	AV. REYES CATÓLICOS	UE-EC-02.1	ISAAC PERAL II
AU-16	HUERTECILLA	UE-EC-03	ALGARROBAL
AU-19	EL NOGAL	UE-EN-01	EL CORDOBES II
AU-21	LA TORRE	UE-EN-02	COMERCIAL
AU-23	AV.CRISTOBAL COLON I	UE-EN-03	INDUSTRIAL

SUELOS URBANOS AU Y UE (DE TRANSICION) QUE PASAN A SER SUC			
AU-38	ERMITA DEL CERRO	UE-CA-07.1	TOMILLARES SUR III
UE-CA-01	LA CALERA	UE-CA-08.1	TOMILLARES SUR IV
UE-CA-02	TOMILLARES NORTE	UE-CA-09	TOMILLARES ALTOS
UE-CA-03	ARROYO DEL GATO II		

SUELOS URBANOS AU Y UE (EXTERIORES) QUE PASAN A SER SUC			
AU-11	BELLAVISTA ZAMBRANA	AU-12a	RETAMAR ESTE I
AU-14	FUENSANGUINEA	AU-12b	RETAMAR ESTE II
AU-24	MANANTIALES	AU-13	TABICO
AU-25	CORTIJOS DEL SOL	AU-29	MANANTIAL ALTO
AU-26	RETAMAR	UE-TB-02	TABICO II
AU-27	EL LAGAR	UE-PN-01	PINOS ALHAURIN I
AU-28	CORTIJO LAGAR	UE-PN-02	PINOS ALHAURIN II
AU-30	TABICO ALTO	UE-PN-03	PINOS ALHAURIN III
AU-32	PINOS ALHAURIN I	UE-PN-05	PINOS ALHAURIN V
AU-37	CAPELLANÍA I	UE-PN-06	PINOS ALHAURIN VI

SUELOS URBANOS AU Y UE (DISEMINADOS) QUE PASAN A SER SUC			
UE-PA-01	PAREDILLAS I	UE-RO-02	ROMERAL 2
UE-PA-02.1	PAREDILLAS II	UE-RO-12	ROMERAL 12
AU-ZA	ZAPATA	UE-RO-13	ROMERAL 13
AU-5	PEÑÓN 5	UE-PI-01	PIAMONTE 1
AU-7	PEÑÓN 7	UE-PI-02	PIAMONTE 2
AU-1	TORREALQUERÍA 1	UE-PI-03	PIAMONTE 3
AU-3	TORREALQUERÍA 3	UE-LP-01	LAGAR DE LAS PITAS I
AU-4	TORREALQUERÍA 4	UE-LP-02	LAGAR DE LAS PITAS II
AU-SA	SANTA AMALIA	UE-PE-03	PEÑÓN
UE-AL-01	LA ALQUERIA 1	UE-TQ-05	TORREALQUERÍA ESTE

SUELOS URBANOS AU Y UE (INDUSTRIALES) QUE PASAN A SER SUC			
UE-CO-01	COMERCIAL I	UE-CO-04	COMERCIAL IV
UE-CO-02.1	COMERCIAL II	UE-CO-05	COMERCIAL V
UE-CO-03	COMERCIAL III	UE-PA-03	PAREDILLAS

SUELOS URBANIZABLES UR (DE ENSANCHE) QUE PASAN A SER SUC			
UR-EN-01	CERRO NORTE	UR-CA-02	TOMILLARES I
UR-EN-03	NORTE CAPELLANÍA	UR-CA-03	TOMILLARES II
UR-EN-04	ZAMBRANA	UR-ES-01	HUERTA ALTA II
UR-EN-05	CHUMBERAS	UR-ES-02	HUERTA NUEVA

SUELOS URBANIZABLES UR (DE TRANSICIÓN) QUE PASAN A SER SUC			
UE-NP-01	LAS VIÑAS		

SUELOS URBANIZABLES UR (EXTERIORES) QUE PASAN A SER SUC			
UR-1	RETAMAR II	UR-12	SAN FRANCISCO
UR-2	CAPELLANÍA II	UR-EX-01	TORRESOL II
UR-4	TABICO	UR-TB-01	TABICO BAJO I
UR-8	CORTIJOS SOL ALTO	UR-TA-01	TARALPE I
UR-11	EL LAGAR IV	UR-TA-03	TARALPE III

SUELOS URBANIZABLES UR (DISEMINADOS) QUE PASAN A SER SUC			
UR-PE-01	ENSANCHE EL PEÑÓN	UR-ZA-01	ZAPATA ESTE

SUELOS URBANIZABLES UR (INDUSTRIALES) QUE PASAN A SER SUC			
UR-PI-1	POLIGONO INDUSTRIAL	UR-IND-02	AMPL. POL. INDUST. II
UR-IND-01	AMPL. POL. INDUST. I	UR-IND-03	LA MORAGA

Se han clasificado como **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)**:

- Aquellos **suelos urbanos** de actuación **sistemática (AU y UE)** delimitados por las vigentes **Normas Subsidiarias** y sus **modificaciones** incorporadas que aun **no han iniciado, o no han culminado**, el proceso de **urbanización** aunque, en algunos casos, hayan iniciado la tramitación y/o cuenten ya con la aprobación de los instrumentos de desarrollo urbanístico requeridos por dichos planeamientos. Son los siguientes:

SUELOS URBANOS AU Y UE (DE ENSANCHE) QUE PASAN A SER SUNC			
AU-2 UE-NP-07 UE-NP-08	EL ALAMILLO EL ALAMILLO II EL PORTON II	UE-EC-02.2 UE-EC-04	ISAAC PERAL II COMERCIALCALLEJONES

SUELOS URBANOS AU Y UE (DE TRANSICIÓN) QUE PASAN A SER SUNC			
UE-CA-04 UE-CA-05 UE-CA-06	ARROYO DEL GATO III TOMILLAR SUR I TOMILLAR SUR II	UE-CA-07.2 UE-CA-08.2	TOMILLAR SUR III TOMILLAR SUR IV

SUELOS URBANOS AU Y UE (EXTERIORES) QUE PASAN A SER SUNC			
AU-10a AU-10b UE-TB-01 UE-TA-01	MIRADOR BELLAVISTA I MIRADOR BELLAVISTA II TABICO I GRENOTA	UE-TA-02 UE-PN-04 UE-PN-05	EL CONVENTO PINOS IV PINOS V

SUELOS URBANOS AU Y UE (DISEMINADOS) QUE PASAN A SER SUNC			
UE-PA-02.2 AU-1 AU-2 AU-4 AU-6 AU-2 AU-ME UE-AL-02 UE-RO-01 UE-RO-03 UE-04	PAREDILLAS II PEÑÓN I PEÑÓN II PEÑÓN IV PEÑÓN VI TORREALQUERÍA 2 MESTANZA LA ALQUERÍA 2 ROMERAL N-1 ROMERAL N-2 ROMERAL N-4	UE-RO-05 UE-RO-06 UE-RO-07 UE-RO-08 UE-RO-09 UE-RO-10 UE-RO-11 UE-PI-04 UE-LP-03 UE-LP-04	ROMERAL ROMERAL ROMERAL ROMERAL ROMERAL ROMERAL ROMERAL PIAMONTE IV LAGAR DE LAS PITAS III LAGAR DE LAS PITAS IV

SUELOS URBANOS AU Y UE (INDUSTRIALES) QUE PASAN A SER SUNC			
UE-CO-02.2	COMERCIAL II		

En resumen, los suelos urbanos **AU** y **UE** (**unidades de ejecución** ordenadas por el planeamiento vigente) que se encuentra aun pendientes de urbanizar, y que por ello resultan categorizados como **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)**, y que mantienen su identificación original como **UE** propiamente dichas (*si bien las antiguas **AU** han sido asimismo identificadas como **UE***), son los siguientes:

ÁMBITOS (UE) DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	
UE-2	EL ALAMILO
UE-NP-07	EL ALAMILLO II
UE-NP-08	EL PORTÓN II
UE-EC-02.2	ISAAC PERAL II
UE-EC-04	COMERCIAL CALLEJONES
UE-CA-04	ARROYO DEL GATO III
UE-CA-05	TOMILLAR SUR I
UE-CA-06	TOMILLAR SUR II
UE-CA-07.2	TOMILLAR SUR III
UE-CA-08.2	TOMILLAR SUR IV
UE-10^a	MIRADOR DE BELLAVISTA I
UE-10b	MIRADOR DE BELLAVISTA II
UE-TB-01	TABICO I
UE-TA-01	GRENOTA
UE-TA-02	EL CONVENTO
UE-PN-04	PINOS DE ALHAURIN IV
UE-PN-05	PINOS DE ALHAURIN V
UE-PA-02.2	PAREDILLAS 2
UE-1	PEÑÓN 1
UE-2	PEÑÓN 2
UE-4	PEÑÓN 4
UE-6	PEÑÓN 6
UE-2	TORREALQUERÍA 2
UE-ME	MESTANZA
UE-AL-02	LA ALQUERÍA 2
UE-RO-01	ROMERAL N-1
UE-RO-03	ROMERAL N-2
UE-RO-04	ROMERAL N-4
UE-RO-05	ROMERAL
UE-RO-06	ROMERAL
UE-RO-07	ROMERAL
UE-RO-08	ROMERAL
UE-RO-09	ROMERAL
UE-RO-10	ROMERAL
UE-RO-11	ROMERAL
UE-PI-04	PIAMONTE IV
UE-LP-03	LAGAR DE LAS PITAS III
UE-LP-04	LAGAR DE LAS PITAS IV
UE-CO-02.2	COMERCIAL II

Se han clasificado como **SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SURO)**:

- Aquellos **suelos urbanizables (UR)** delimitados por las vigentes **Normas Subsidiarias** y sus **modificaciones** incorporadas que, contando con **Plan Parcial definitivamente aprobado**, aun **no han culminado** el proceso de **urbanización**. Son los siguientes:

SUELOS URBANIZABLES UR (DE ENSANCHE) QUE PASAN A SER SURO			
UR-6 UR-EC-02 UR-EC-03	EL CORDOBES CALLEJONES II CALLEJONESIII	UR-EN-02 UR-EN-06 UR-CA-01	FINA PEÑON CAPELLANÍA A. LA CALERA

SUELOS URBANIZABLES UR (DE TRANSICIÓN) QUE PASAN A SER SURO			
UR-CE-02	EL ALEMÁN		

SUELOS URBANIZABLES UR (EXTERIORES) QUE PASAN A SER SURO			
UR-13 UR-17	TOMILLARES II PAREDÓN BAJO	UR-TA-02	TARALPE II

SUELOS URBANIZABLES UR (DISEMINADOS) QUE PASAN A SER SURO			
UR-PI-01	PIAMONTE IV	UR-TQ-01	TORREALQUERÍA

SUELOS URBANIZABLES UR (INDUSTRIALES) QUE PASAN A SER SURO			
UR-IND-04	AMPL.POL.INDUSTR.III		

En consecuencia los sectores de **SUELO URBANIZABLE ORDENADO**, por contar con sus respectivos Planes Parciales definitivamente aprobados, que se identifican por la **Adaptación Parcial** del planeamiento vigente son los que se relacionan a continuación con su nueva identificación (**SURO**):

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SURO)	
SURO-06	EL CORDOBÉS
SURO-13	TOMILLARES II
SURO-17	PAREDÓN BAJO
SURO-EC-02	CALLEJONES II
SURO-EC-03	CALLEJONES III
SURO-EN-02	FINCA PEÑÓN
SURO-EN-06	CAPELLANÍA A.
SURO-CA-01	LA CALERA
SURO-CE-02	EL ALEMAN
SURO-TA-02	TARALPE II
SURO-PI-01	PIAMONTE IV
SURO-TQ-01	TORREALQUERÍA
SURO-IND-04	AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL III

Se han clasificado como **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SURS)**:

- Aquellos **suelos urbanizables (UR)** delimitados por las vigentes **Normas Subsidiarias** y sus **modificaciones** incorporadas que aun **no han iniciado** el proceso de **transformación urbanística** o que habiéndolo iniciado aun **no cuentan** con Plan Parcial definitivamente aprobado. Son los siguientes:

SUELOS URBANIZABLES UR (DE ENSANCHE) QUE PASAN A SER SURS			
UR-10	CALLEJONES	UR-EC-01	CALLEJONES I

SUELOS URBANIZABLES UR (EXTERIORES) QUE PASAN A SER SURS			
UR-14	MANANTIALES ALTO	UR-TB-02	TABICO BAJO II

SUELOS URBANIZABLES UR (DISEMINADOS) QUE PASAN A SER SURS			
UR-RO-01	ROMERAL		

SUELOS URBANIZABLES UR (INDUSTRIALES) QUE PASAN A SER SURS			
UR-TB-03	TABICO BAJO III		

En consecuencia los sectores de **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** resultantes tras la **Adaptación Parcial** del planeamiento vigente, por carecer de aun de desarrollo, son los que se relacionan a continuación con su nueva identificación (**SURS**):

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SURS)	
SURS-10	LOS CALLEJONES
SURS-14	MANANTIALES ALTOS
SURS-EC-01	CALLEJONES I
SURS-TB-02	TABICO BAJO II
SURS-TB-03	TABICO BAJO III
SURS-RO-01	EL ROMERAL

Se han clasificado como **SUELO NO URBANIZABLE** de carácter **Natural o Rural**, o Suelo No Urbanizable Común, (**SNU-NR**):

- Todos aquellos **suelos no urbanizables (NU)** contemplados por las vigentes **Normas Subsidiarias** y sus **modificaciones** incorporadas. En este sentido se reitera que el Sector de Suelo Urbanizable **UR-15 (Cortijo Blanco)** de las NNSS pasó a ser reclasificado como **NU** mediante la oportuna **Modificación** de planeamiento.

Por otra parte se hace asimismo constar que, puntualmente, algunos enclaves del suelo **NU** del planeamiento vigente han sido incluidos en la categoría de **suelo no urbanizable de especial protección** según se justifica a continuación.

Se han clasificado como **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SNU-PE)**:

- Todos aquellos **suelos no urbanizables especialmente protegidos** por la planificación territorial y/o urbanística vigente (**Normas Subsidiarias**) identificados por estas como **NU_P** (protección de acuíferos y/o valores paisajísticos y geomorfológicos) y **NU_A** (protección agrícola) que en la adaptación parcial se identifican respectivamente como **SNU-PE (PA)** “protección ambiental” y **SNU-PE (PG)** “protección agrícola”.

La protección de dichos suelos proviene asimismo del **Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga**. En consecuencia los suelos **SNU-PE (PA)** y **SNU-PE (PG)** identificados por la presente **Adaptación Parcial** corresponden a la **categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística** a la que se refiere el Art.46.2.b LOUA.

En efecto, el ámbito del **SNU-PE (PA)** se corresponde con el complejo serrano “**Sierra de Mijas**” (CS-3) contemplado por el **Plan Especial de Protección del Medio Físico** de la Provincia de Málaga, mientras que la delimitación del **SNU-PE (PG)** corresponde al espacio protegible “**Regadíos del Guadalhorce**”, identificado por el mencionado **PEPMF** y grafiado en la Revisión de las **NNSS de 1990**.

En el planeamiento general vigente no se contempla, sin embargo, la protección correspondiente a la “**Sierra de Cártama**” (CS-16), que sí fue previamente identificada por el citado **Plan Especial de Protección del Medio Físico** de la Provincia de Málaga. Entendiendo que ello se debiera a un **error de restitución gráfica** de dicho **PEPMF** sobre la planimetría de las **NNSS**, motivado por su **escasa afección al T.M. de Alhaurín de la Torre**, la **Adaptación Parcial** ha optado por incluirla efectivamente en el **SNU-PE (PA)**.

Sobre dichos suelos protegidos (**NU_P**) del planeamiento vigente **no han sobrevenido** circunstancias que, **oficialmente**, hayan alterado la delimitación de dichos **ámbitos de especial protección** si bien los encauzamientos del Río Guadalhorce y del Arroyo del Valle, que atraviesa el municipio de Oeste a Este, han debido reducir la **inundabilidad** de los suelos interiores al **SNU-PE (PG)**, tal como se contempla en los trabajos de redacción del **PGOU** que aun no ha alcanzado la aprobación inicial.

Por otra parte en el interior del **SNU-PE (PA)** se ha producido, con carácter **sobrevenido** al planeamiento general, la aprobación del **Plan Especial de restauración, reforestación y puesta en valor de las canteras de la Sierra de Alhaurin de la Torre** cuya delimitación física ha sido identificada gráficamente como **P.E.N.U.** (plan especial aprobado en suelo no urbanizable) en la planimetría de la presente **Adaptación Parcial**.

- Por lo que se refiere al **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica** únicamente se reconocen genéricamente en la presente Adaptación Parcial el **dominio público** de los **cauces hidráulicos** y **vías pecuarias** que ya figuraban en el **planeamiento vigente**, ya que **no** han existido **efectos sobrevenidos (*)** a dicho planeamiento, por **deslindes o delimitaciones** contempladas sobre dicho **dominio público**, mediante proyectos de **planificación sectorial**.

(*) No obstante en relación con los **cauces hidráulicos**, en cuanto a su incidencia específica en el medio urbano, la presente **Adaptación Parcial** se remite al **Decreto 189/2002 de 2 de Julio de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía (BOJA 03.08.02)** por el que se aprueba el **plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces**, sobrevenido al planeamiento general vigente, identificándose expresamente al efecto las siguientes **zonas con riesgo de inundaciones**:

NÚCLEO URBANO	CAUCE/ARROYO	NIVEL DE RIESGO
Núcleo principal Alhaurín de la Torre	Arroyo Blanquillo	C
Núcleo principal Alhaurín de la Torre	Arroyo Chorreras	C
El Romeral	Arroyo del Valle	D
Pinos de Alhaurín	Arroyo El Cura	C

- Asimismo por su pertenencia física al **Suelo No Urbanizable** han sido identificados y grafiados con carácter meramente informativo los enclaves sujetos a **protección arqueológica** que se contemplan en la **Normativa Urbanística** del planeamiento general vigente (Revisión de las NNSS de 1990) pero que **no** figuran grafiadas en la **planimetría** de estas.

*En este sentido se hace constar que en los **planos de la adaptación parcial** se han grafiado todos los **suelos no urbanizables** antes descritos identificándolos, en la leyenda de dichos planos, bajo las dos **categorías** de **SNU-NR** y **SNU-PE** (por **legislación territorial y/o urbanística**) y significando, independientemente, los enclaves de **protección arqueológica** circunstancialmente ubicados en el suelo no urbanizable.*

- Por último se entienden como **circunstancias sobrevenidas**, con afección a suelos no urbanizables (aunque también a suelos urbanos y urbanizables), las **servidumbres aeronáuticas** (huella acústica y radar MGA) que han sido identificadas en la planimetría de la **adaptación parcial**. Concretamente las **“servidumbres del radar MGA de Málaga”** se contemplan en la Orden PRE/2285/2008 de 23 de Julio (BOE 31.07.08) y la **“huella acústica”** (que se identifica como “SA”) corresponde a las isófonas del aeropuerto de Málaga Leq_{día} (65 dBA) y Leq_{noche} (55 dBA) facilitadas por AENA tras reunión de 12.07.07 relativa al **Plan de Aislamiento Acústico** del Aeropuerto de Málaga. (Dadas sus **especiales** características las citadas **servidumbres aeronáuticas** han sido grafiadas en planos específicos incorporados al **Documento D** de la **Adaptación Parcial**).