

INFORME PREVIO A LA COMPRA · ESPAÑA

Torrox (Málaga) Parcela 5157201VF1655N

Parcela rústica de 13.756 m² según el Catastro. Lo que dicen las fuentes oficiales, en 10 capítulos, y qué cerrar antes de pagar la señal.

13.756 m²	3	23	99
SUPERFICIE EN EL CATASTRO	AVISOS	MAPAS	PÁGINAS

RESUMEN · 1 DE 2

Su parcela en dos páginas

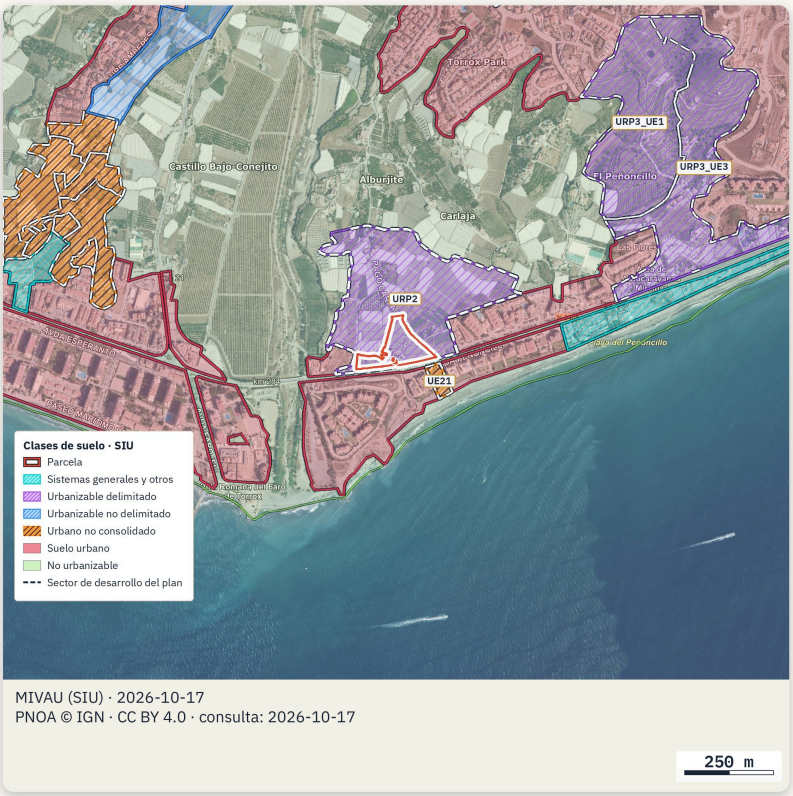
3 AVISOS

RESUMEN DE LAS 99 PÁGINAS

Nuestra lectura en un párrafo

El Catastro declara una vivienda de 42 m² en suelo rústico (pág. 16). El SIU sitúa la parcela en suelo urbanizable: desarrollarlo implica cesiones de suelo y costes de urbanización (pág. 22). La vivienda de 80 m² que el contorno rodea es otra parcela catastral, la 001603900VF16F: no entra en esta (pág. 16).

El mapa clave: Urbanismo: clase de suelo



MIVAU (SIU) · 2026-10-17
PNOA © IGN · CC BY 4.0 · consulta: 2026-10-17

Urbanizable delimitado

La parcela en cifras

13.756 m²
Superficie en el Catastro

110 m
Zona inundable más próxima

165 m
Red Natura 2000

15 %
Terreno de más del 30 %

Condiciones de la compra

1. **Titularidad, cargas y acceso.** Pida nota simple reciente y título del acceso. Registro y abogado: confirme vendedor, cargas y derecho de paso. Si falta acreditación, no entregue señal sin una condición suspensiva escrita.
2. **Uso, licencias y acometidas.** Pida al ayuntamiento certificado urbanístico y licencias; a las suministradoras, disponibilidad y coste de agua, saneamiento y luz. Condicione la compra a que permitan su proyecto.
3. **Costas e inundación marina.** Costas y ayuntamiento: pida deslinde, régimen transitorio e información de inundación desde el mar. El informe no confirma estos extremos; resuélvalos antes de entregar señal.

A SU FAVOR

- La parcela queda fuera de las zonas inundables fluviales cartografiadas; la más próxima (T = 500 años) está a 110 m de la parcela (pág. 42).

EN CONTRA

- El Catastro declara una vivienda de 42 m² en suelo rústico (pág. 16).
- El SIU sitúa la parcela en suelo urbanizable: desarrollarlo implica cesiones de suelo y costes de urbanización (pág. 22).

Redactado el 20 oct 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

RESUMEN · 2 DE 2

Capítulo a capítulo

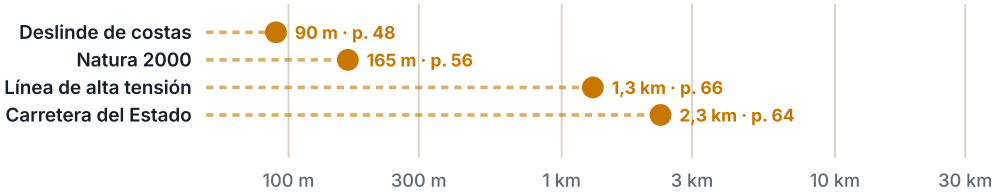
10 capítulos, 23 mapas

RESUMEN DE LAS 99 PÁGINAS

	CAPÍTULO	LECTURA	EN UNA LÍNEA	PÁGINAS
01	La parcela	PUEDE FRENAR LA COMPRA	Construcciones catastradas en 250 m: 40 · Superficie catastral: 13.756 m²	7–20
02	Qué se puede construir	PUEDE FRENAR LA COMPRA	Clase de suelo en el SIU: Urbanizable · Población 2014–2023: +34,9 % · Uso SIGPAC: ZU	21–28
03	El terreno	REVISAR ANTES	Por comprobar: resistencia del terreno.	29–40
04	Agua e inundaciones	REVISAR ANTES	Por comprobar: inundación desde el mar.	41–46
05	Costa, montes y vías pecuarias	REVISAR ANTES	Por comprobar: régimen de Costas.	47–54
06	Naturaleza protegida	REVISAR ANTES	Por comprobar: PORN y zonas periféricas.	55–59
07	Riesgos del entorno	REVISAR ANTES	Por comprobar: historial de incendios incompleto.	60–62
08	Accesos y redes	REVISAR ANTES	Por comprobar: acceso legal; agua, saneamiento y electricidad; conexión de internet.	63–69
09	Alrededor	REVISAR ANTES	Por comprobar: ruido sin evaluar; zonas de Defensa.	70–77
10	La compra	CONTEXTO	Impuestos, costes y pasos de la compra en esta comunidad.	78–83

Qué hay y a qué distancia

En la propia parcela: Urbanismo: clase de suelo · p. 22 | Lo construido en la parcela · p. 16



Distancias en línea recta desde el lindero de la parcela, en escala logarítmica: cada paso es tres veces más lejos. Colores como en la tabla: verde a su favor, ámbar por comprobar, verde azulado contexto.

Sus comprobaciones, por orden

1. **Registro de la Propiedad y su abogado:** Nota simple reciente y título de propiedad. No entregue señal sin confirmar vendedor, finca y cargas. p. 85–86
2. **Registro, ayuntamiento y su abogado:** Título de acceso o servidumbre inscrita y confirmación de camino público. Un camino dibujado no acredita el derecho de paso. p. 85–86
3. **Demarcación de Costas y ayuntamiento:** Deslinde, servidumbres y respuesta sobre el régimen transitorio. No presuponga que el régimen histórico permite el uso proyectado. p. 85–86

Redactado el 20 oct 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

ÍNDICE

Qué contiene este informe

99 páginas, 23 mapas

Apertura 1–6



1 Portada
2 Resumen, 1 de 2
3 Resumen, 2 de 2
4 Índice
5 Índice (continuación)
6 Cómo leer este informe

1. La parcela 7–20



7 Valoración
8 Situación y entorno
9 Situación y entorno: datos
10 Dimensiones de la parcela
11 Registro de lados y vértices
12 Registro de lados y vértices
13 Registro de lados y vértices
14 Forma y medidas
15 Forma y medidas: datos
16 Lo construido en la parcela
17 Lo construido en la parcela
18 Lo construido en la parcela (sigue)
19 La parcela en fotos aéreas antiguas
20 La parcela en fotos aéreas antiguas: datos

2. Qué se puede construir 21–28



21 Valoración
22 Urbanismo: clase de suelo
23 Urbanismo: datos
24 Urbanismo: datos (sigue)
25 El municipio: población y servicios
26 El municipio: población y servicios: datos
27 Uso agrícola (SIGPAC)
28 Uso agrícola (SIGPAC): datos

3. El terreno 29–40



29 Valoración
30 Pendiente del terreno
31 Pendiente del terreno: datos
32 Geología y terreno
33 Geología y terreno: datos
34 Sismicidad
35 Sismicidad: datos
36 Sismicidad: datos (sigue)
37 Terremotos y tsunamis
38 Terremotos y tsunamis: datos
39 Radón
40 Radón: datos

4. Agua e inundaciones 41–46



41 Valoración
42 Zonas inundables
43 Zonas inundables: datos
44 Aguas subterráneas y nitratos
45 Aguas subterráneas y nitratos: datos
46 Aguas subterráneas y nitratos: datos (sigue)

5. Costa, montes y vías pecuarias 47–54



47 Valoración
48 Costas y dominio público marítimo-terrestre
49 Costa y dominio público: datos
50 Costa y dominio público: datos (sigue)
51 Montes públicos y terreno forestal
52 Montes públicos y terreno forestal: datos
53 Vías pecuarias
54 Vías pecuarias: datos

Cómo usar el informe antes de comprar

Empiece por las condiciones de compra del resumen inicial. Consulte después los mapas y las fichas de los temas que afecten al uso previsto. La parte final reúne comprobaciones pendientes, documentos y formularios para llevar al Ayuntamiento, la notaría y la visita; anote allí las respuestas por escrito.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

ÍNDICE

Qué contiene este informe (cont.)

99 páginas, 23 mapas

6. Naturaleza protegida 55–59



55 Valoración
56 Red Natura 2000
57 Red Natura 2000: datos
58 Espacios naturales protegidos
59 Espacios naturales protegidos: datos

7. Riesgos del entorno 60–62



60 Valoración
61 Incendios forestales
62 Incendios forestales: datos

8. Accesos y redes 63–69



63 Valoración
64 Carreteras y ferrocarril
65 Carreteras y ferrocarril: datos
66 Líneas eléctricas de alta tensión
67 Alta tensión: datos
68 Internet: fibra y banda ancha fija
69 Internet y fibra: datos

9. Alrededor 70–77



70 Valoración
71 Sol, horizonte y clima
72 Sol, horizonte y clima: datos
73 Sol, horizonte y clima: datos (sigue)
74 Servidumbres aeronáuticas
75 Servidumbres aeronáuticas: datos
76 Usos del suelo alrededor y cómo han cambiado
77 Usos del suelo y cambios: datos

10. La compra 78–83



78 Valoración
79 Impuestos y gastos
80 Costes sobre 100.000 €
81 Costes sobre 100.000 € (sigue)
82 La compra paso a paso
83 La compra paso a paso (sigue)

Cierre 84–99



84 Qué comprobar en la visita
85 Qué queda por comprobar
86 Qué queda por comprobar
87 A quién preguntar en Torrox
88 Palabras de la compra
89 Palabras de la compra (sigue)
90 Preguntas para la notaría
91 Preguntas para el ayuntamiento
92 Preguntas para el vendedor
93 Registro de comprobaciones
94 Antes de pagar la señal
95 Antes de pagar la señal (sigue)
96 Antes de la escritura
97 Antes de iniciar las obras
98 Fuentes y fechas
99 Fuentes, parte 2

Cada capítulo empieza con una valoración (etiqueta morada) y sigue con las páginas de datos en que se basa. Miniaturas: los mapas del capítulo, o sus páginas si tiene menos de tres mapas. Punto de color: la lectura del capítulo en el resumen.

De la decisión a las comprobaciones por escrito

El resumen y las valoraciones de cada capítulo orientan la decisión. Los formularios de la parte final sirven para pedir y registrar documentos: preguntas a la notaría, al ayuntamiento y al vendedor; después, condiciones para la señal, la escritura y las obras. Conserve las respuestas junto al contrato.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

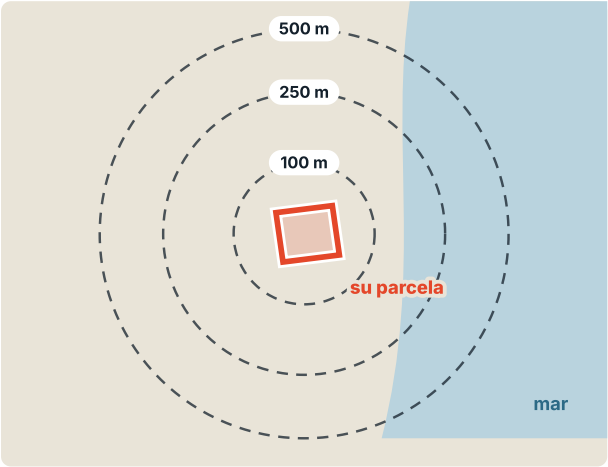
ANTES DE EMPEZAR

Cómo leer este informe

Páginas de datos y valoraciones

Este informe tiene dos tipos de página. Las de datos muestran lo que dicen las fuentes públicas sobre la parcela, con la fuente al pie. Las de valoración, con etiqueta morada, interpretan esos datos para el comprador.

Cómo dibuja la parcela cada mapa



La parcela es el lindero catastral, perfilado en rojo y blanco. Los anillos discontinuos se trazan alrededor del centro de la parcela; una proporción o un recuento dentro de un anillo se refiere a ese círculo. Las distancias del texto se miden desde el lindero, salvo que la página diga desde el centro.

CÓMO LEER UN MAPA

- El **mapa A** muestra el tema alrededor de la parcela; el **mapa B**, si lo hay, amplía una zona de aproximadamente 1 km.
- Las tres cifras bajo el mapa dan el resultado medido. Se contrastan con los datos cada vez que se genera el informe.
- **Qué significa para su parcela** explica qué cambia el resultado para el comprador; **Antes de comprar** dice qué preguntar y a quién.
- La línea de fuente indica quién publica los datos, la licencia y la fecha en que los consultamos.
- Los anillos cambian según el tema: decenas de metros alrededor de la parcela, decenas de kilómetros para los terremotos. La leyenda indica cuáles.

Las cuatro lecturas

A SU FAVOR	En este punto, nada de lo que dicen los datos va en contra de la compra.
CONTEXTO	Dato para el proyecto o el presupuesto; véase la lista de la señal, la escritura o las obras.
REVISAR ANTES	Resuélvalo antes de pagar la señal: un documento, una pregunta o una visita.
PUEDE FRENAR LA COMPRA	Puede frenar o retrasar la compra, o limitar lo que podrá hacer, hasta que se resuelva.

DE DÓNDE SALEN LAS VALORACIONES

- El resumen y las valoraciones de cada capítulo remiten a las páginas de datos citadas en este informe.
- Un control al generar el informe lo detiene si una cifra de esos textos no aparece en las páginas de datos.
- Cada conclusión indica la página donde están sus datos, para que pueda comprobarla usted mismo.

LO QUE ESTE INFORME NO ES

- No es un levantamiento: nadie ha visitado la parcela. La página 84 indica qué mirar.
- No es una tasación: no da ningún precio ni valor de este inmueble.
- No es asesoramiento jurídico ni fiscal: el notario, el ayuntamiento y un técnico confirman lo que se aplica.

FECHAS

Las fuentes se consultaron entre el 26 sept y el 20 oct 2026. Las páginas de fuentes distinguen la fecha de consulta del periodo que describen los datos; si no figura el periodo, se desconoce.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

CAPÍTULO 1 · VALORACIÓN

La parcela

Puede frenar la compra

VALORACIÓN DE LAS PÁGINAS 8–20

A su favor: 1 | Por comprobar: 3 | Pueden frenarla: 1

Aviso: la vivienda de 80 m² que el contorno rodea es otra parcela catastral, la 001603900VF16F: no entra en esta. Por comprobar: titularidad y cargas.

40	13.756 m²	138 m²	1956–1957
Construcciones catastradas en 250 m	Superficie catastral	Construido según el Catastro	Foto más antigua

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
REVISAR ANTES	**Situación y entorno.** El SIU sitúa la parcela en suelo urbanizable: desarrollarlo implica cesiones de suelo y costes de urbanización.	p. 8
REVISAR ANTES	**Forma y medidas.** 13.756 m² según el Catastro, 10 lados simplificados; el más largo, C–D, mide 227,5 m.	p. 14
PUEDE FRENAR LA COMPRA	**Lo construido en la parcela.** La vivienda de 80 m² que el contorno rodea es otra parcela catastral, la 001603900VF16F: no entra en esta.	p. 16
A SU FAVOR	**Fotos aéreas antiguas.** El IGN tiene fotos aéreas de esta parcela desde 1956–1957: vuelo americano, serie B (1956–1957), vuelo nacional (09/1982), vuelo SIGPAC (2002) y ortofoto PNOA actual (08/2022).	p. 19
REVISAR ANTES	Por comprobar: titularidad y cargas.	p. 85–86

POR RESOLVER ANTES DE LA SEÑAL

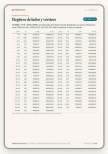
- A un ingeniero técnico en topografía. Levantamiento de los linderos y, si difieren del Catastro, el fichero de coordenadas (GML) de la finca con el informe de validación gráfica alternativa, en el que el Catastro lo da por técnicamente válido. Con ellos, notario y Registro pueden coordinar después el plano y la inscripción; no resuelven un conflicto de lindes con un vecino. (pág. 14)

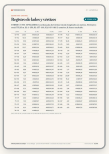
Las 13 páginas de datos de este capítulo

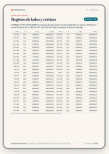

p. 8


p. 9


p. 10


p. 11


p. 12


p. 13


p. 14


p. 15


p. 16


p. 17–18


p. 18


p. 19


p. 20

Redactado el 20 oct 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

MAPA 01 · LA PARCELA

Situación y entorno

Construcciones catastradas en 250 m: 40.

A / SITUACIÓN



Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0

40

Construcciones catastradas en 250 m

<1 m

Construcción más próxima fuera de la parcela

138 m²

Construido según el Catastro

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Qué registra el Catastro sobre la parcela 5157201VF1655N y qué se ve en la imagen dentro y alrededor de ella.

El Catastro registra 1 construcción dentro de la parcela, con 138 m² construidos: vivienda de 42 m², porche de 73 m² y uso deportivo de 23 m², según la ficha del inmueble.

El mapa topográfico del IGN (BTN25) no dibuja ningún edificio dentro del contorno: no hay huellas que comparar con el Catastro. Ese mapa no recoge todas las casetas, naves o ampliaciones.

FUENTES Y LÍMITES Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0. Consultado el 16/10/2026. Imagen consultada: 2026-10-17.

LA PARCELA

Situación y entorno: datos

Revisar antes

Edificaciones en la parcela

Construcción catastrada	**Agrario, año 2019, 138 m² construidos.**
Lo que declara el inmueble	**Vivienda de 42 m², porche de 73 m² y uso deportivo de 23 m². La categoría de la capa de edificios es una por edificio; este desglose es el de la ficha del inmueble.**
Mapa topográfico del IGN (BTN25)	**Ninguna huella dentro del contorno.** **No dibuja ningún edificio dentro del contorno. Gran parte de ese mapa se copia del Catastro: si ve algo construido, pregunte si está declarado y si tuvo licencia.**

La parcela en el Catastro

Referencia de la parcela (14 caracteres)	**5157201VF1655N.**
Localización catastral	**Urbanización Carlaja-Peñoncillo 29793 Torrox (Málaga).**
Cultivos declarados	**Pastos, 13.618 m²; los 138 m² restantes no tienen cultivo en el Catastro, tantos como los construidos.**
Vía más próxima (IGN)	**Según el IGN, el eje de la vía local más próxima discurre por el lindero catastral. Entrada y derecho de paso, sin comprobar.**

Cómo se midió. Edificios del Catastro y del mapa topográfico del IGN cruzados con el contorno y con un círculo de 250 m; caminos del IGN a menos de 12 m de un lado.

Elaboración propia a partir de datos de la DGC (Catastro), con su licencia de uso de datos INSPIRE. Instituto Geográfico Nacional, red de transporte INSPIRE (CC BY 4.0). Base Topográfica Nacional BTN25, © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0; Elaboración propia a partir de datos de la DGC y de la BTN25 del IGN

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

LA PARCELA

Dimensiones de la parcela

ETRS89 / UTM



Vértices y lados

ETRS89 / UTM · EPSG:25830

30 → 31 18,06 m
E 414988,42 · N 4065409,25

31 → 32 18,10 m
E 415001,77 · N 4065397,08

48 → 49 25,39 m
E 415035,97 · N 4065361,47

50 → 51 20,63 m
E 415003,39 · N 4065353,71

88 → 89 20,99 m
E 414815,26 · N 4065337,50

127 → 128 20,44 m
E 414897,69 · N 4065399,34

129 → 130 18,10 m
E 414905,55 · N 4065428,10

136 → 1 31,91 m
E 414915,76 · N 4065477,33

Lados más largos.
Registro completo a continuación.

Perímetro total
753,15 m

Exterior: 699,17 m

DGC · PNOA © IGN

Dimensiones de la parcela

753,15 m
Perímetro total

148
Lados originales

Longitudes sobre el contorno original, sin simplificar. Los números azules identifican los vértices. Las líneas rojas unen cada rótulo con su lado. El registro contiene todos los lados y coordenadas. En la imagen se rotulan los lados que caben sin solaparse; los restantes figuran en el registro. La suma sin redondear coincide con el perímetro; los rótulos se redondean al centímetro. Las letras del plano de forma y de la ficha siguiente son otra referencia, usada para colindantes, accesos y cotas. X identifica los huecos excluidos de la parcela. La suma incluye sus límites. La medición exterior de la ficha se conserva: 699,17 m.

DGC: 2010-09-14; consulta: 2026-10-16; PNOA © IGN (CC BY 4.0); consulta: 2026-10-19

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

GEOMETRÍA ORIGINAL

Registro de lados y vértices

ETRS89 / UTM

ETRS89 / UTM · EPSG:25830. Coordenadas del vértice inicial; longitudes en metros. Perímetro total: 753,15 m. E1: 1–136; X1: 137–144; X2: 145–148. E: exterior; X: hueco excluido.

LADO	M	E (M)	N (M)	LADO	M	E (M)	N (M)
1→2	1,92	414947,43	4065481,23	26→27	3,30	414968,17	4065428,71
2→3	0,90	414946,96	4065479,37	27→28	9,58	414970,04	4065425,99
3→4	0,08	414946,74	4065478,50	28→29	12,35	414977,12	4065419,53
4→5	3,71	414946,71	4065478,43	29→30	2,92	414986,25	4065411,21
5→6	1,35	414945,48	4065474,93	30→31	18,06	414988,42	4065409,25
6→7	1,25	414945,12	4065473,63	31→32	18,10	415001,77	4065397,08
7→8	1,23	414944,89	4065472,40	32→33	14,55	415015,15	4065384,89
8→9	1,23	414944,77	4065471,18	33→34	5,24	415025,91	4065375,09
9→10	1,33	414944,75	4065469,95	34→35	2,58	415029,78	4065371,56
10→11	0,74	414944,90	4065468,63	35→36	2,68	415031,69	4065369,82
11→12	0,79	414945,08	4065467,91	36→37	1,85	415033,67	4065368,02
12→13	4,14	414945,29	4065467,15	37→38	1,35	415035,04	4065366,77
13→14	2,44	414946,73	4065463,27	38→39	0,35	415036,04	4065365,86
14→15	0,86	414947,71	4065461,03	39→40	0,31	415036,30	4065365,62
15→16	1,54	414948,10	4065460,26	40→41	0,73	415036,53	4065365,41
16→17	4,65	414948,80	4065458,89	41→42	0,92	415037,07	4065364,92
17→18	2,85	414951,19	4065454,90	42→43	0,54	415037,75	4065364,30
18→19	1,52	414952,78	4065452,53	43→44	0,91	415038,15	4065363,94
19→20	1,69	414953,63	4065451,27	44→45	0,97	415038,82	4065363,32
20→21	1,16	414954,57	4065449,87	45→46	0,30	415039,54	4065362,67
21→22	9,75	414955,22	4065448,91	46→47	3,22	415039,77	4065362,47
22→23	7,25	414960,23	4065440,54	47→48	0,71	415036,66	4065361,64
23→24	0,50	414963,97	4065434,33	48→49	25,39	415035,97	4065361,47
24→25	5,19	414964,27	4065433,93	49→50	8,10	415011,31	4065355,43
25→26	1,33	414967,42	4065429,81				

DGC: 2010-09-14; consulta: 2026-10-16; PNOA © IGN (CC BY 4.0); consulta: 2026-10-19

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

GEOMETRÍA ORIGINAL

Registro de lados y vértices

ETRS89 / UTM

ETRS89 / UTM · EPSG:25830. Coordenadas del vértice inicial; longitudes en metros. Perímetro total: 753,15 m. E1: 1–136; X1: 137–144; X2: 145–148. E: exterior; X: hueco excluido.

LADO	M	E (M)	N (M)	LADO	M	E (M)	N (M)
50→51	20,63	415003,39	4065353,71	75→76	11,32	414872,43	4065335,75
51→52	10,73	414983,19	4065349,53	76→77	15,02	414861,16	4065334,74
52→53	5,56	414972,66	4065347,48	77→78	14,36	414846,20	4065333,35
53→54	15,34	414967,20	4065346,42	78→79	3,85	414831,91	4065331,92
54→55	12,27	414952,04	4065344,10	79→80	13,55	414828,08	4065331,53
55→56	8,98	414939,91	4065342,25	80→81	1,13	414814,60	4065330,19
56→57	0,14	414931,02	4065340,98	81→82	0,29	414814,70	4065331,32
57→58	0,29	414930,89	4065341,02	82→83	0,30	414814,72	4065331,61
58→59	1,30	414930,62	4065341,13	83→84	0,29	414814,75	4065331,91
59→60	1,24	414929,41	4065341,61	84→85	0,31	414814,78	4065332,20
60→61	1,09	414928,26	4065342,07	85→86	0,29	414814,81	4065332,51
61→62	0,98	414927,25	4065342,47	86→87	1,77	414814,83	4065332,80
62→63	0,97	414926,34	4065342,83	87→88	2,95	414814,98	4065334,56
63→64	1,41	414925,44	4065343,18	88→89	20,99	414815,26	4065337,50
64→65	7,03	414924,13	4065343,70	89→90	15,32	414817,17	4065358,40
65→66	0,70	414917,30	4065342,03	90→91	2,46	414818,56	4065373,66
66→67	0,66	414916,60	4065342,08	91→92	6,07	414820,95	4065373,07
67→68	3,72	414915,95	4065341,98	92→93	3,14	414826,74	4065371,25
68→69	6,62	414912,27	4065341,43	93→94	4,08	414829,80	4065370,53
69→70	14,55	414905,72	4065340,44	94→95	5,52	414833,83	4065369,89
70→71	3,50	414891,33	4065338,28	95→96	1,65	414839,23	4065368,74
71→72	1,55	414887,87	4065337,76	96→97	4,12	414840,87	4065368,58
72→73	5,14	414886,34	4065337,53	97→98	2,19	414844,94	4065367,92
73→74	0,23	414881,26	4065336,77	98→99	4,13	414847,13	4065367,86
74→75	8,66	414881,03	4065336,73				

DGC: 2010-09-14; consulta: 2026-10-16; PNOA © IGN (CC BY 4.0); consulta: 2026-10-19

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

GEOMETRÍA ORIGINAL

Registro de lados y vértices

ETRS89 / UTM

ETRS89 / UTM · EPSG:25830. Coordenadas del vértice inicial; longitudes en metros. Perímetro total: 753,15 m. E1: 1–136; X1: 137–144; X2: 145–148. E: exterior; X: hueco excluido.

LADO	M	E (M)	N (M)	LADO	M	E (M)	N (M)
99→100	3,94	414851,24	4065368,23	124→125	2,11	414892,83	4065392,50
100→101	4,13	414855,18	4065368,25	125→126	0,78	414894,83	4065391,83
101→102	2,81	414859,29	4065368,64	126→127	8,04	414895,57	4065391,58
102→103	6,91	414862,10	4065368,68	127→128	20,44	414897,69	4065399,34
103→104	1,78	414868,99	4065368,19	128→129	9,37	414903,08	4065419,06
104→105	3,86	414870,74	4065367,88	129→130	18,10	414905,55	4065428,10
105→106	1,82	414874,45	4065366,83	130→131	11,42	414910,33	4065445,56
106→107	0,86	414876,13	4065366,14	131→132	9,54	414913,34	4065456,58
107→108	4,80	414876,89	4065365,74	132→133	1,80	414915,86	4065465,78
108→109	1,95	414880,93	4065363,15	133→134	2,83	414916,28	4065467,53
109→110	4,07	414882,40	4065361,87	134→135	2,61	414916,94	4065470,28
110→111	2,90	414885,48	4065359,21	135→136	4,54	414916,68	4065472,88
111→112	5,85	414887,87	4065357,56	136→1	31,91	414915,76	4065477,33
112→113	5,07	414891,69	4065361,99	137→138	4,99	414922,75	4065355,66
113→114	4,46	414887,87	4065365,33	138→139	4,00	414927,62	4065354,55
114→115	3,95	414884,52	4065368,27	139→140	1,50	414926,74	4065350,65
115→116	15,30	414885,10	4065372,18	140→141	4,00	414928,20	4065350,32
116→117	5,00	414900,06	4065368,99	141→142	8,99	414927,31	4065346,42
117→118	15,00	414901,10	4065373,88	142→143	4,00	414918,54	4065348,41
118→119	3,02	414886,43	4065377,01	143→144	2,50	414919,42	4065352,31
119→120	2,04	414887,29	4065379,91	144→137	4,00	414921,86	4065351,76
120→121	0,53	414887,87	4065381,87	145→146	4,00	414916,77	4065360,16
121→122	1,71	414888,02	4065382,38	146→147	6,00	414920,67	4065359,27
122→123	7,45	414889,66	4065381,89	147→148	4,00	414919,33	4065353,42
123→124	3,62	414891,79	4065389,03	148→145	6,00	414915,43	4065354,31

DGC: 2010-09-14; consulta: 2026-10-16; PNOA © IGN (CC BY 4.0); consulta: 2026-10-19

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

Forma y medidas

13.756 m² según el Catastro, 10 lados simplificados; el más largo, C–D, mide 227,5 m.

A / CONTORNO Y LADOS MAYORES; TODAS LAS LONGITUDES EN LA FICHA DE DATOS



© Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

13.756 m²
Superficie catastral

699 m
Perímetro exterior

227,5 m
Lado más largo, C–D

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La parcela tiene 13.756 m² según el Catastro y 699 m de perímetro exterior, medido sobre sus 136 vértices. Los 10 lados del mapa son tramos rectos; el contorno catastral completo se aparta de ellos hasta 7,5 m y suman 679 m, un 3 % menos.

Linda con 9 parcelas catastrales: 8 por un lado y 1 enclavada dentro de la parcela.

Los lados A–B, B–C, C–D, D–E y J–A corren junto a un camino o calle del mapa de carreteras y calles del IGN.

ANTES DE COMPRAR

A un ingeniero técnico en topografía. Levantamiento de los linderos y, si difieren del Catastro, el fichero de coordenadas (GML) de la finca con el informe de validación gráfica alternativa, en el que el Catastro lo da por técnicamente válido. Con ellos, notario y Registro pueden coordinar después el plano y la inscripción; no resuelven un conflicto de lindes con un vecino.

A los vecinos colindantes. Si muros, vallas o mojones coinciden con los lados de la pág. 15.

FUENTES Y LÍMITES Elaboración propia a partir de datos de la DGC. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Imagen consultada: 2026-10-17.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

LA PARCELA

Forma y medidas: datos

Revisar antes

Datos de la parcela

Superficie calculada sobre el contorno	**13.755 m²**
Parcelas colindantes	**9**
Clase catastral	**Rústica; uso agrario**

Lados del contorno

A–B	**59,7 m, lado este; junto a una calle o camino municipal (IGN); linda con 5157217VF1655N, 5157218VF1655N y 5157219VF1655N.**
B–C	**94,3 m, lado noreste; junto a una calle o camino municipal (IGN); linda con 5157217VF1655N y 5157216VF1655N.**
C–D	**227,5 m, lado sur; junto a una calle o camino municipal (IGN).**
D–E	**43,6 m, lado oeste; junto a una calle o camino municipal (IGN); linda con 4956512VF1645N.**
E–F	**71,2 m, lado norte.**
F–G	**14,8 m, lado oeste.**
G–H	**16,1 m, lado norte; linda con 001603800VF16F.**
H–I	**14,9 m, lado sur; linda con 001603800VF16F.**
I–J	**104,5 m, lado oeste.**
J–A	**31,9 m, lado norte; junto a una calle o camino municipal (IGN); linda con 5157228VF1645N y 5157233VF1655N.**

Parcelas colindantes

5157217VF1655N	**2.132 m², por los lados A–B, B–C.**
5157218VF1655N	**4.118 m², por el lado A–B.**
Más colindantes	**7 más, en gris en el mapa: 001603900VF16F; el resto, en la lista de lados.**

Superficie y límites del dato

Superficie catastral	**13.756 m².**
Superficie calculada	**13.755 m²: 1 m² menos que la cifra catastral. Es el mismo contorno, no una medición en el terreno.** **La inscrita en el Registro puede ser otra; si no coinciden, pregunte al notario si conviene coordinar la finca con el Catastro (Ley Hipotecaria, arts. 10 y 199, reformados por la Ley 13/2015).**
Precisión	**El contorno catastral no es un deslinde. En rústica procede en gran parte de ortofoto y puede desviarse varios metros de los linderos reales.**
Medición	**En la proyección del Catastro, ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG:25830). Superficie descontando los huecos interiores; perímetro exterior sobre los 136 vértices externos; los lados, tramos rectos (página 14).**

Elaboración propia a partir de datos de la DGC (Catastro), con su licencia de uso de datos INSPIRE; vías: Instituto Geográfico Nacional, red de transporte INSPIRE (CC BY 4.0)

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

Lo construido en la parcela

La vivienda de 80 m² (de 1940) que se ve dentro del contorno no es de esta parcela: el Catastro la registra en otra, la 001603900VF16F, un enclave que la finca rodea.

A / CONSTRUCCIONES DEL CATASTRO Y HUELLAS SIN REGISTRO SOBRE LA ORTOFOTO PNOA



© Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Elaboración propia a partir de datos de la DGC

138 m²
Construido según el Catastro

0
Huellas sin Catastro

Pendiente
Plazo de restablecimiento

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El Catastro declara 1 construcción con 138 m² construidos (vivienda de 42 m², porche de 73 m² y uso deportivo de 23 m²). Estar en el Catastro no prueba que tenga licencia: si no la tiene, pregunte al ayuntamiento qué plazo tiene, porque depende de la clase de suelo; en suelo rústico de la zona de influencia del litoral (Ley 22/1988, art. 30) puede ordenar su derribo sin límite de tiempo (LISTA, Ley 7/2021 de Andalucía, art. 153.2), y, fuera de los supuestos del art. 153.2, durante 6 años.

FUENTES Y LÍMITES Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Elaboración propia a partir de datos de la DGC. Consultado el 17/10/2026. Imagen consultada: 2026-10-17.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

LA PARCELA

Lo construido en la parcela

Puede frenar la compra

Más sobre el mapa

El plazo de restablecimiento y la posible situación AFO deben confirmarse en el expediente municipal: el año catastral no prueba la completa terminación. Para una obra antigua deben examinarse la ley y la clasificación del suelo al terminarla (Decreto 550/2022, art. 354.5). Las reglas y los supuestos sin plazo se detallan en la tabla siguiente; este informe no acredita el transcurso del plazo ni el reconocimiento de AFO.

Compare en la visita lo construido con los m² declarados: un porche cerrado, una planta o una caseta añadidos no salen en el Catastro. Para fecharlos, compare las fotos aéreas antiguas de la pág. 19.

Compruebe la legalidad con la licencia de obras y la de primera ocupación, o la declaración responsable cuando la sustituya. La escritura de obra nueva en el Registro de la Propiedad deja constancia del edificio, pero no lo legaliza.

Lo que declara el Catastro

Construcción A	**Agrario, 138 m² construidos, de 2019, huella de 115 m² en el mapa.**
Partes del inmueble	**vivienda 42 m² · porche 73 m² · uso deportivo 23 m².**
Enclave de otra parcela	**001603900VF16F: residencial, 80 m² construidos, de 1940, 1 vivienda, huella de 80 m² en el mapa. Linda con la finca (pág. 15).**

Lo que no está en el Catastro

Huellas sin Catastro	**Ninguna según el mapa del IGN; ese mapa no recoge todas las casetas ni ampliaciones.**
Qué mirar en la visita	**Casetas, piscinas, porches cerrados y plantas añadidas: compárelos con lo declarado arriba.**

Plazo en Andalucía

Plazo	**Por confirmar. Regla general: 6 años desde la completa terminación o, si es posterior, desde los signos externos que permitan conocerla; para usos, desde los signos de su implantación (LISTA, art. 153.1). Sin plazo en los casos del art. 153.2. Para obras o usos antiguos rige el plazo aplicable al terminarlos o implantarlos, salvo que después haya cesado su carácter ilimitado (Decreto 550/2022, art. 354.5). Este informe no calcula el plazo.**

Método: Construcciones del Catastro con más de una quinta parte dentro del contorno; huellas del mapa sin construcción catastral a menos de 10 m (pág. 16); plazo según la ley de la comunidad. Fuentes: Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Elaboración propia a partir de datos de la DGC; huellas del mapa topográfico del IGN (BTN25); LISTA, art. 153.1; art. 153.2; TRLSRU (RDL 7/2015), arts. 11.5 y 28; RD 1093/1997, art. 52

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

LA PARCELA

Lo construido en la parcela

Puede frenar la compra

Sin plazo	**Dominio público y servidumbres de protección; suelo rústico en zona de influencia del litoral; parcelaciones urbanísticas en suelo rústico (salvo la parcela concreta con edificación ya prescrita); suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares, mientras subsistan dichos riesgos; zonas verdes y espacios libres; bienes inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (art. 153.2).**
Pasado el plazo	**Situación: asimilado a fuera de ordenación (AFO); no legaliza la construcción. Antes del reconocimiento solo caben las obras ordenadas por el ayuntamiento por seguridad y salubridad, sin acceso a servicios básicos (LISTA, arts. 173.3 y 173.4). Tras el reconocimiento pueden autorizarse cambios de uso compatibles y obras de conservación y reforma, incluida la consolidación, sin aumentar ocupación ni volumen, salvo el incremento necesario para ejecutar elementos auxiliares exigidos por la normativa sectorial aplicable (art. 174.7). La declaración se anota en el Registro (art. 174.6).**

Qué pedir y a quién

Al vendedor	**Licencia de obras de cada construcción y la de primera ocupación, o la declaración responsable donde la sustituye (TRLSRU, arts. 11.5 y 28.1).**
Enclave	**Si la compra incluye la parcela 001603900VF16F y lo construido en ella, que la escritura y la nota simple la nombren; si no, esa casa no es suya.**
Obra antigua sin licencia	**Solo si ya no caben medidas de restablecimiento que impliquen demolición por haber transcurrido su plazo (TRLSRU, art. 28.4), extremo que este informe no confirma para esta parcela, puede estudiarse la inscripción por antigüedad con certificado del ayuntamiento o de un técnico, acta notarial o certificación catastral con la fecha de terminación (TRLSRU, art. 28.4; RD 1093/1997, art. 52).**
Al Registro	**Nota simple: si la obra está inscrita y si consta un expediente de disciplina urbanística o una nota sobre su situación.**
Al ayuntamiento	**Si hay algún expediente de disciplina urbanística abierto sobre la finca.**

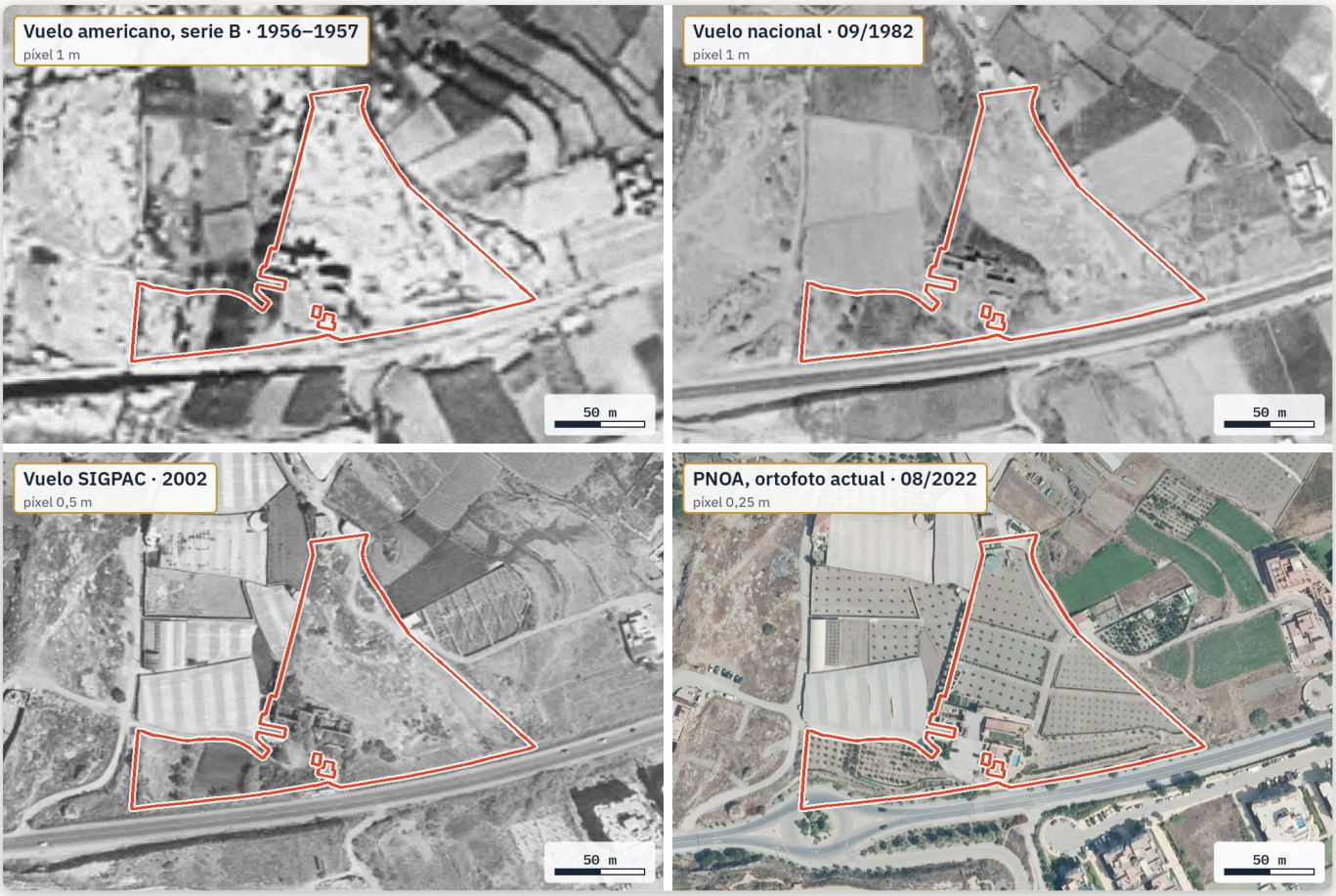
Método: Construcciones del Catastro con más de una quinta parte dentro del contorno; huellas del mapa sin construcción catastral a menos de 10 m (pág. 16); plazo según la ley de la comunidad. Fuentes: Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Elaboración propia a partir de datos de la DGC; huellas del mapa topográfico del IGN (BTN25); LISTA, art. 153.1; art. 153.2; TRLSRU (RDL 7/2015), arts. 11.5 y 28; RD 1093/1997, art. 52

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

LA PARCELA

La parcela en fotos aéreas antiguas

A su favor



Ortofotos históricas y PNOA © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0: ign.es/wms/pnoa-historico y ign.es/wms-inspire/pnoa-ma

La misma zona en cuatro épocas: ortofotos del IGN con el contorno actual de la parcela

1956–1957
Foto más antigua

4 de 4
Épocas con foto

2019
Año en el Catastro

Qué significa para su compra

El IGN tiene fotos aéreas de esta parcela desde 1956–1957: vuelo americano, serie B (1956–1957), vuelo nacional (09/1982), vuelo SIGPAC (2002) y ortofoto PNOA actual (08/2022). El Catastro da 2019 como año de construcción: las fotos de antes y de después de esa fecha permiten comprobarlo. Este informe pone las fotos juntas; no interpreta lo que se ve en ellas.

Si la obra no se ve en una foto y sí en la siguiente, apareció entre esas dos fechas; la terminación se acredita con documentos. Eso cuenta para el plazo de la pág. 16.

El CNIG solo certifica fotogramas originales conservados en su archivo: no ortofotos ni vuelos Ruiz de Alda o americanos AMS. Las imágenes aquí mostradas son ortofotos. Para un original admisible, el PDF web cuesta 3,50 €.

Las ortofotos antiguas pueden estar desplazadas unos metros respecto al contorno actual.

Ortofotos históricas y PNOA © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0: ign.es/wms/pnoa-historico y ign.es/wms-inspire/pnoa-ma. Consultado el 17/10/2026.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

LA PARCELA

La parcela en fotos aéreas antiguas: datos

A su favor

Vuelos que cubren la parcela

1956–1957	**Vuelo americano, serie B, 1956–1957, píxel de 1 m. Vuelo del servicio cartográfico del ejército de EE. UU., de enero de 1956 a noviembre de 1957; el IGN solo da el periodo, no el día.**
1973–1986	**Vuelo nacional, 09/1982, píxel de 1 m. Vuelo de toda España a escala 1:30.000.**
1997–2003	**Vuelo SIGPAC, 2002, píxel de 0,5 m. Vuelo del FEGA para el SIGPAC, sobre toda España.**
Actual	**PNOA, ortofoto actual, 08/2022, píxel de 0,25 m. Ortofoto PNOA más reciente del IGN.**
Otros vuelos PNOA	**El IGN tiene además vuelos de 2004, 2006, 2008, 2010, 2013, 2016 y 2019 sobre este punto: sirven para acotar fechas posteriores a 2003.**

Para qué sirven las fotos

Fechar una obra	**Comparar fotos de antes y después acota cuándo apareció un edificio o una ampliación, o cuándo cambió el uso del terreno. El plazo de la pág. 16 depende de la fecha en que se terminó la obra.**
Lo que no prueban	**Una foto no dice si la obra tenía licencia ni para qué se usa, y no da el día exacto. Las antiguas pueden estar desplazadas unos metros.**
Ante el Registro	**Para inscribir una obra antigua ya fuera de plazo, la ley pide certificación del Ayuntamiento o de técnico competente, acta notarial o certificación catastral con la fecha de terminación. La foto puede apoyar esos documentos; no los sustituye.**

Catastro y fotos

Año en el Catastro	**2019. La certificación catastral con la fecha de terminación es uno de los documentos que admite la ley para una obra antigua.**
Fotos antes de 2019	**vuelo americano, serie B (1956–1957), vuelo nacional (09/1982), vuelo SIGPAC (2002), PNOA 2004, PNOA 2006, PNOA 2008, PNOA 2010, PNOA 2013 y PNOA 2016.**
Fotos desde 2019	**PNOA 2019 (mismo año) y ortofoto PNOA actual (08/2022).**

Copia certificada

Dónde pedirla	**Fototeca del CNIG: fototeca.cnig.es, fototeca@cnig.es, C/ General Ibáñez de Íbero 3, Madrid.**
Precio	**El CNIG solo certifica fotogramas originales conservados en su archivo: no ortofotos ni vuelos Ruiz de Alda o americanos AMS. Certificación digital en PDF web, 3,50 €; en PDF, 6,90 €, IVA incluido. Precios vigentes desde el 01/03/2026.**

Cómo se midió. Mismo encuadre en las cuatro fotos, centrado en la parcela. Por época, el primer vuelo con foto sobre la parcela: nacional antes que interministerial, SIGPAC antes que OLISTAT.

Ortofotos históricas y PNOA © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0: ign.es/wms/pnoa-historico y ign.es/wms-inspire/pnoa-ma; TRLSRU (RDL 7/2015), art. 28.4 a); elaboración propia; CNIG, precios de la Fototeca

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

CAPÍTULO 2 · VALORACIÓN

Qué se puede construir

Puede frenar la compra

VALORACIÓN DE LAS PÁGINAS 22–28

Contexto: 2 · Por comprobar: 1 · Pueden frenarla: 1

Aviso: el SIU sitúa la parcela en suelo urbanizable (URP2): urbanizarla obliga a ceder suelo y pagar las obras. Por comprobar: usos y obras permitidos.

Urbanizable	+34,9 %	ZU	1996
Clase de suelo en el SIU	Población 2014–2023	Uso SIGPAC	Plan General

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
PUEDE FRENAR LA COMPRA	**Urbanismo: clase de suelo.** El SIU sitúa la parcela en suelo urbanizable: desarrollarlo implica cesiones de suelo y costes de urbanización.	p. 22
CONTEXTO	**El municipio.** Torrox gana población: 20.932 habitantes en 2023 (el último año de los datos del MITECO que usa este informe), un 34,9 % más que en 2014.	p. 25
CONTEXTO	**Uso agrícola (SIGPAC).** En el punto consultado de la parcela, el SIGPAC da zona urbana (ZU).	p. 27
REVISAR ANTES	Por comprobar: usos y obras permitidos.	p. 91

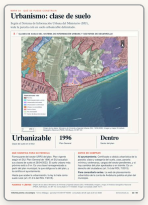
POR RESOLVER ANTES DE LA SEÑAL

- Al ayuntamiento. Certificado o cédula urbanística de la parcela: clase y categoría del suelo, usos, parcela mínima y ordenanza, cargas del sector pendientes, y si hay cambios del plan aprobados o en trámite. Es un derecho del ciudadano (art. 5 d del RDL 7/2015). (pág. 22)

Qué haríamos después

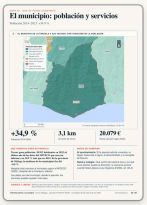
1. **El ayuntamiento:** El certificado urbanístico de la parcela: clase y categoría del suelo, sector y cargas de urbanización pendientes (pág. 22)

Las 7 páginas de datos de este capítulo


p. 22


p. 23–24


p. 24


p. 25


p. 26


p. 27

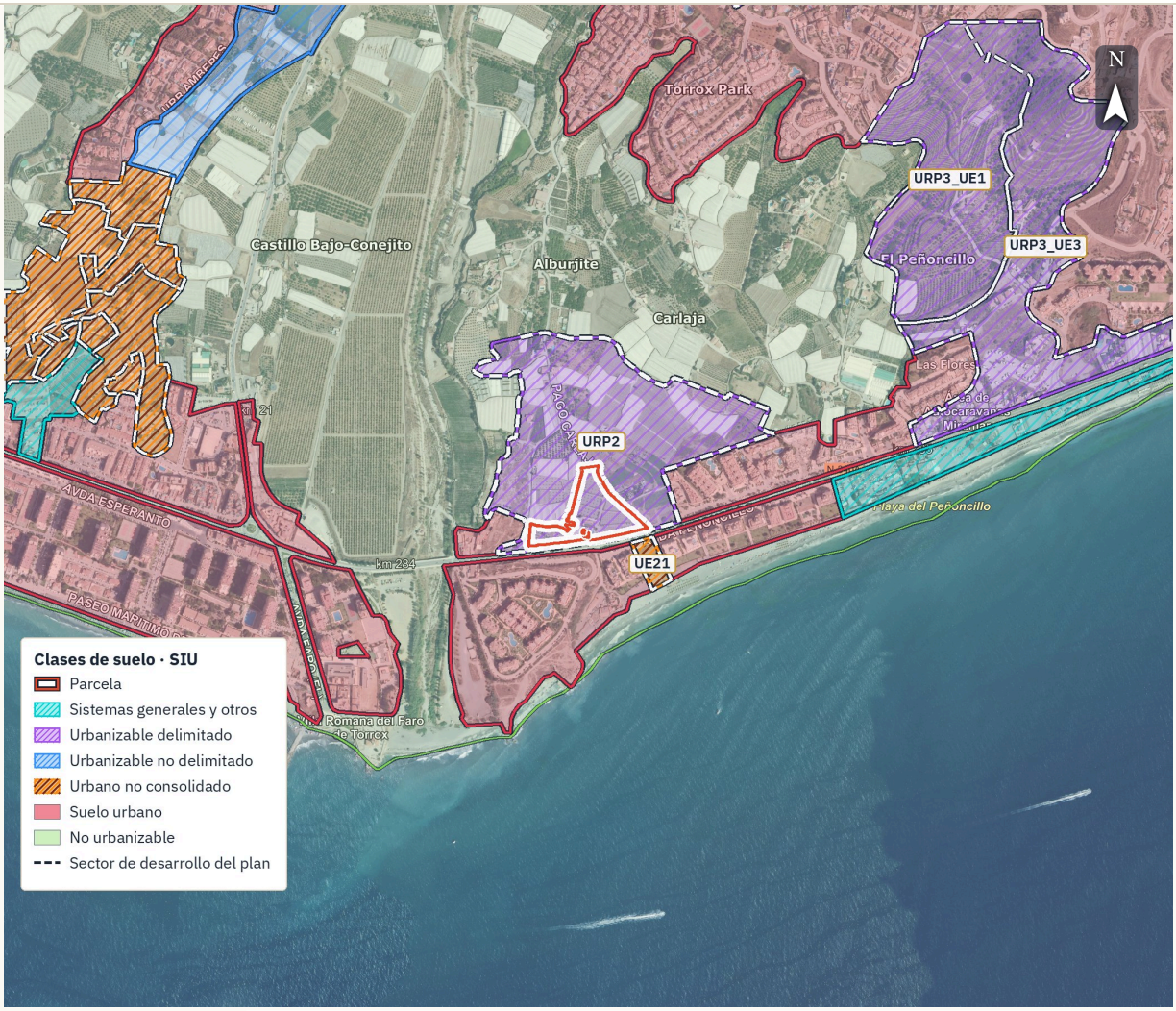

p. 28

Redactado el 20 oct 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

Urbanismo: clase de suelo

Según el Sistema de Información Urbana del Ministerio (SIU), toda la parcela está en suelo urbanizable delimitado.

A / CLASES DE SUELO DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN URBANA Y SECTORES DE DESARROLLO



Origen de los datos: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (SIU, 19/06/2026); Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0

Urbanizable
Clase de suelo en el SIU

1996
Plan General

Dentro
Sector del plan

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Forma parte del sector URP2 del plan. Plan vigente según el SIU: Plan General de 1996; el SIU actualizó sus clases de suelo el 28/04/2023. El suelo urbano más próximo está a 9 m. Es una clase homogeneizada a partir del plan municipal; la que obliga es la del plan, y la certifica el ayuntamiento.

Hasta que acabe la urbanización, la ley lo trata como suelo rural (art. 21.2 b del RDL 7/2015).

ANTES DE COMPRAR

Al ayuntamiento. Certificado o cédula urbanística de la parcela: clase y categoría del suelo, usos, parcela mínima y ordenanza, cargas del sector pendientes, y si hay cambios del plan aprobados o en trámite. Es un derecho del ciudadano (art. 5 d del RDL 7/2015).

Para consultarlo antes. La web de planeamiento urbanístico de la Junta de Andalucía publica el plan del municipio.

FUENTES Y LÍMITES Origen de los datos: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (SIU, 19/06/2026); Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0. Consultado el 17/10/2026. Imagen consultada: 2026-10-17.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

QUÉ SE PUEDE CONSTRUIR

Urbanismo: datos

Puede frenar la compra

Más sobre el mapa

Antes de comprar, pida en el ayuntamiento qué cargas tiene pendientes el sector y en qué fase está.

Clase de suelo en el SIU

En la parcela	**Suelo urbanizable delimitado en toda la parcela.**
Según el Catastro	**Rústica, coherente con el SIU (Sistema de Información Urbana): el Catastro solo cuenta el urbanizable como urbano cuando su sector tiene ordenación detallada (art. 7.2 b de la Ley del Catastro). Es una clase fiscal.**
Plan vigente	**Torrox: Plan General de 1996, según la edición del SIU de 19/06/2026. Clases de suelo del municipio actualizadas a 28/04/2023; un cambio posterior no aparece aquí.**
Suelo urbano más próximo	**A 9 m al oeste, término de Torrox.**
Sectores hasta 1 km (8)	**El más cercano: URP2, urbanizable delimitado, sin urbanizar, en la parcela. Hay 7 más a menos de 1 km.**

Qué supone para construir

Suelo rural hasta urbanizar	**La ley estatal (RDL 7/2015) solo distingue suelo rural y urbanizado (art. 21.1). El no urbanizable es rural, y también el urbanizable hasta que termine su urbanización (art. 21.2).**
Cesiones de suelo y costes de urbanización	**Urbanizar obliga a entregar suelo para viales, zonas verdes y dotaciones (TRLSRU, art. 18.1 a), y suelo libre de cargas correspondiente, como regla general, al 5–15 % de la edificabilidad media ponderada. La legislación urbanística puede permitir una reducción excepcional por debajo del 5 % o un incremento hasta el 20 %, de forma proporcionada y motivada, cuando el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior al medio de su categoría (art. 18.1 b). También obliga a pagar las obras (art. 18.1 c); los deberes gravan el suelo como garantía real (art. 18.6).**

Método: Clases del SIU leídas en un recuadro de 1 km alrededor de la parcela y cruzadas con su contorno; suelo urbano y urbanizable más próximos buscados hasta 20 km; sectores del plan a menos de 1 km. Fuentes: Origen de los datos: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (SIU, 19/06/2026); datos del municipio a 28/04/2023. Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; MIVAU, Sistema de Información Urbana; RDL 7/2015

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

QUÉ SE PUEDE CONSTRUIR

Urbanismo: datos (sigue)

Puede frenar la compra

En Andalucía	**La Ley 7/2021 (LISTA) solo distingue suelo urbano y rústico (art. 12). El urbanizable sectorizado u ordenado del plan vigente puede desarrollarse según ese plan, como actuación de nueva urbanización (disposición transitoria primera, a) 3.ª).**
Licencia	**Las segregaciones y divisiones se rigen por la ley autonómica. En Andalucía, el art. 140.2 LISTA prevé silencio estimatorio tras tres meses desde la presentación de la documentación completa en el registro electrónico municipal, salvo los supuestos de la legislación estatal; nunca permite adquirir derechos contrarios a la normativa territorial o urbanística. Confirme con el ayuntamiento el expediente y las autorizaciones sectoriales exigibles. Las obras de nueva planta y las casas prefabricadas requieren autorización expresa en los supuestos previstos por la legislación estatal. La edificabilidad que prevé el plan no es por sí misma del propietario: la adquiere al construir, y siempre que cumpla los deberes y levante las cargas de su régimen (art. 11.2).**

Alcance y límites del dato

Clase homogeneizada	**El Ministerio reduce la clasificación de cada plan a seis clases comunes. Cada ley autonómica usa sus propios nombres y categorías (rústico, no urbanizable genérico o especial, núcleo rural).**
Qué no dice	**La categoría del suelo rústico, la ordenanza, la edificabilidad ni si lo construido tiene licencia. Tampoco las afecciones de otras leyes (costas, carreteras, aguas), que tienen sus capítulos.**

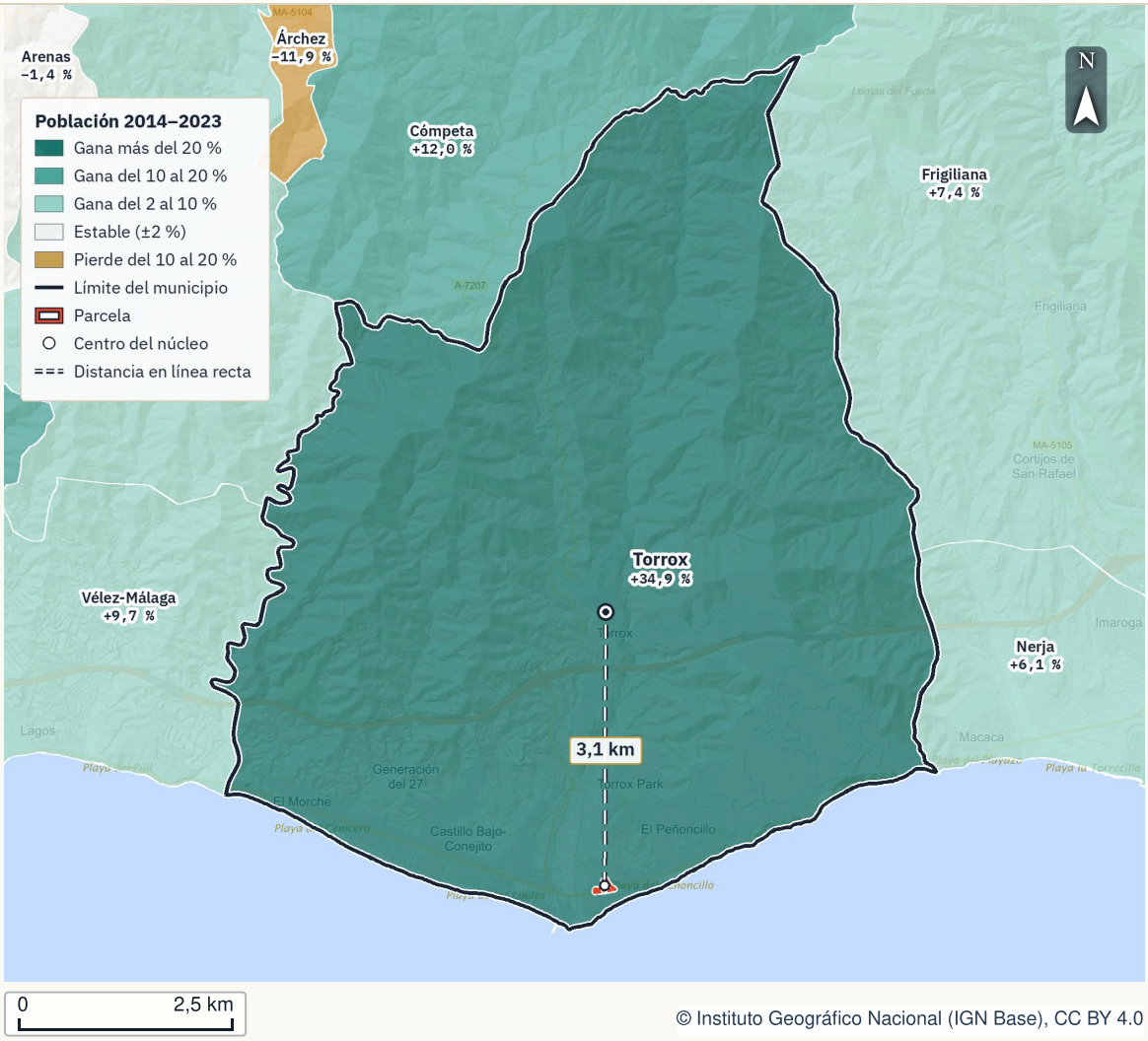
Método: Clases del SIU leídas en un recuadro de 1 km alrededor de la parcela y cruzadas con su contorno; suelo urbano y urbanizable más próximos buscados hasta 20 km; sectores del plan a menos de 1 km. Fuentes: Origen de los datos: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (SIU, 19/06/2026); datos del municipio a 28/04/2023. Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; MIVAU, Sistema de Información Urbana; RDL 7/2015

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

El municipio: población y servicios

Población 2014–2023: +34,9 %.

A / EL MUNICIPIO DE LA PARCELA Y SUS VECINOS, POR VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN



© Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0

+34,9 %
Población 2014–2023

3,1 km
Al centro de Torrox

20.079 €
Renta neta por hogar (2020)

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Torrox gana población: 20.932 habitantes en 2023 (el último año de los datos del MITECO que usa este informe), un 34,9 % más que en 2014. En la provincia de Málaga, la mediana de los municipios fue del −0,6 %.

Hospital más cercano al municipio según el MITECO (2022): Hospital de la Axarquía, público.

Los datos son del municipio: desde la parcela, los servicios pueden quedar más lejos.

ANTES DE COMPRAR

Al ayuntamiento. Si la parcela admite vivienda y si llegan hasta ella el agua, el alcantarillado y la recogida de basura.

Salud y colegio. Qué centro de salud le toca y en qué zona escolar queda la dirección: la cercanía puntúa cuando faltan plazas (Ley Orgánica 2/2006, art. 84.2).

FUENTES Y LÍMITES MITECO, Reto Demográfico. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0. Consultado el 17/10/2026. Fondo: IGN Base; PNOA tiene huecos fuera de su cobertura en este encuadre. Imagen consultada: 2026-10-20.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

QUÉ SE PUEDE CONSTRUIR

El municipio: población y servicios: datos

Contexto

Más sobre el mapa

El 37,3 % de los empadronados es extranjero (2022). Mediana de los municipios de la provincia: 9,0 %.

Población y renta de Torrox

Habitantes	**20.932 en 2023 y 418 por km². En 2014 eran 15.511: +34,9 %. Mediana de los municipios de la provincia: −0,6 %.**
Edad	**Edad media de 47,6 años en 2023 y 26,8 % con 65 años o más en 2022. Mediana de los municipios de la provincia: 46,1 años y 21,6 %.**
Extranjeros	**37,3 % de los empadronados en 2022. Mediana de los municipios de la provincia: 9,0 %.**
Renta por hogar	**20.079 € netos de media en 2020. Mediana de los municipios de la provincia: 20.833 €.**

Servicios

Hospital	**Hospital de la Axarquía (público). Dato del municipio, no de la parcela: 19 min en coche (MITECO, 2022), desde un punto que no se publica. Mediana de los municipios de la provincia: 20 min.**
Autovía	**A-7. Dato del municipio, no de la parcela: 4 min en coche (MITECO, 2022), desde un punto que no se publica. Mediana de los municipios de la provincia: 14 min.**
En el municipio	**5 farmacias (2023) y 5 colegios de primaria (2022). Recuentos de esos años: confirme en el ayuntamiento qué sigue abierto.**

Alcance y límites del dato

Datos del municipio	**Cifras del municipio entero, no de la parcela, que está a 3,1 km en línea recta del centro de Torrox.**
Mediana	**La de los 103 municipios de la provincia de Málaga, sin ponderar por población.**
Hospitales	**Hospital y si es público o privado: Catálogo Nacional de Hospitales 2025.**
Empadronados	**Cuentan los inscritos en el padrón (Ley 7/1985, art. 15); quien vive aquí sin empadronarse no aparece.**

Qué preguntar y a quién

A los operadores. Qué cobertura móvil hay en la parcela. La fibra se ve en la pág. 68; confírmela con ellos en la dirección exacta.

En la visita. Haga el trayecto hasta el centro, el colegio y la farmacia, y mire qué autobús pasa cerca.

Cómo se midió. Indicadores del municipio que contiene el centro de la parcela; municipios vecinos coloreados por su variación de población; distancia en línea recta.

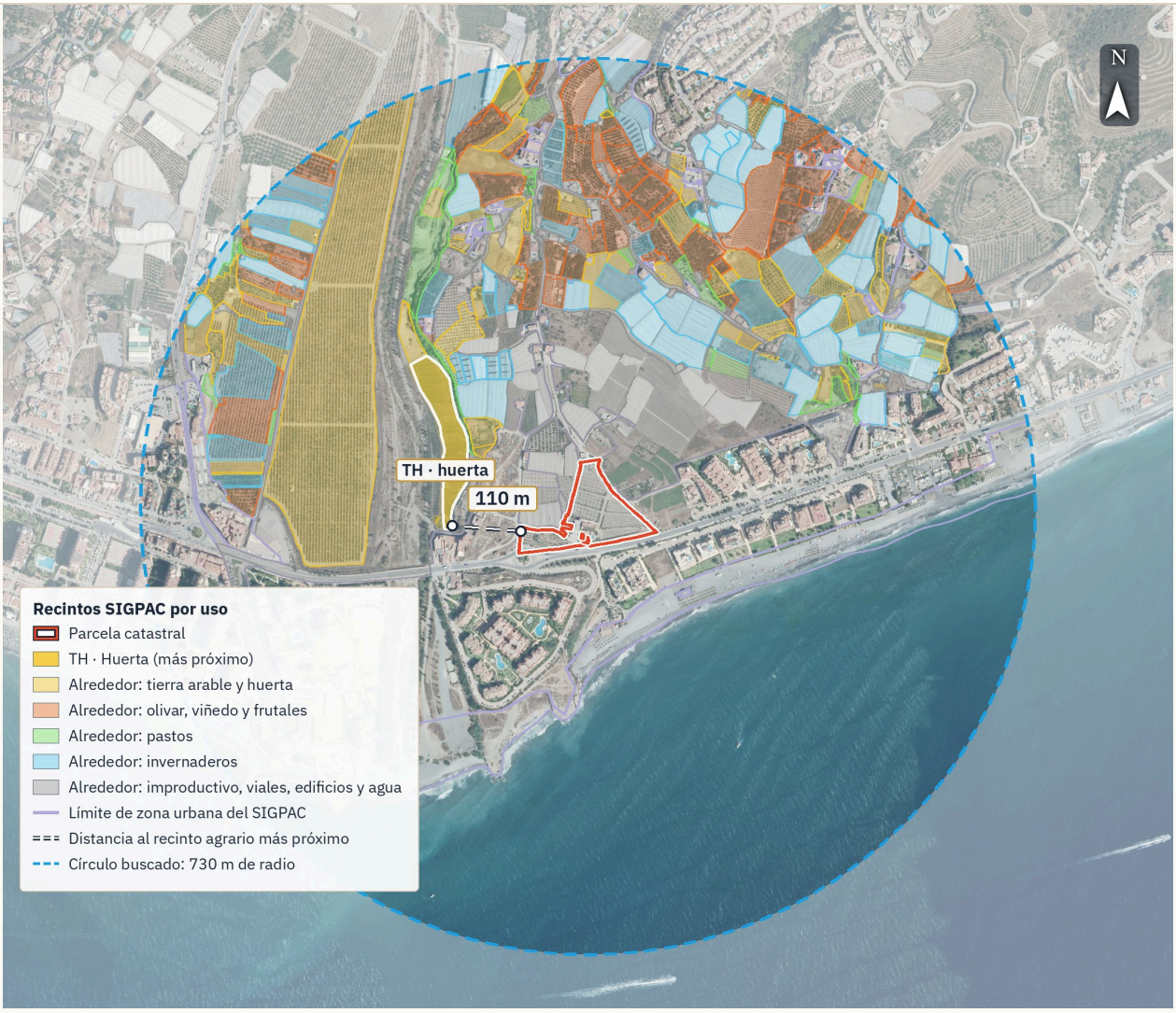
Indicadores municipales del Reto Demográfico, MITECO (capa id_municipios_23), reutilización libre citando la fuente (aviso legal del MITECO, Ley 37/2007). Capital del municipio: obra derivada de NGMEP CC-BY 4.0 ign.es. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

Uso agrícola (SIGPAC)

En el punto consultado de la parcela, el SIGPAC da zona urbana (ZU).
El recinto agrario más próximo, de huerta, está a 110 m al oeste.

A / RECINTOS DEL SIGPAC EN 730 M ALREDEDOR DE LA PARCELA, POR USO



© Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

ZU
Uso SIGPAC

110 m
Recinto agrario más próximo

28 %
Suelo agrario en 730 m

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El SIGPAC identifica las parcelas para las ayudas de la PAC y da a cada recinto un uso, agrario o no. No es la clasificación urbanística ni prueba quién es el dueño (RD 1047/2022, arts. 8.7 y 19.1).

Figurar como zona urbana en el SIGPAC no dice la clase de suelo; la fija el plan municipal.

ANTES DE COMPRAR

Al ayuntamiento. Qué clase de suelo le da el plan, que ni el SIGPAC ni el Catastro dicen, y si hay explotaciones agrícolas o ganaderas con licencia de actividad cerca.

Al vendedor. Si la finca se cultiva y por qué no figura como recinto agrario.

FUENTES Y LÍMITES FEGA, SIGPAC (CC BY 4.0). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Fondo Español de Garantía Agraria (FEGA), SIGPAC, campaña en uso (el servicio no publica su año), licencia CC BY 4.0. Consultado el 16/10/2026. Imagen consultada: 2026-10-17.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

QUÉ SE PUEDE CONSTRUIR

Uso agrícola (SIGPAC): datos

Contexto

Lo que registra el SIGPAC

Uso SIGPAC	**En el punto consultado, zona urbana (ZU): un recinto genérico (parcela 9000 del polígono 5) que reúne el suelo urbano sin dividirlo por fincas.**
Catastro y SIGPAC	**El Catastro anota pastos en esta parcela (página 9); el SIGPAC la deja dentro de un recinto de zona urbana. Los dos registros no coinciden. Para las ayudas de la PAC cuenta el SIGPAC; quien quiera pedirlas por esta tierra tendría que conseguir antes que se corrija su uso.**
Más próximo	**Huerta a 110 m al oeste (polígono 5, parcela 518).**
En 730 m alrededor	**De los puntos de una malla cada 21 m, aproximadamente: zona urbana 29 %; improductivo, viales, edificios y agua 15 %; tierra arable y huerta 11 %; invernaderos 9 %; olivar, viñedo y frutales 6 %; pastos 2 %; sin recinto 28 %.**
Vecinos agrarios	**Pastos a 130 m, olivar, viñedo y frutales a 255 m, tierra arable y huerta a 110 m e invernaderos a 135 m. Los pastos pueden aprovecharse con ganado; el SIGPAC no registra si lo hay.**

Qué implica

Uso SIGPAC	**El SIGPAC da un uso a todo el territorio, agrario o no: entre los no agrícolas están la zona urbana, los viales, las edificaciones y el agua (RD 1047/2022, anexo IV). No dice la clase de suelo, que fija el plan municipal, ni quién es el dueño (art. 8.7).**
Unidad mínima de cultivo	**La Junta de Andalucía la fija por municipios o comarcas. Este informe no la tiene: pídala antes de plantear una segregación. Dividir una finca rústica en trozos menores es nulo, salvo excepciones (Ley 19/1995, arts. 23 a 25), y de ella depende también el retracto de colindantes (art. 27).**

Alcance y límites del dato

Campaña	**La que el FEGA tiene en uso el día de la consulta. El servicio no publica el año de la campaña, así que la referencia es esa fecha.**
Zona urbana	**El SIGPAC no divide este suelo por fincas: no da la superficie ni un uso propio de esta parcela.**
Ganado y cultivos	**El SIGPAC no registra ganado ni granjas, y el uso de un recinto no dice qué se sembró este año.**

Cómo se midió. Recinto en un punto interior de la parcela (servicio de consultas del FEGA). Alrededor, todos los recintos de las teselas del FEGA en un círculo de 730 m de radio, uno a uno; los porcentajes, sobre una malla de puntos cada 21 m.

Fondo Español de Garantía Agraria (FEGA), SIGPAC, campaña en uso (el servicio no publica su año), licencia CC BY 4.0. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; FEGA, SIGPAC, campaña en uso el día de la consulta (el servicio no publica su año); RD 1047/2022 y Ley 19/1995 (BOE); Elaboración propia

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

CAPÍTULO 3 · VALORACIÓN

El terreno

Revisar antes

VALORACIÓN DE LAS PÁGINAS 30–40

Contexto: 3 Por comprobar: 3

A tener en cuenta: Pendiente local media 16 % y máxima 74 %: media y máximo de las pendientes de las celdas del modelo. La parcela está sobre un contacto entre 2 unidades del mapa geológico del IGME; la mayor parte, en torno al 73 %, sobre suelo mixto: arcillas rojas, arenas y conglomerados. Por comprobar: resistencia del terreno.

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
REVISAR ANTES	**Pendiente del terreno.** Pendiente local media 16 % y máxima 74 %: media y máximo de las pendientes de las celdas del modelo.	p. 30
REVISAR ANTES	**Geología y terreno.** La parcela está sobre un contacto entre 2 unidades del mapa geológico del IGME; la mayor parte, en torno al 73 %, sobre suelo mixto: arcillas rojas, arenas y conglomerados.	p. 32
CONTEXTO	**Sismicidad.** La norma sismorresistente da a Torrox una aceleración sísmica básica de 0,18 g.	p. 34
CONTEXTO	**Terremotos y tsunamis.** La parcela está a 90 m del deslinde de costas, entre 13 y 31 m sobre el nivel del mar; el catálogo del IGN recoge 4 maremotos en la costa de Málaga.	p. 37
CONTEXTO	**Radón.** En la parcela hay una casa de 2019 registrada en el Catastro y este informe no dispone de mediciones de radón de la casa: solo una medición permite conocer la concentración en su interior.	p. 40
REVISAR ANTES	Por comprobar: resistencia del terreno.	p. 85–86

POR RESOLVER ANTES DE LA SEÑAL

- A un ingeniero técnico en topografía. Un levantamiento con curvas de nivel si prevé construir o hacer una piscina. (pág. 30)

Qué haríamos después

1 **El vendedor:** Si se ha medido el radón en la casa y con qué resultado: la medición válida usa detectores de un laboratorio acreditado expuestos al menos dos meses (pág. 40)

Las 11 páginas de datos de este capítulo


p. 30


p. 31


p. 32


p. 33

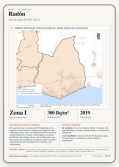

p. 34


p. 35–36


p. 36


p. 37


p. 38


p. 39


p. 40

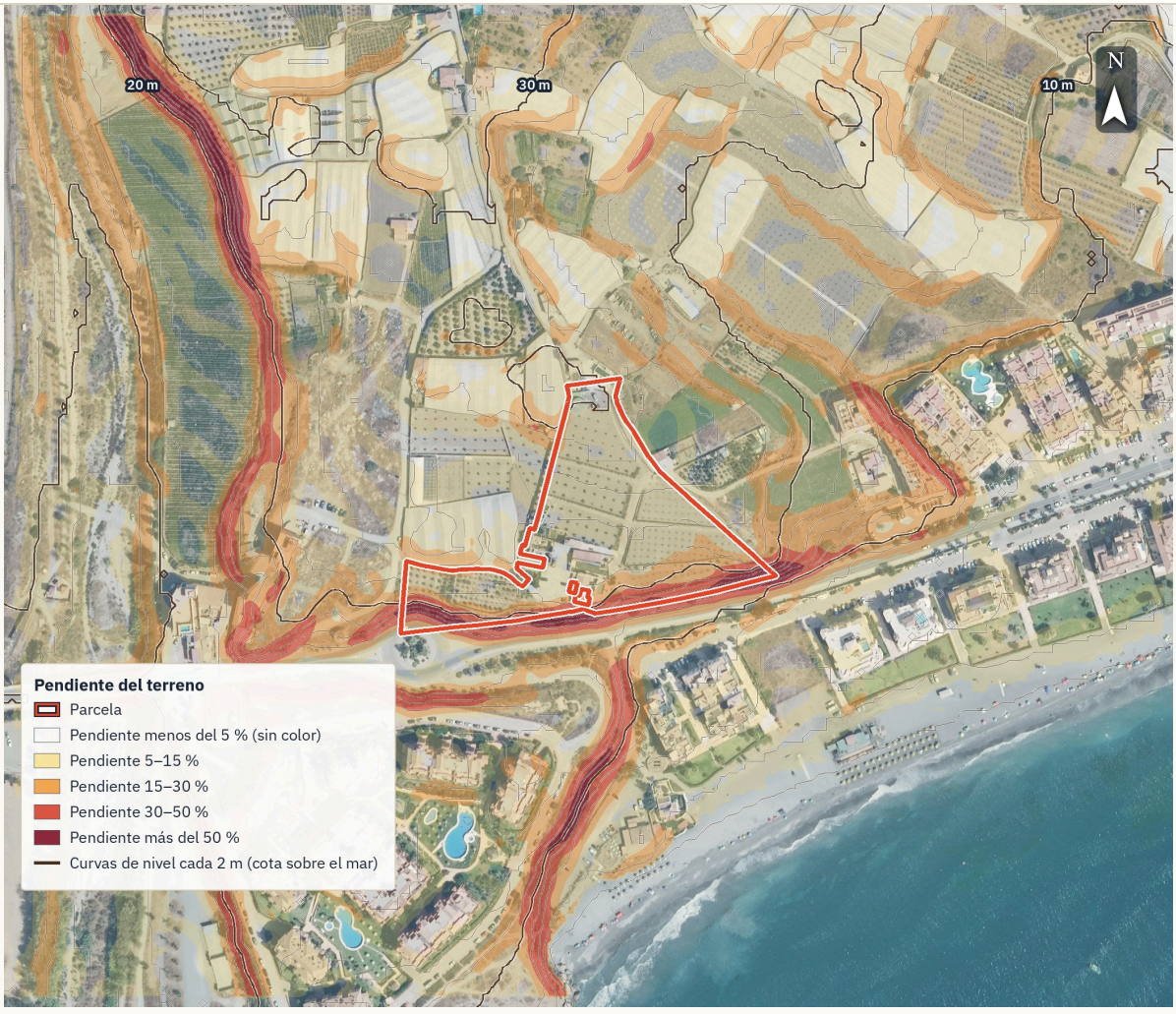
Redactado el 20 oct 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

Pendiente del terreno

Pendiente local media 16 % y máxima 74 %:
media y máximo de las pendientes de las celdas del modelo.

A / PENDIENTE DEL TERRENO Y CURVAS DE NIVEL ALREDEDOR DE LA PARCELA



© Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

16 %
Pendiente media en la parcela

15 %
Terreno de más del 30 %

18 m
Desnivel dentro de la parcela

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El 15 % de la parcela supera el 30 % de pendiente.

Según el modelo de elevación, el terreno vierte hacia el sur (solana). Es la orientación del suelo, no un cálculo de horas de sol: árboles, edificios y montes cercanos pueden dar sombra. Las horas de sol están en la pág. 71.

Cotas entre 13 y 31 m; desnivel de 18 m dentro del contorno.

ANTES DE COMPRAR

A un ingeniero técnico en topografía. Un levantamiento con curvas de nivel si prevé construir o hacer una piscina.

Al ayuntamiento. Si el plan limita la edificación por pendiente y cómo la mide.

A un arquitecto. Coste orientativo de muros, accesos y movimiento de tierras.

FUENTES Y LÍMITES Elaboración propia sobre el MDT del IGN. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Modelo Digital del Terreno MDT05 y MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Consultado el 17/10/2026. Imagen consultada: 2026-10-17.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

EL TERRENO

Pendiente del terreno: datos

Revisar antes

Medición

Pendiente en la parcela	**Pendiente local media 16 % y máxima 74 %: media y máximo de las pendientes de las celdas del modelo.**
Cotas	**Entre 13 y 31 m sobre el nivel del mar; desnivel de 18 m dentro del contorno.**
Terreno de más del 30 %	**El 15 % de la parcela supera el 30 % de pendiente.**
Cota de cada vértice	**A 28 m; B 27 m; C 14 m; D 13 m; E 23 m; F 22 m; G 24 m; H 23 m; I 23 m; J 31 m. Orientativo, no es una nivelación.**
Perfil del lado C–D	**De 14 m en C a 13 m en D a lo largo de 227 m: 0 % de pendiente neta entre extremos, en el lado más largo de la parcela.**
Orientación	**Según el modelo de elevación, el terreno vierte hacia el sur (solana). Es la orientación del suelo, no un cálculo de horas de sol: árboles, edificios y montes cercanos pueden dar sombra. Las horas de sol están en la pág. 71.**
Curvas de nivel	**Cada 2 m; las más marcadas, cada 10 m.**

Qué significa cada clase

Menos del 5 %	**Terreno casi llano en el modelo. El movimiento de tierras lo deciden el proyecto, el suelo y el drenaje.**
5–15 %	**Pendiente suave. Si hace falta escalonar o nivelar, y cuánto, depende del proyecto, del levantamiento topográfico y del estudio geotécnico.**
15–30 %	**Pendiente marcada. Puede hacer falta contener tierras o adaptar los accesos; solo el proyecto, con topografía y estudio geotécnico, dice si es así y cuánto cuesta.**
Más del 30 %	**Algunos planes municipales limitan la edificación en pendientes fuertes. El umbral y la forma de medirlo cambian de un municipio a otro.**

Alcance y límites del dato

Modelo	**Cotas del Modelo Digital del Terreno del IGN, malla de 5 m sacada del vuelo LiDAR del PNOA, en metros enteros y leída en píxeles de unos 4 m. La fecha del vuelo cambia de una zona a otra.**
Cálculo	**La pendiente se mide con una base de unos 14 m y se suaviza con las celdas vecinas: la máxima es la del modelo suavizado y puede haber tramos más empinados.**
Precisión	**Muros, taludes y bancales pequeños no aparecen: es la forma del terreno, no un levantamiento topográfico.**

Cómo se midió. Pendiente sobre el modelo de elevación con una base de unos 14 m; clases de 5, 15, 30 y 50 %.

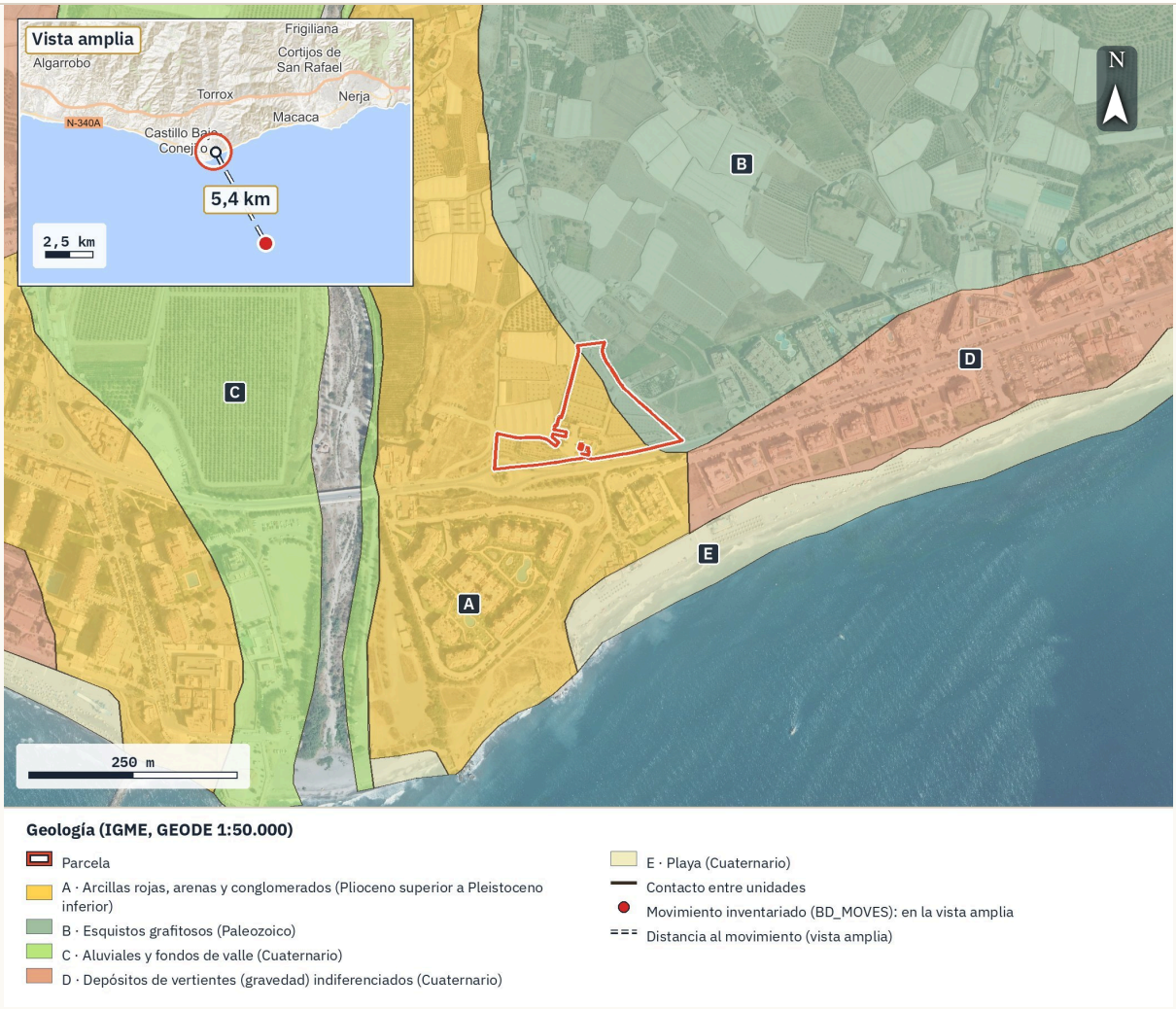
Modelo Digital del Terreno MDT05 y MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Elaboración propia

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

Geología y terreno

Bajo la parcela: 2 unidades.

A / UNIDADES DEL MAPA GEOLÓGICO Y MOVIMIENTOS DEL TERRENO INVENTARIADOS



2 unidades
Bajo la parcela

5,4 km
Movimiento del terreno inventariado más próximo

No arcilloso
Mapa regional de arcillas · 1:1 000 000 · no determina el suelo de la parcela

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La parcela está sobre un contacto entre 2 unidades del mapa geológico del IGME; la mayor parte, en torno al 73 %, sobre suelo mixto: arcillas rojas, arenas y conglomerados.

ANTES DE COMPRAR

A un geólogo o ingeniero geotécnico. Un estudio geotécnico de la parcela; antes de comprar, si el precio depende de poder edificar.

Al ayuntamiento. Si hay estudios geotécnicos de parcelas vecinas y si se conocen hundimientos, deslizamientos o rellenos en la zona.

Al vendedor. Si hay grietas en muros o soleras, rellenos antiguos o pozos en la finca.

FUENTES Y LÍMITES IGME (GEODE 1:50.000, BD_MOVES). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Origen de los datos: ©CN Instituto Geológico y Minero de España (IGME). Consultado el 17/10/2026. Imagen consultada: 2026-10-17.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

EL TERRENO

Geología y terreno: datos

Revisar antes

Más sobre el mapa

En torno al 73 % de la parcela (A), el mapa dibuja suelo mixto (arcillas con arenas, gravas o conglomerados): su compacidad cambia de un punto a otro y, donde domine la arcilla, puede asentar bajo carga y cambiar de volumen con la humedad. El estudio geotécnico lo comprueba en la parcela.

Arcillas expansivas, mapa regional 1:1.000.000: sustrato no arcilloso. Encima hay formaciones superficiales, que este mapa no clasifica. Ese mapa regional no recoge a su escala las arcillas que el mapa geológico 1:50.000 dibuja bajo la parcela.

Qué hay bajo la parcela

Unidad A (en torno al 73 % de la parcela)	**Arcillas rojas, arenas y conglomerados. Abanicos aluviales. Edad: Plioceno superior a Pleistoceno inferior (Neógeno a Cuaternario).**
Unidad B (en torno al 27 % de la parcela)	**Esquistos grafitosos. Localmente cuarcitas y cuarzomicaesquistos. Metamorfismo de grado medio (estaurolita + granate + distena). Edad: Paleozoico.**
Arcillas expansivas (mapa regional)	**Mapa 1:1.000.000: sustrato no arcilloso. Encima hay formaciones superficiales, que este mapa no clasifica. Ese mapa regional no recoge a su escala las arcillas que el mapa geológico 1:50.000 dibuja bajo la parcela.**
Movimiento del terreno más próximo	**A 5,4 km, al sureste. Deslizamiento, «63, Alborán Basin», estado en el inventario: relicto (inactivo; según el IGME, formado hace miles de años en condiciones distintas de las actuales), certeza de la localización: alta. Es submarino: su cabecera está a 195 m bajo el nivel del mar. Su cercanía no dice por sí sola nada del terreno de la parcela.**

Qué implica para los cimientos

Para cimentar	**A (en torno al 73 %). Suelo mixto (arcillas con arenas, gravas o conglomerados): su compacidad cambia de un punto a otro y, donde domine la arcilla, puede asentar bajo carga y cambiar de volumen con la humedad. B (en torno al 27 %). Roca en lajas (esquistos, pizarras): se parte por sus planos y cerca de la superficie suele estar alterada; si sirve de apoyo lo dice el estudio geotécnico. La pendiente medida apunta a terreno desfavorable (DB SE-C, tabla 3.2): i) terrenos con desnivel superior a 15° (un 27 % de pendiente; la del terreno, en la pág. 30); es un indicio y el grupo lo fija el estudio geotécnico. En ese terreno se añaden puntos de reconocimiento en las zonas problemáticas.**
Estudio geotécnico	**Una vivienda u otro edificio nuevo sujeto al CTE necesita un estudio geotécnico al empezar el proyecto, con al menos tres puntos de reconocimiento. Lo firma el proyectista u otro técnico competente (CTE, DB SE-C, 3.1 y 3.2.1).**

Alcance y límites del dato

Escala	**Mapa 1:50.000: un milímetro son 50 m y un contacto puede estar desplazado decenas de metros. Solo dibuja los rellenos extensos, sin su espesor, y no muestra la profundidad de cada capa ni el agua del subsuelo.**
Arcillas	**Mapa regional 1:1.000.000: un aviso para la zona, no un dato de la parcela.**
Inventario	**BD_MOVES reúne los movimientos que el IGME conoce por estudios, prensa e informes, y sigue en construcción. Que no haya ninguno cerca no prueba que el terreno sea estable.**
Fecha de los datos	**Ficha del catálogo del IGME: 11/03/2026. Las hojas MAGNA que une GEODE son de 1972 a 2020. Leído el 17/10/2026.**

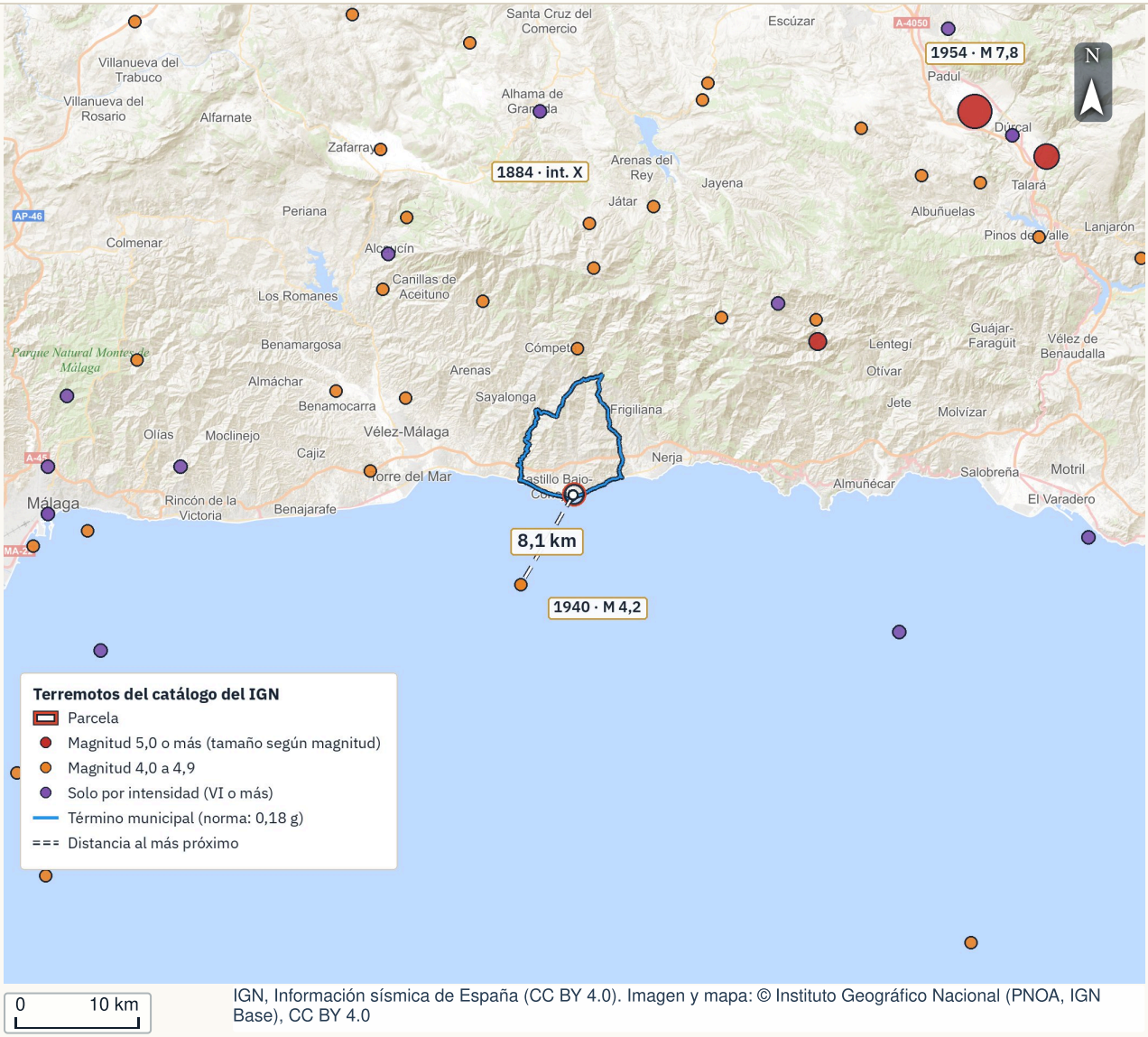
Método: Unidades del mapa 1:50.000 que tocan la parcela, con su parte aproximada de la superficie; movimiento inventariado más próximo, buscado en radios crecientes, distancia borde a borde. Fuentes: IGME, GEODE 1:50.000, mapa de arcillas expansivas 1:1.000.000 y BD_MOVES. Origen de los datos: ©CN Instituto Geológico y Minero de España (IGME). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

Sismicidad

La norma sismorresistente da a Torrox una aceleración sísmica básica de 0,18 g.

A / TERREMOTOS SIGNIFICATIVOS Y TÉRMINO MUNICIPAL DE LA NORMA SISMORRESISTENTE



IGN, Información sísmica de España (CC BY 4.0). Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0

0,18 g
Aceleración sísmica básica

8,1 km
Terremoto significativo más próximo

0,19 g
Estudio del IGN de 2015

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El terremoto significativo más próximo del catálogo del IGN es de 1940, de magnitud 4,2 (MD) e intensidad máxima IV, a 8,1 km. La intensidad es la del lugar más afectado, no la de la parcela.

ANTES DE COMPRAR

A un arquitecto. Con 0,18 g, qué aceleración de cálculo tendría su casa en este terreno, qué estructura propone y cuánto sube el coste. Y si conviene calcularla con los 0,19 g del estudio del IGN de 2015 en vez del mínimo de la norma. Para fijarla hace falta un estudio geotécnico.

FUENTES Y LÍMITES IGN, Información sísmica de España (CC BY 4.0). Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0. Consultado el 17/10/2026. Imagen consultada: 2026-10-19.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

EL TERRENO

Sismicidad: datos

Contexto

Más sobre el mapa

Con 0,18 g, una casa nueva debe calcularse para el sismo; con muros de carga de fábrica, dos alturas como máximo. Es la aceleración del municipio, no la de cálculo de la obra, que depende además del terreno y del edificio. Máximo en España: 0,25 g.

Mayor intensidad a menos de 50 km: X (muy destructor), 25/12/1884, a unos 30 km.

Mayor magnitud a menos de 50 km: 7,8 (Mw), 29/03/1954, a 43 km; a 657 km de profundidad, en superficie no pasó de intensidad V (fuerte).

74 terremotos significativos a menos de 50 km en el catálogo completo del IGN, entre 1494 y 2026.

Norma sismorresistente

Aceleración sísmica básica	**Torrox: 0,18 g, con coeficiente de contribución K = 1,0, que tiene en cuenta los distintos tipos de terremoto esperados en la zona (apartado 2.1). Figura en el anejo 1 de la NCSE-02.**
Proyecto de obra	**La memoria de todo proyecto lleva un apartado de «Acciones sísmicas», necesario para el visado y la licencia (apartado 1.3.1).**
Qué exige la norma	**Con 0,18 g, la norma se aplica a las edificaciones de importancia normal, como una vivienda; no a las de importancia moderada (su derrumbe difícilmente causaría víctimas). Los edificios de fábrica (muros de carga de ladrillo, bloque de mortero o similar) tienen como máximo dos alturas, y no se admiten adobe, tapial ni mampostería en seco. Hay que prever el efecto del sismo en terrenos potencialmente inestables (apartado 1.2.3).**
Estudio del IGN de 2015	**0,19 g en el centro de la parcela, en roca y para un periodo de retorno de 475 años, en el mapa de peligrosidad sísmica del IGN (Áreas de peligrosidad 2015-PGA-475) que propone el anejo nacional del Eurocódigo 8. Es informativo: el proyectista parte de la aceleración sísmica básica de la norma, 0,18 g, del mapa de 2002, y con ella, el terreno y los coeficientes de la norma obtiene la aceleración de cálculo.**

Método: Valor de la norma leído en el centro de la parcela. Terremotos de magnitud 4,0 o más o de intensidad VI o más, buscados en radios crecientes.
Fuentes: IGN, Información sísmica de España, CC BY 4.0; NCSE-02 (anexo del Real Decreto 997/2002). Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; capa del IGN; IGN, Información sísmica de España, catálogo de terremotos

EL TERRENO

Sismicidad: datos (sigue)

Contexto

Terremotos registrados

El más próximo	**Magnitud 4,2 (MD) e intensidad máxima IV (ampliamente observado) el 05/07/1940, a 8,1 km de la parcela, en la zona «Mar de Alborán».**
Mayor intensidad a menos de 50 km	**Intensidad máxima X (muy destructor) el 25/12/1884, a unos 30 km de la parcela, cerca de Arenas del Rey (Granada).**
Mayor magnitud a menos de 50 km	**Magnitud 7,8 (Mw) el 29/03/1954, a 43 km de la parcela, cerca de Dúrcal (Granada). El foco estaba a 657 km de profundidad: por eso, pese a su magnitud, la sacudida en superficie no pasó de intensidad V (fuerte).**
En 50 km	**74 terremotos significativos a menos de 50 km en el catálogo del IGN, entre 1494 y 2026.**

Alcance y límites del dato

Valor por municipio	**La norma da un valor por término municipal, no por parcela. Su mapa es de 2002 y guarda los términos municipales de entonces.**
Periodo de retorno	**475 años no es un plazo ni una predicción. Es la sacudida que se supera, de media, una vez cada 475 años: un 10 % de probabilidad de superarla en 50 años.**
Catálogo	**Terremotos de magnitud 4,0 o más o de intensidad máxima VI o más. Entre paréntesis, el tipo de magnitud (Mw, mb, mbLg, MD): no todos se calculan igual.**
Intensidad	**Escala EMS-98, de I a XII, en el lugar más afectado, no en la parcela. Con V la sacudida es fuerte, con VI hay daños leves y con VII se agrietan muchos edificios de adobe o piedra.**
Epicentros	**El catálogo nombra la capital municipal más cercana al epicentro. Antes de 1900, o sin magnitud, la posición sale de los daños descritos y puede desviarse varios kilómetros; su distancia se da redondeada.**
Ficha de cada terremoto	**La ficha y, cuando existe, la intensidad que se sintió en cada pueblo, en www.ign.es/web/ign/portal/sis-catalogo-terremotos.**

Método: Valor de la norma leído en el centro de la parcela. Terremotos de magnitud 4,0 o más o de intensidad VI o más, buscados en radios crecientes.
Fuentes: IGN, Información sísmica de España, CC BY 4.0; NCSE-02 (anexo del Real Decreto 997/2002). Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; capa del IGN; IGN, Información sísmica de España, catálogo de terremotos

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

Terremotos y tsunamis

La parcela está a 90 m del deslinde de costas, entre 13 y 31 m sobre el nivel del mar; el catálogo del IGN recoge 4 maremotos en la costa de Málaga.

A / LA PARCELA, SU ALTURA Y SU DISTANCIA AL DESLINDE DE COSTAS



Deslinde: MITECO, CC BY 4.0. Mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0

0,18 g
Aceleración sísmica básica

90 m
Distancia al deslinde de costas

4 registros
Maremotos en la costa de Málaga

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Ninguna norma estatal fija una distancia mínima entre una casa y una falla; frente a los terremotos rige la norma sismorresistente NCSE-02, que da a Torrox una aceleración sísmica básica de 0,18 g (pág. 34). El mapa de fallas activas no está incluido.

Pregunte en el ayuntamiento si el municipio tiene plan de actuación ante maremotos y por dónde va la ruta de evacuación desde la parcela.

ANTES DE COMPRAR

Al geotécnico. El estudio geotécnico del proyecto recoge los problemas del emplazamiento y la sismicidad del municipio (CTE DB SE-C, 3.1); antes de cimentar se comprueba que no hay fallas visibles (4.6.2 d).

Al ayuntamiento. Si el plan general marca riesgos naturales en la parcela. Los planes municipales ante maremotos llevan el mapa de riesgo del municipio, las rutas de evacuación y las zonas de refugio (RD 1053/2015, apartado 5.4).

FUENTES Y LÍMITES Deslinde: MITECO, CC BY 4.0. Mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; IGN, Catálogo de tsunamis en las costas españolas (edición 2026) (ign.es); Plan Estatal ante el Riesgo de Maremotos (BOE-A-2021-8361). Deslinde de costas (capítulo 5). Consultado el 16/10/2026. Imagen consultada: 2026-10-17.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

EL TERRENO

Terremotos y tsunamis: datos

Contexto

Más sobre el mapa

Ninguna norma estatal fija una distancia a las fallas, pero el Código Técnico pide comprobar antes de cimentar que no hay fallas visibles en el terreno (CTE DB SE-C, 4.6.2 d): pídalo en el estudio geotécnico.

Fallas y sismo

Valor de la norma	**Torrox: 0,18 g de aceleración sísmica básica (NCSE-02). Los terremotos del entorno y la norma aplicable, en la pág. 34.**
Distancia a una falla	**Ni la norma sismorresistente NCSE-02, ni el Código Técnico, ni la Ley de Suelo estatal fijan una distancia mínima entre una casa y una falla.**
Planeamiento	**El plan que ordena una urbanización debe llevar un mapa de riesgos naturales, y el suelo con riesgos naturales debe quedar fuera de la urbanización (Ley de Suelo, RDL 7/2015, arts. 22.2 y 21.2 a).**

Maremotos

Costa	**A 90 m del deslinde de costas (pág. 48), entre 13 y 31 m sobre el nivel del mar.**
Registros	**1680: Agitación del mar en Málaga (España) (fiabilidad: dudoso); 1954, 1980 y 2003: registrados por mareógrafos. La mayor ola registrada en las entradas del catálogo próximas a esta costa: 5 m (1680).**
Plan Estatal	**En la costa mediterránea andaluza el mayor maremoto estimado vendría de la falla de Alborán Sur: más de 5 m en Málaga y en Melilla, en unos 20 minutos. Son escenarios críticos de un cálculo determinista: el plan no les da probabilidad.**
Avisos del IGN	**Los avisos de maremoto van por tramos de costa; en esta provincia: MA01 Manilva–Mijas, MA02 Fuengirola–Nerja.**

Cómo se midió. Distancia del borde de la parcela al deslinde de costas que lee la pág. 48; a menos de 5 km se lee el catálogo de maremotos por provincia. La aceleración es la de la pág. 34.

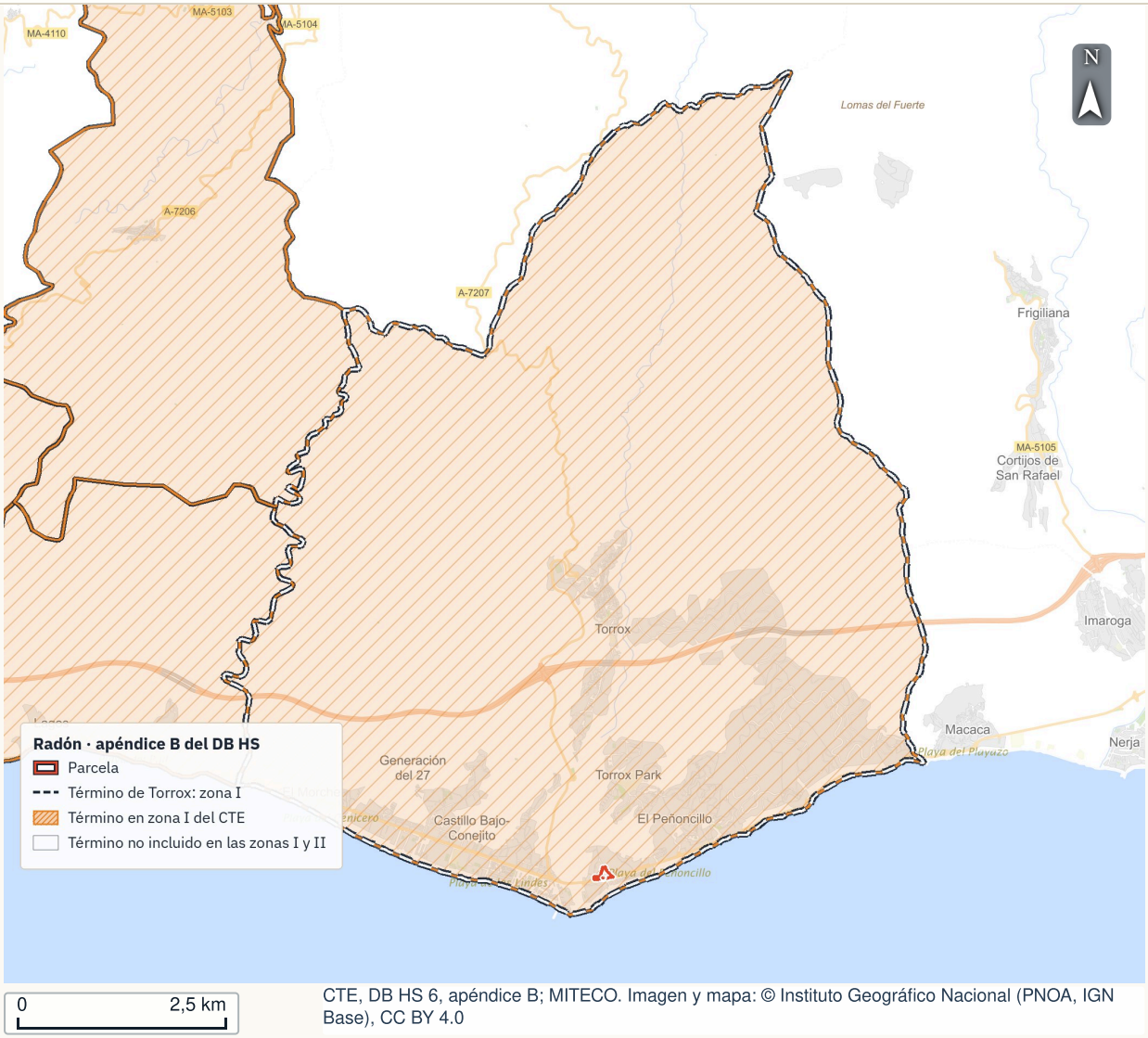
IGN, Catálogo de tsunamis en las costas españolas (edición 2026) (ign.es); Plan Estatal ante el Riesgo de Maremotos (BOE-A-2021-8361); MITECO, deslindes de costas (pág. 48); NCSE-02 (RD 997/2002), valor del IGN (pág. 34), CC BY 4.0. Mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; CTE DB SE-C

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

Radón

Zona de radón del CTE: Zona I.

A / TÉRMINOS MUNICIPALES Y ZONAS DE RADÓN DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN



CTE, DB HS 6, apéndice B; MITECO. Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0

Zona I
Zona de radón del CTE

300 Bq/m³
Nivel de referencia

2019
Año de la casa

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

En la parcela hay una casa de 2019 registrada en el Catastro y este informe no dispone de mediciones de radón de la casa: solo una medición permite conocer la concentración en su interior. Torrox figura en la zona I del DB HS 6 del Código Técnico de la Edificación; una casa nueva allí necesitaría una barrera frente al radón o una cámara de aire ventilada entre el terreno y las habitaciones.

ANTES DE COMPRAR

Al vendedor. Si se ha medido el radón en la casa, con qué detectores y durante cuánto tiempo, y el informe del laboratorio.

A un arquitecto. Qué solución del HS 6 propone para la casa nueva o la reforma y cuánto añade al presupuesto.

FUENTES Y LÍMITES CTE, DB HS 6, apéndice B; MITECO. Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; CTE, DB HS 6 y apéndice B, texto de 14/06/2022, codigotecnico.org. Consultado el 17/10/2026. Imagen consultada: 2026-10-19.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

EL TERRENO

Radón: datos

Contexto

Más sobre el mapa

La zona es de todo el término de Torrox, no una medida en la parcela.

Para medir la casa: detectores expuestos al menos dos meses en dormitorios y salas de estar, analizados por un laboratorio acreditado.

En una ampliación, un cambio de uso o una reforma que afecte a su protección frente al radón de un edificio existente con mediciones de más de 600 Bq/m³, se aplican las soluciones de zona II aunque el municipio sea de zona I (apartado 3, párrafo 4).

Zona de radón del municipio

Municipio	**Torrox (Málaga), código INE 29091. Figura en la zona I del apéndice B. La zona vale para todo el término: no es una medida en la parcela ni en la casa.**
Qué recoge el apéndice B	**Los términos donde, según las medidas del Consejo de Seguridad Nuclear, es probable que un edificio sin protección supere el nivel de referencia: 300 Bq/m³ de promedio anual de radón en las habitaciones (apéndice B, párrafo 1; HS 6, apartado 2).**

Qué exige a una obra

Casa nueva	**Una barrera frente al radón entre el terreno y los locales habitables, o bien una cámara de aire ventilada separada de ellos por un cerramiento sin grietas (HS 6, apartado 3, párrafo 1 a). Valen otras soluciones que protejan lo mismo o más.**
Barrera	**Una lámina de al menos 2 mm con coeficiente de difusión del radón menor que 10^{-11} m²/s no necesita cálculo de espesor (apartado 3.1.1, párrafo 2); aun así debe ser continua, con juntas, encuentros y pasos de tubos sellados y sin fisuras (párrafo 3). Es una parte de la solución, que define y justifica el proyecto.**
Casa existente	**Que el edificio exista no obliga por sí solo a adaptarlo. Sí lo exigen la parte nueva de una ampliación, lo que cambia de uso y la zona reformada si la obra cambia su protección frente al radón (apartado 1); en un edificio existente caben otras soluciones (apartado 3, párrafo 3).**
Si ya hay mediciones	**En una obra en un edificio existente con mediciones hechas según el apéndice C, entre 300 y 600 Bq/m³ bastan las soluciones de zona I; por encima de 600 Bq/m³, las de zona II (HS 6, apartado 3, párrafo 4).**

Alcance y límites del dato

Cómo se mide	**Detectores en dormitorios y salas de estar, expuestos al menos dos meses y analizados por un laboratorio acreditado por ENAC u otro organismo nacional de acreditación designado según la normativa europea; en las zonas climáticas de invierno C, D y E, mejor en la temporada de calefacción (apéndice C del DB HS, apartados 2.2, 3.1 y 3.3).**
Mediciones	**Este informe no ha leído mediciones de radón de la parcela ni de su entorno. La zona sale solo del apéndice B, que clasifica términos municipales enteros por la probabilidad de superar el nivel de referencia, no parcelas.**

Cómo se midió. Término municipal leído en el centro de la parcela; su zona, en la tabla del apéndice B, por código INE.

CTE, DB HS 6 y apéndice B, texto de 14/06/2022, codigotecnico.org; MITECO, términos municipales, gis.miteco.gob.es. Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; CTE, DB HS (texto de 14/06/2022), apéndice B; CTE, DB HS (texto de 14/06/2022), sección HS 6, apartados 1 y 3

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

CAPÍTULO 4 · VALORACIÓN

Agua e inundaciones

Revisar antes

VALORACIÓN DE LAS PÁGINAS 42–46

A su favor: 1 Por comprobar: 2

A tener en cuenta: la parcela está sobre una masa de agua subterránea en mal estado cuantitativo y químico (Río Torrox), y en la zona vulnerable a nitratos Aluvial del Río Vélez, Río Algarrobo y Torrox (limita el abonado y el estiércol si hay actividad agraria). Por comprobar: inundación desde el mar.

110 m	Malo	34 m	Dentro
Zona inundable T = 500 años	Estado cuantitativo de la masa	Zona de policía de cauces	Zona vulnerable a nitratos

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
A SU FAVOR	**Zonas inundables.** La parcela queda fuera de las zonas inundables fluviales cartografiadas; la más próxima (T = 500 años) está a 110 m de la parcela.	p. 42
REVISAR ANTES	**Aguas subterráneas.** La parcela está sobre una masa de agua subterránea en mal estado cuantitativo y químico (Río Torrox), y en la zona vulnerable a nitratos Aluvial del Río Vélez, Río Algarrobo y Torrox (limita el abonado y el estiércol si hay actividad agraria).	p. 44
REVISAR ANTES	Por comprobar: inundación desde el mar.	p. 85–86

POR RESOLVER ANTES DE LA SEÑAL

- Al organismo de cuenca. Si la finca tiene un pozo o un derecho de agua inscrito en el Registro de Aguas o en el Catálogo de aguas privadas, y con qué volumen (Ley de Aguas, art. 80); qué programa de actuación de nitratos rige en la zona. (pág. 44)
- Al vendedor. Si la finca se ha inundado alguna vez, si hubo partes al seguro y qué póliza tiene.
- Al vendedor. La documentación del pozo, si lo hay: inscripción o comunicación, volumen y uso.

Qué haríamos después

1 **La Junta de Andalucía (Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural):** Si la finca tiene un pozo o un derecho de agua inscrito en el Registro de Aguas o en el Catálogo de aguas privadas, y qué limita el plan de cuenca a los pozos aquí (pág. 44)

Las 5 páginas de datos de este capítulo


p. 42


p. 43


p. 44


p. 45–46


p. 46

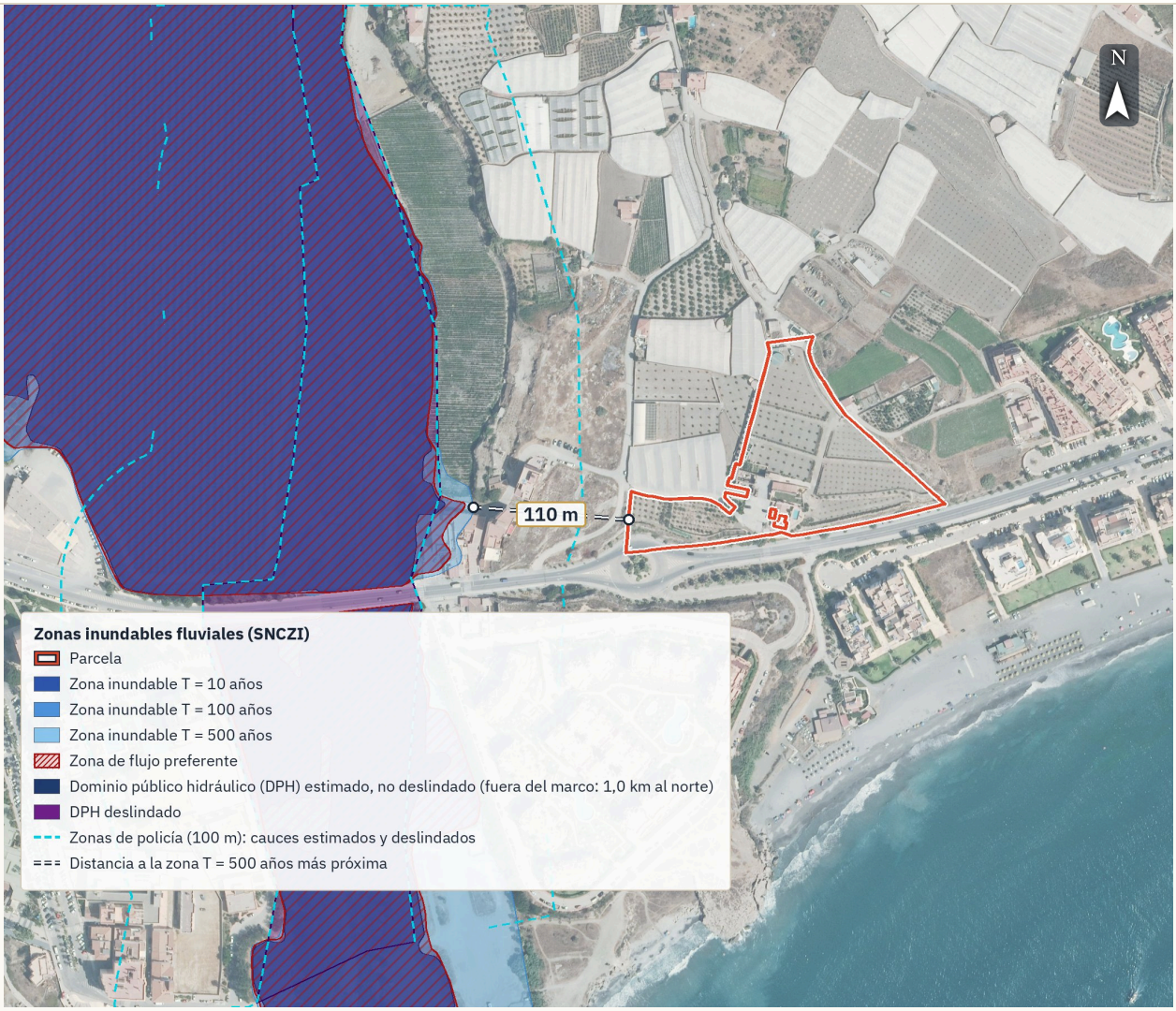
Redactado el 20 oct 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

Zonas inundables

La parcela queda fuera de las zonas inundables fluviales cartografiadas; la más próxima (T = 500 años) está a 110 m de la parcela.

A / ZONAS INUNDABLES DE ORIGEN FLUVIAL ALREDEDOR DE LA PARCELA



© Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

110 m
Zona inundable T = 500 años

34 m
Zona de policía de cauces

115 m
Zona de flujo preferente

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La parcela no toca ninguna capa del SNCZI: zonas inundables de 10, 100 y 500 años, flujo preferente, cauce y zona de policía. Estar fuera no descarta inundaciones de arroyos no estudiados ni de lluvia.

Estudio de origen: Estudio hidráulico para la Ordenación de las Cuencas de la Costa del Sol Oriental, aprobado el 01/03/2022.

ANTES DE COMPRAR

Al organismo de cuenca. La Junta de Andalucía (Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural) (www.juntadeandalucia.es): si la parcela está en zona inundable, de flujo preferente o de policía, y si su obra necesita autorización.

Al ayuntamiento. Si el plan limita usos o alturas por riesgo de inundación.

FUENTES Y LÍMITES MITECO, SNCZI (CC BY 4.0). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consultado el 16/10/2026. Imagen consultada: 2026-10-17.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

AGUA E INUNDACIONES

Zonas inundables: datos

A su favor

Más sobre el mapa

Organismo de cuenca: la Junta de Andalucía (Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural) (www.juntadeandalucia.es).

Distancias medidas

T = 500 años	**A 110 m, al oeste, Río Torrox.**
T = 100 años y flujo preferente	**A 115 m, al oeste, Río Torrox. Coinciden al redondear la distancia.**
T = 10 años	**A 130 m, al oeste, Río Torrox.**
Zona de policía estimada	**Franja de 100 m del cauce estimado: a 990 m, al norte, Río Torrox. La del cauce deslindado está más cerca: fila «DPH deslindado».**
DPH cartográfico estimado (no deslindado)	**A 1,0 km, al norte, Río Torrox.**
DPH deslindado	**A 135 m, al oeste, Río Torrox. Su zona de policía (100 m) queda a 34 m de la parcela.**

Qué significa cada zona

Periodo de retorno	**Una zona T = 100 años se inunda de media una vez cada cien años: un 1 % cada año. T = 500 cubre crecidas excepcionales (Real Decreto 903/2010).**
Zona de flujo preferente	**La vía de intenso desagüe y la franja donde la crecida de 100 años causaría daños graves (más de 1 m de calado, más de 1 m/s o un producto de más de 0,5 m²/s). Ahí se limitan las construcciones nuevas (Reglamento del DPH, arts. 9.2 y 9 bis a 9 quáter).**
Zona de policía	**Franja de 100 m a cada lado del cauce (Ley de Aguas, art. 6.1.b). Construir o mover tierras en ella necesita, según la obra, autorización administrativa previa o declaración responsable ante el organismo de cuenca (Reglamento del DPH, art. 9.4, que remite al art. 78 y siguientes). Rige junto a todo cauce público; el SNCZI solo la dibuja en los tramos que estudió.**
Seguro	**El Consorcio cubre la inundación extraordinaria con póliza en vigor y prima pagada de un ramo con su recargo (incendio, multirriesgo u otros daños), para los mismos bienes y sumas (RDL 7/2004, arts. 6–8). Para fenómenos naturales rige una carencia de 7 días naturales desde la emisión o el efecto posterior. Se exceptúan sustitución sin interrupción (salvo aumento o nueva cobertura), revalorización automática e imposibilidad acreditada de contratar antes por falta de interés asegurable (RD 300/2004, art. 8).**

Alcance y límites del dato

Qué cubre	**Solo inundación fluvial, en los tramos de río estudiados. Arroyos, ramblas y barrancos pequeños a menudo no están cartografiados: estar lejos de una zona dibujada no significa que no haya riesgo. No entran las inundaciones marinas ni las de lluvia sobre el propio terreno.**
Cauce	**El cauce es dominio público hidráulico (DPH) por ley, esté deslindado o no: el terreno que cubren las máximas crecidas ordinarias (Ley de Aguas, arts. 2 y 4). La capa «estimado» aproxima ese límite; solo los tramos «DPH deslindado» tienen un deslinde aprobado (art. 95).**
Precisión	**Celda del modelo del estudio: MDT de 10 × 10 m; no es la exactitud del límite.**
Antigüedad	**Cartografía base de 12/2005; estudio aprobado el 01/03/2022. Obras o rellenos posteriores no aparecen.**

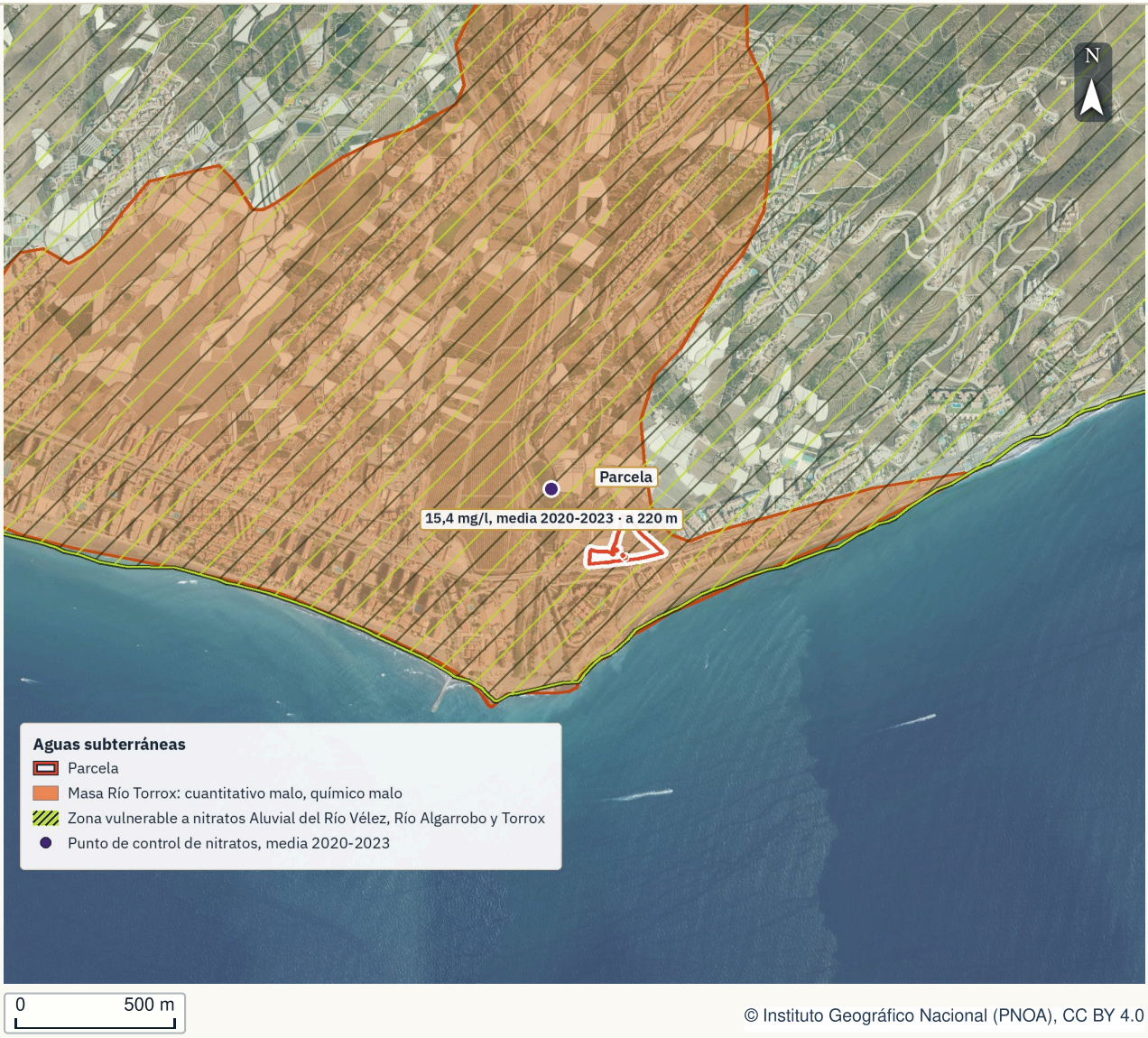
Método: Zona más próxima de cada capa, buscada en radios crecientes; distancia borde a borde. Fuentes: MITECO, Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), licencia CC BY 4.0 (fuente: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

Aguas subterráneas y nitratos

Estado cuantitativo de la masa: Malo.

A / MASAS DE AGUA SUBTERRÁNEA Y ZONAS VULNERABLES ALREDEDOR DE LA PARCELA



© Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

Malo
Estado cuantitativo de la masa

Dentro
Zona vulnerable a nitratos

15,4 mg/l
Nitratos, punto de control

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La parcela está sobre la masa de agua subterránea Río Torrox, en mal estado cuantitativo y químico según el plan hidrológico 2022-2027 (datos de 2016–2019), que la ve en riesgo de no alcanzar el buen estado cuantitativo y químico. Está en la zona vulnerable a nitratos Aluvial del Río Vélez, Río Algarrobo y Torrox.

ANTES DE COMPRAR

Al organismo de cuenca. La Junta de Andalucía (Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural) (www.juntadeandalucia.es): si la finca tiene un pozo o un derecho de agua inscrito en el Registro de Aguas o en el Catálogo de aguas privadas, y con qué volumen (Ley de Aguas, art. 80); qué programa de actuación de nitratos rige en la zona.

FUENTES Y LÍMITES MITECO (CC BY 4.0). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consultado el 17/10/2026. Imagen consultada: 2026-10-17.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

AGUA E INUNDACIONES

Aguas subterráneas y nitratos: datos

Revisar antes

Más sobre el mapa

Un pozo de hasta 7.000 m³ al año para la propia finca se tramita ante la Junta de Andalucía, que fija el procedimiento en su cuenca; con más volumen hace falta concesión (Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, arts. 54.2 y 59).

Masa bajo la parcela

Masa	**Río Torrox (ES060MSBT060-026), demarcación Cuencas Mediterráneas Andaluzas.**
Estado cuantitativo	**Malo (datos de 2016–2019); objetivo del plan: buen estado en 2022-2027.**
Estado químico	**Malo (datos de 2016–2019); objetivo del plan: buen estado en 2022-2027.**
Declaración	**No está declarada en riesgo (Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, art. 56). Con esa declaración, un pozo nuevo necesitaría autorización del organismo de cuenca (Reglamento del DPH, art. 84.2). El plan, en cambio, sí la ve en riesgo de no alcanzar el buen estado cuantitativo y químico. La normativa del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (BOJA n.º 199, 17/10/2023) la somete a control preventivo (art. 39 y apéndice 15): para autorizar cualquier captación nueva hace falta antes un informe de compatibilidad con el plan.**
Intrusión salina	**El plan no registra impacto por intrusión salina en esta masa en lo que comunicó a la Comisión Europea. Su normativa fija para ella los umbrales con los que vigila la intrusión: cloruros 148 mg/l, sulfatos 160 mg/l y conductividad 1.720 µS/cm (art. 41 y apéndice 16). Si hay pozo, compare con ellos un análisis de su agua.**
Límite del dato	**El plan traza masas regionales: no dice si bajo esta finca hay agua ni cuánta. Para estimarlo hace falta un estudio hidrogeológico con sondeo y ensayo de bombeo, y aun así el caudal puede cambiar con los años.**

Método: Masa bajo la parcela o la más próxima, buscada en radios crecientes hasta 60 km; igual para las zonas vulnerables; punto de control activo más próximo hasta 30 km. Fuentes: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO), servicio WFS: masas de agua subterránea y su estado (planes 2022-2027), masas declaradas en riesgo, zonas vulnerables a nitratos (julio de 2025) y red de control de nitratos 2020-2023, licencia CC BY 4.0. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

AGUA E INUNDACIONES

Aguas subterráneas y nitratos: datos

Revisar antes

Nitratos

Zona vulnerable	**Dentro de la zona Aluvial del Río Vélez, Río Algarrobo y Torrox, designada por la Junta de Andalucía (publicada el 20/02/2008; capa del MITECO de julio de 2025).**
Punto de control	**Conejitos (S-1(01613) SGOP), a 220 m, en la misma masa: 15,4 mg/l de media en 2020-2023 (máx. 33,7). Por encima de 37,5 mg/l el agua subterránea cuenta como afectada por nitratos (RD 47/2022, art. 3.2 b). Es el agua de ese punto, no la de esta parcela; la de un pozo aquí solo la dice su propio análisis.**

Qué implica

Pozo de hasta 7.000 m³/año	**En esta masa sometida a control preventivo, un aprovechamiento de hasta 7.000 m³/año requiere autorización previa de la administración andaluza del agua (Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, art. 53.1). Antes de autorizar cualquier captación nueva se exige informe de compatibilidad con el plan (art. 39.3). El volumen suma todos los pozos del predio; por encima del límite hace falta concesión (Ley de Aguas, arts. 54.2 y 59).**
Cauces y distancias	**A menos de 100 m de un cauce (zona de policía) el pozo necesita autorización. Salvo que el plan hidrológico diga otra cosa, con un caudal máximo instantáneo inferior a 0,15 l/s queda a 10 m de otro pozo en suelo urbano y a 20 m en suelo no urbanizable (que muchas comunidades llaman hoy suelo rústico); con más caudal, a 100 m (Reglamento del DPH, art. 87.2).**

Al comprar	**Si la finca ya tiene un pozo de uso propio, el cambio de dueño tiene que constar ante la Junta de Andalucía: pregunte cómo se tramita.**
En zona vulnerable	**Quien cultiva cumple el programa de actuación: épocas sin abonar y un tope de estiércol, en general 170 kg de nitrógeno por hectárea y año (RD 47/2022, arts. 6 y 7, anexos 2 y 3).**

Método: Masa bajo la parcela o la más próxima, buscada en radios crecientes hasta 60 km; igual para las zonas vulnerables; punto de control activo más próximo hasta 30 km. Fuentes: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO), servicio WFS: masas de agua subterránea y su estado (planes 2022-2027), masas declaradas en riesgo, zonas vulnerables a nitratos (julio de 2025) y red de control de nitratos 2020-2023, licencia CC BY 4.0. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

CAPÍTULO 5 · VALORACIÓN

Costa, montes y vías pecuarias

Revisar antes

VALORACIÓN DE LAS PÁGINAS 48–54

A su favor: 2 Por comprobar: 2

A tener en cuenta: edificación en suelo catastral rústico en la zona de influencia del litoral: su legalidad la confirma el ayuntamiento con la licencia de la obra; a la Demarcación de Costas, pida el plano del deslinde. Por comprobar: régimen de Costas.

90 m
Deslinde de costas

5,0 km
Monte público más próximo

1,4 km
Eje de la vía pecuaria más próxima

500 m
Zona de influencia, anchura mínima

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
REVISAR ANTES	**Costa y dominio público.** Edificación en suelo catastral rústico en la zona de influencia del litoral: su legalidad la confirma el ayuntamiento con la licencia de la obra; a la Demarcación de Costas, pida el plano del deslinde.	p. 48
A SU FAVOR	**Montes públicos.** El monte público más próximo es Explotación Forestal de Nerja, a 5,0 km de la parcela.	p. 51
A SU FAVOR	**Vías pecuarias.** En la Red General de Vías Pecuarias del MITECO ningún trazado cruza la parcela; la más próxima es la Vereda del Antiguo Camino de Vélez, a 1,4 km.	p. 53
REVISAR ANTES	Por comprobar: régimen de Costas.	p. 85–86

POR RESOLVER ANTES DE LA SEÑAL

- A la Demarcación de Costas de Andalucía Mediterráneo (Málaga). Un plano de por dónde pasan en la finca el deslinde y la servidumbre de protección, y si hay una revisión en curso. Sede y teléfono: «Directorio de Demarcaciones y Servicios provinciales», en miteco.gob.es. (pág. 48)
- Al ayuntamiento. Qué anchura da el plan a la zona de influencia y qué limita en la parcela.

Qué haríamos después

1. **El ayuntamiento:** Con qué licencia se construyó la edificación y qué régimen se le aplica en suelo rústico de la zona de influencia del litoral (pág. 16)
2. **La Demarcación de Costas de Andalucía Mediterráneo (Málaga):** El plano del deslinde aprobado, con la ribera del mar y la servidumbre de protección frente a la finca (pág. 48)

Las 7 páginas de datos de este capítulo


p. 48


p. 49–50


p. 50


p. 51


p. 52


p. 53


p. 54

Redactado el 20 oct 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

Costa y dominio público

Deslinde de costas: 90 m.

A / DESLINDE DE COSTAS ALREDEDOR DE LA PARCELA



© Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

90 m
Deslinde de costas

500 m
Zona de influencia, anchura mínima

28 m
Distancia al límite de servidumbre

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La parcela está a 90 m del deslinde de costas, fuera de la servidumbre de protección según la línea aprobada del deslinde, que la dibuja de unos 21 m; con la anchura general de 100 m (Ley 22/1988, art. 23.1), medida desde la ribera del mar, la afección está por confirmar. Compruebe el deslinde aprobado.

ANTES DE COMPRAR

A la Demarcación de Costas de Andalucía Mediterráneo (Málaga). Un plano de por dónde pasan en la finca el deslinde y la servidumbre de protección, y si hay una revisión en curso. Sede y teléfono: «Directorio de Demarcaciones y Servicios provinciales», en miteco.gob.es.

FUENTES Y LÍMITES MITECO, deslindes de costas (CC BY 4.0). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Deslindes de costas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, CC BY 4.0. Consultado el 17/10/2026. Imagen consultada: 2026-10-17.

COSTA, MONTES Y VÍAS PECUARIAS

Costa y dominio público: datos

Revisar antes

Más sobre el mapa

Queda dentro de la zona de influencia de 500 m salvo que la ribera del mar, que Costas no publica aquí, quede más de 410 m mar adentro del deslinde (500 m menos la distancia cartografiada): compruébelo en su plano. El Catastro dice rústico: pida al ayuntamiento que confirme la clase del SIU (Sistema de Información Urbana) y qué régimen aplica conforme a la disposición transitoria primera de la LISTA (Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía).

Fuera del dominio público y de la servidumbre de protección, una obra en la parcela no necesita autorización de Costas; un vertido al dominio público marítimo-terrestre sí (arts. 30.2 y 57). Los yacimientos de áridos de esta zona tienen tanteo y retracto del Estado (art. 29.2), no la finca.

La servidumbre dibujada procede de la línea publicada. No confirma la ribera de esta parcela ni la aplicación del régimen general: pida el deslinde y el régimen transitorio a Costas.

Deslinde más próximo

Deslinde	**DES01/07/29/0006, aprobado por orden ministerial de 11/01/2010.**
Término municipal	**Torrox (Málaga).**
Distancias	**Al límite del dominio público: 90 m. El límite interior de la servidumbre de protección no va paralelo a la costa: su tramo más cercano pasa a 28 m de la parcela, al sur, del lado del mar; la parcela queda fuera. Frente al punto más cercano del dominio público queda más lejos. No consta aquí la línea de ribera del mar: las distancias al dominio público no confirman por sí solas la afección de las franjas legales. Compruebe el deslinde aprobado.**

Método: Línea de deslinde más próxima, buscada en radios crecientes desde la parcela; distancia borde a borde en proyección horizontal (Ley 22/1988, disp. adic. 1.ª). Fuentes: Deslindes de costas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, CC BY 4.0. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, deslindes de costas; Ley 22/1988 y Reglamento de Costas (BOE)

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

COSTA, MONTES Y VÍAS PECUARIAS

Costa y dominio público: datos (sigue)

Revisar antes

Servidumbre de protección	**Frente al punto del dominio público más cercano a la parcela, las líneas del deslinde la dibujan de unos 21 m. Son 20 m donde el suelo estaba clasificado como urbano el 29/07/1988, al entrar en vigor la ley (disp. trans. 3.ª.3; este informe no comprueba esa clasificación); en las márgenes de los ríos hasta donde llegan las mareas, el Estado puede reducirla hasta 20 m (art. 23.3). La anchura general es de 100 m (art. 23.1). Manda la línea del deslinde aprobado, no la clase que hoy da el Catastro.**
Zona de influencia	**A 90 m del límite del dominio público. La ley cuenta los 500 m mínimos desde la ribera del mar (art. 30.1), que Costas no publica aquí y que nunca queda tierra adentro de ese límite: la parcela está dentro salvo que la ribera quede más de 410 m mar adentro de él (500 m menos la distancia cartografiada). Lo confirma el plano del deslinde.**

Qué implica

Zona de influencia	**El plan debe evitar pantallas arquitectónicas y acumulación de volúmenes, y la densidad no puede superar la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar del municipio (Ley 22/1988, art. 30.1 b). Donde la ley autonómica ya no usa esa clase, pregunte al ayuntamiento cómo aplica hoy el artículo.**
Acceso al mar	**El plan puede prever accesos públicos al mar. No se permiten obras que los interrumpan sin un acceso alternativo de eficacia análoga aceptado por la Administración del Estado (Ley 22/1988, art. 28.4).**

Alcance y límites del dato

Qué cubre	**Los deslindes de Costas: dominio público, ribera del mar y servidumbre de protección, aprobados o en tramitación. Tránsito e influencia se miden desde la ribera.**
Sin deslinde	**El dominio público lo marca el terreno: hasta donde llegan los mayores temporales, con las marismas, y las playas con las dunas necesarias para su estabilidad y la defensa de la costa (art. 3.1).**
Precisión	**Costas no publica la precisión de sus líneas: la distancia es orientativa y no fija ningún límite legal. Si es de pocos metros, se confirma con el plano del deslinde.**

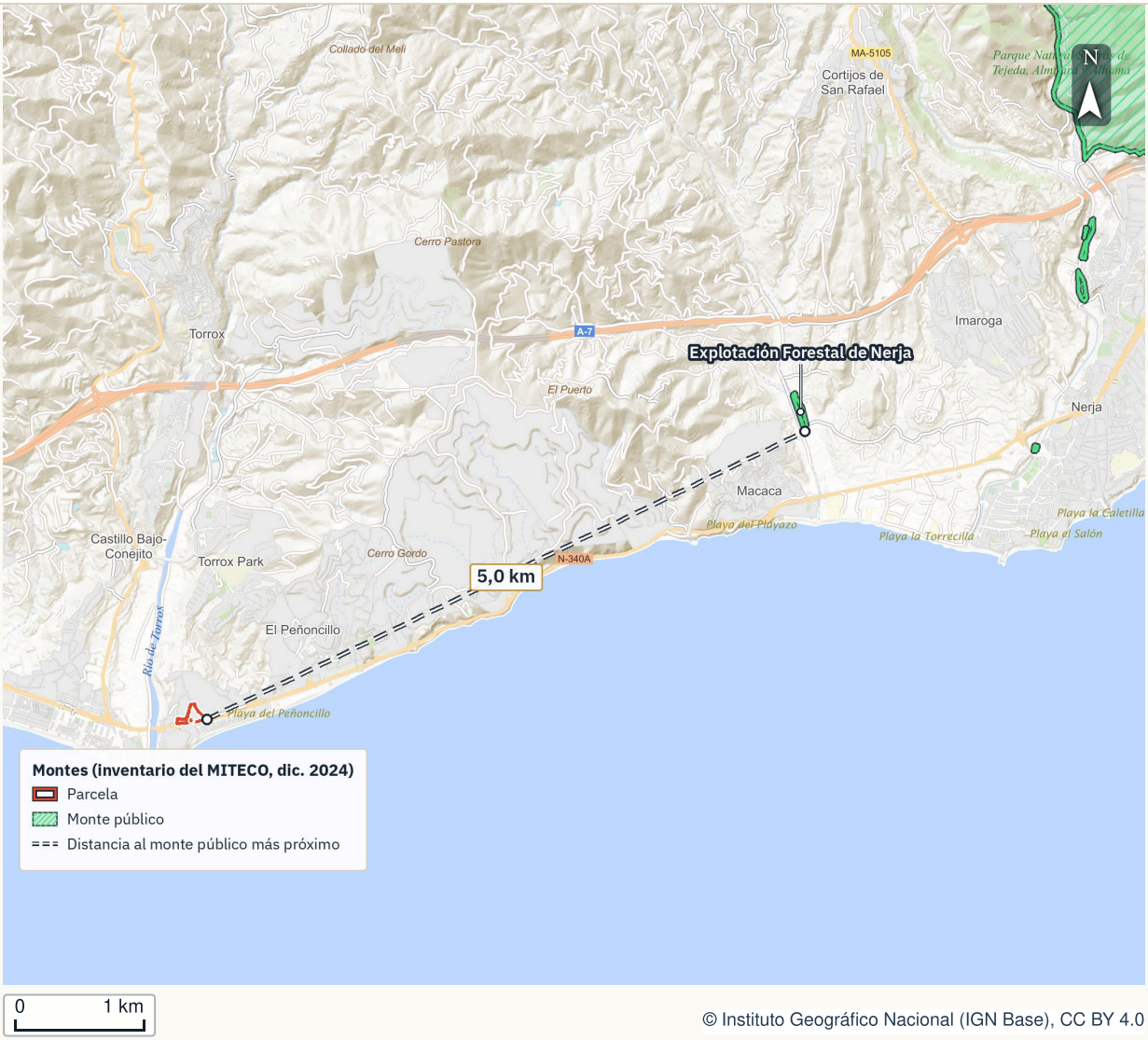
Método: Línea de deslinde más próxima, buscada en radios crecientes desde la parcela; distancia borde a borde en proyección horizontal (Ley 22/1988, disp. adic. 1.ª). Fuentes: Deslindes de costas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, CC BY 4.0. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, deslindes de costas; Ley 22/1988 y Reglamento de Costas (BOE)

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

Montes públicos y terreno forestal

El monte público más próximo es Explotación Forestal de Nerja, a 5,0 km de la parcela.

A / MONTES PÚBLICOS ALREDEDOR DE LA PARCELA



© Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0

5,0 km
Monte público más próximo

Ninguno
Cultivo forestal en el Catastro

0
Montes demaniales del municipio

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El monte público más próximo en el inventario del MITECO queda a 5,0 km; ningún contorno de monte público toca la parcela.

Si el acceso a la parcela cruza un monte, pregunte si el camino es público.

ANTES DE COMPRAR

A la Junta de Andalucía. Por su servicio forestal (www.juntadeandalucia.es): si algún monte público linda con la parcela o con su acceso.

Al notario. Si algún lindero de la escritura es un monte público.

FUENTES Y LÍMITES MITECO, Catálogo de Montes de Utilidad Pública. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0; MITECO, Inventario Español de Patrimonios Forestales y Catálogo de Montes de Utilidad Pública. Consultado el 16/10/2026; catálogo descargado del MITECO el 25/09/2026. Fondo: IGN Base; PNOA tiene huecos fuera de su cobertura en este encuadre. Imagen consultada: 2026-10-20.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

COSTA, MONTES Y VÍAS PECUARIAS

Montes públicos y terreno forestal: datos

A su favor

Monte público más próximo

Nombre	**Explotación Forestal de Nerja.**
Titular y régimen	**La comunidad autónoma; el inventario no dice si es demanial (dominio público, no se vende) o patrimonial (de propiedad pública sin ser dominio público; sí se puede vender).**
Relación con la parcela	**Fuera, a 5,0 km del borde más próximo, al noreste.**
Deslinde	**El inventario no registra deslinde de este monte.**
Montes demaniales en el término municipal	**El inventario no registra ningún monte demanial en Torrox.**
Terreno forestal en la parcela	**El Catastro no registra en ella ningún cultivo forestal (pinar, matorral, monte bajo, encinar). Eso no prueba que no sea monte: la ley mira lo que crece (Ley 43/2003, art. 5.1).**

Qué cambiaría el resultado

Un monte como lindero	**Si la nota simple o la escritura citan un monte como lindero, es un indicio de que la finca linda con él aunque este mapa no lo muestre; compruébelo con el deslinde del monte. Si es público, su titular puede tener derecho de tanteo (comprar antes que nadie, al precio y en las condiciones notificados) y de retracto (quedarse con la finca en lugar del comprador después de la venta) (Ley 43/2003, art. 25.2).**
Informe para el Registro	**Para inmatricular o inscribir un exceso de cabida, el art. 22.1 exige informe favorable si la finca es monte, linda con monte demanial o linda con un monte en un término municipal con montes demaniales; de los titulares de esos montes y, para los catalogados, del órgano forestal.**
Árboles o matorral	**El Catastro no registra cultivo forestal. Un terreno con árboles, arbustos o matorral puede ser monte (art. 5.1), salvo si se dedica al cultivo agrícola (art. 5.2 a) o lo excluye la normativa de la comunidad autónoma (art. 5.2 c), que fija también la superficie mínima (art. 5.3). Compárelo con lo que vea en la visita.**

Alcance y límites del dato

Qué cubre	**Montes públicos, vecinales y los privados declarados protectores (art. 24); no los demás montes privados.**
Fecha de los datos	**Diciembre de 2024. El MITECO lo marca en actualización: un monte catalogado o deslindado después puede faltar.**
Precisión	**Escala 1:50.000 y contornos simplificados a 10 m. A menos de 25 m no se distingue entre lindar y estar cerca. Término municipal del IGN; cuenta el monte que entra 50 m o más.**
Cobertura	**El inventario registra 171 montes públicos en la provincia de Málaga, con los datos que envía cada comunidad autónoma.**

Cómo se midió. Monte público más próximo, buscado en radios crecientes; distancia borde a borde. A menos de 25 m, posible colindancia, pendiente de comprobar.

MITECO, Inventario Español de Patrimonios Forestales y Catálogo de Montes de Utilidad Pública; datos de diciembre de 2024, en actualización. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, Catálogo de Montes de Utilidad Pública (dic. 2024) y Catastro; término municipal: IGN

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

Vías pecuarias

En la Red General de Vías Pecuarias del MITECO ningún trazado cruza la parcela; la más próxima es la Vereda del Antiguo Camino de Vélez, a 1,4 km.

A / VÍAS PECUARIAS ALREDEDOR DE LA PARCELA



© Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

1,4 km
Eje de la vía pecuaria más próxima

Ninguno
Trazado que cruce la parcela

Ninguna
Vías a menos de 500 m

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Si alguna vía linda con la finca, lo dicen su clasificación y su deslinde, no este mapa.

Las vías pecuarias son dominio público de la comunidad autónoma: inalienables, imprescriptibles e inembargables (Ley 3/1995, art. 2).

La más próxima es una vereda: hasta 20 m de ancho (Ley 3/1995, art. 4.1 c).

FUENTES Y LÍMITES MITECO, Red General de Vías Pecuarias (dic. 2024). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; © Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Red General de Vías Pecuarias (datos de dic. 2024). Consultado el 26/09/2026. Imagen consultada: 2026-10-17.

COSTA, MONTES Y VÍAS PECUARIAS

Vías pecuarias: datos

A su favor

Vía pecuaria más próxima

Vía	**La Vereda del Antiguo Camino de Vélez, tramo del término de Torrox (Málaga), código 29091033500 en la Red General.**
Tipo	**Vereda: hasta 20 m de ancho (Ley 3/1995, art. 4.1 c).**
Estado legal	**Clasificada. La clasificación fija su existencia, anchura y trazado (art. 7). No consta deslinde en la Red General (dic. 2024); confírmelo con la comunidad autónoma.**
Distancia	**El eje pasa a 1,4 km del borde de la parcela, al noroeste.**

Qué supone para la compra

Lo que muestra el mapa	**Ningún trazado de la Red General cruza la parcela. La vía más próxima, una vereda de hasta 20 m de ancho (art. 4.1 c), queda a 1,4 km. Una vía pecuaria es dominio público (art. 2).**
Lo que no prueba	**Que la finca esté libre: una vía no clasificada sigue siendo vía pecuaria (disp. adic. 1.ª) y puede no figurar en la Red General. La clasificación dice qué vías hay y su anchura (art. 7); el deslinde, por dónde va su límite (art. 8.1).**

Alcance y límites del dato

Qué recoge	**Las vías que las comunidades autónomas envían a la Red General, con su tipo y su estado legal. Dibuja el eje de cada vía, no sus límites; algunos descansaderos y abrevaderos figuran como un contorno cerrado, su superficie.**
Anchura	**La Red General no da la anchura de cada vía. Las franjas rayadas son las anchuras máximas legales de la Vereda del Antiguo Camino de Vélez (20 m) y de la Cañada Real de Motril a Málaga (75 m, a 1,6 km de la parcela, al norte), centradas en sus ejes (art. 4.1); la anchura real está en el acto de clasificación (art. 7).**
Cobertura	**La Red General no tiene vías de Illes Balears, Canarias ni Galicia; de Asturias, Cantabria y el País Vasco tiene muy pocas. Una vía antigua sin clasificar puede no figurar.**

Cómo comprobarlo

A la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Málaga	**Si hay alguna vía pecuaria clasificada en el término de Torrox que cruce la finca o linde con ella. Si la hay, pida el acto de clasificación con su anchura y el plano del deslinde, si existe. Inventario en línea: www.juntadeandalucia.es, «Vías pecuarias y corredores verdes».**
En el Catastro	**Los caminos y otros bienes de dominio público figuran a menudo como parcelas aparte, con número 9000 o superior. Mire si alguna linda con la finca y cómo se llama.**
En la nota simple	**Si algún lindero es un camino, una cañada (hasta 75 m de ancho), un cordel (hasta 37,5 m) o una vereda (hasta 20 m), pida su clasificación y su deslinde, que prevalecen sobre este mapa.**

Cómo se midió. Vía más próxima en la copia de la Red General de Vías Pecuarias (datos de dic. 2024) descargada del MITECO el 26/09/2026; distancia del borde de la parcela a su eje.

© Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Red General de Vías Pecuarias (datos de dic. 2024). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, Red General de Vías Pecuarias (dic. 2024), copia descargada (la fecha es la de la descarga); Ley 3/1995, de Vías Pecuarias (BOE)

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

CAPÍTULO 6 · VALORACIÓN

Naturaleza protegida

Revisar antes

VALORACIÓN DE LAS PÁGINAS 56–59

Por comprobar: 3

A tener en cuenta: El espacio de la Red Natura 2000 más próximo está a 165 m de la parcela: la ZEPA ES0000504, Bahía de Málaga-Cerro Gordo. El espacio natural protegido más próximo está a 7,5 km de la parcela: Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama (parque natural). Por comprobar: PORN y zonas periféricas.

165 m	7,5 km	60.976 ha	10,0 km
Espacio Natura 2000 más próximo	Espacio protegido más próximo	Superficie del espacio	Siguiente espacio protegido

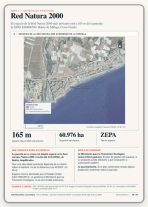
Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
REVISAR ANTES	**Red Natura 2000.** El espacio de la Red Natura 2000 más próximo está a 165 m de la parcela: la ZEPA ES0000504, Bahía de Málaga-Cerro Gordo.	p. 56
REVISAR ANTES	**Espacios protegidos.** El espacio natural protegido más próximo está a 7,5 km de la parcela: Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama (parque natural).	p. 58
REVISAR ANTES	Por comprobar: PORN y zonas periféricas.	p. 85–86

POR RESOLVER ANTES DE LA SEÑAL

- Al Ministerio para la Transición Ecológica (www.miteco.gob.es). El plan de gestión del espacio, si su proyecto puede afectarlo y qué evaluación o autorización pediría.

Las 4 páginas de datos de este capítulo



p. 56



p. 57



p. 58



p. 59

Redactado el 20 oct 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

MAPA 17 · NATURALEZA PROTEGIDA

Red Natura 2000

El espacio de la Red Natura 2000 más próximo está a 165 m de la parcela: la ZEPA ES0000504, Bahía de Málaga-Cerro Gordo.

A / ESPACIOS DE LA RED NATURA 2000 ALREDEDOR DE LA PARCELA



© Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

165 m
Espacio Natura 2000 más próximo

60.976 ha
Superficie del espacio

ZEPA
Tipo de espacio

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La parcela no se cruza con ningún espacio en la base europea Natura 2000 (versión del 11/12/2024), de límites simplificados.

Que una obra deba evaluarse depende de su efecto sobre el espacio, no de la distancia (Ley 42/2007, art. 46.4).

Espacio marino declarado por el Estado (Orden AAA/1260/2014). Lo gestiona el Ministerio para la Transición Ecológica, no la comunidad autónoma.

ANTES DE COMPRAR

Al Ministerio para la Transición Ecológica (www.miteco.gob.es). El plan de gestión del espacio, si su proyecto puede afectarlo y qué evaluación o autorización pediría.

Al ayuntamiento. Si el plan urbanístico añade alguna protección ambiental sobre la parcela.

FUENTES Y LÍMITES EEA / MITECO, Red Natura 2000 (CC BY 4.0). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consultado el 16/10/2026. Imagen consultada: 2026-10-17.

NATURALEZA PROTEGIDA

Red Natura 2000: datos

Revisar antes

Espacios más próximos

Nombre	**Bahía de Málaga-Cerro Gordo (ES0000504).**
Tipo	**Zona de especial protección para las aves (ZEPA, Directiva Aves).**
Relación con la parcela	**Fuera, a 165 m del borde más próximo.**
Superficie del espacio	**60.976 ha según la base europea; la norma de declaración puede dar otra cifra.**
Gestión	**Espacio marino declarado por el Estado (Orden AAA/1260/2014). Lo gestiona el Ministerio para la Transición Ecológica, no la comunidad autónoma.**

Qué implica

Planes y proyectos	**Todo plan o proyecto que pueda afectar de forma apreciable a un espacio Natura 2000, solo o junto con otros, necesita una evaluación de sus repercusiones, también si está fuera del espacio: cuenta el efecto, no la distancia (Ley 42/2007, art. 46.4).**
Dentro del espacio	**La ley pide para cada ZEC y ZEPA un plan o instrumento de gestión (art. 46.1), que puede limitar edificaciones, cercados, caminos o cambios de cultivo. Lo aprueba la administración competente: para este espacio marino, el Estado o la comunidad autónoma si concurre la continuidad ecológica acreditada del art. 6.4; confirme el gestor.**

Alcance y límites del dato

Qué cubre	**Solo la Red Natura 2000. Los espacios protegidos autonómicos (parques, parajes, reservas) están en la pág. 58. Los montes públicos están en la pág. 51.**
Fecha de los datos	**Versión de la base europea Natura 2000 publicada el 11/12/2024 por la Agencia Europea de Medio Ambiente, con los datos enviados por España.**
Precisión	**El servicio europeo entrega los límites simplificados a la escala del mapa. Confirme una distancia de pocos metros con la cartografía oficial de la comunidad autónoma o, para un espacio marino, del Ministerio para la Transición Ecológica.**

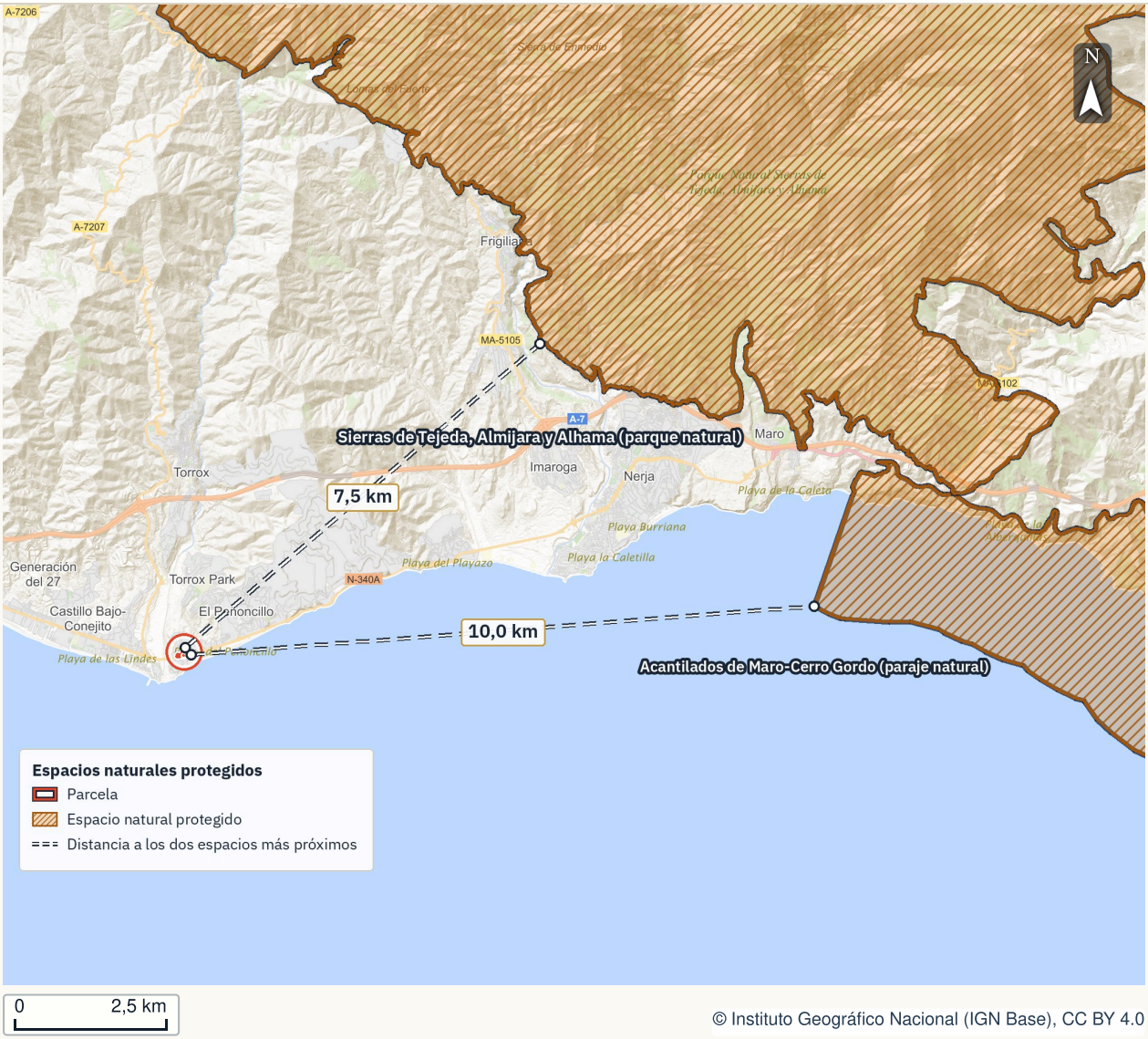
Cómo se midió. Espacio más próximo, buscado en radios crecientes; distancia borde a borde.

Red Natura 2000 de España (datos notificados por el MITECO), servicio de la Agencia Europea de Medio Ambiente, licencia CC BY 4.0 (© Agencia Europea de Medio Ambiente; datos del MITECO). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

Espacios naturales protegidos

El espacio natural protegido más próximo está a 7,5 km de la parcela: Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama (parque natural).

A / ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS ALREDEDOR DE LA PARCELA



© Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0

7,5 km
Espacio protegido más próximo

10,0 km
Siguiente espacio protegido

17/10/2026
Fecha de lectura de la capa

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La distancia es al límite del espacio. No se ha comprobado si la parcela entra en el ámbito de un plan de ordenación (PORN) o en una zona periférica de protección (Ley 42/2007, arts. 20 y 38).

El siguiente espacio más próximo es Acantilados de Maro-Cerro Gordo (paraje natural), a 10,0 km.

FUENTES Y LÍMITES AEMA / MITECO, inventario NatDA (CC BY 4.0). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0; AEMA, inventario NatDA v23 (datos del MITECO), CC BY 4.0. Consultado el 17/10/2026. Fondo: IGN Base; PNOA tiene huecos fuera de su cobertura en este encuadre. Imagen consultada: 2026-10-20.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

NATURALEZA PROTEGIDA

Espacios naturales protegidos: datos

Revisar antes

Espacio más próximo

Nombre	**Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama.**
Figura	**Parque natural. Declarado en 1999, según el inventario.**
Relación con la parcela	**Fuera, a 7,5 km del borde más próximo.**
Gestión	**Lo declara la comunidad autónoma donde está, que fija cómo se gestiona (Ley 42/2007, art. 37.1).**
Segundo espacio	**Acantilados de Maro-Cerro Gordo (paraje natural), a 10,0 km.**

Qué supone para la compra

Compraventa	**Si, como indica este inventario, la parcela queda fuera de todo espacio natural protegido, la venta no se notifica a la comunidad autónoma por esta causa: su tanteo y retracto alcanza solo a los inmuebles situados dentro (Ley 42/2007, art. 40).**
En la nota simple y el plan	**Busque una mención a un espacio protegido, a su zona periférica o a un derecho de tanteo de la comunidad autónoma. Si aparece, pida al notario que compruebe la disposición citada, si sigue vigente y si alcanza a la parcela.**

Qué cambiaría el resultado

Un plan de ordenación	**El plan de ordenación de los recursos naturales (PORN) delimita su propio ámbito territorial y prevalece sobre el plan urbanístico (Ley 42/2007, arts. 19.2 y 20). Los aprueba la Junta de Andalucía (art. 22.1): pregúntele si la parcela está en el ámbito de uno.**
Un plan en trámite	**Mientras se aprueba un PORN, una obra que transforme el terreno dentro de su ámbito necesita informe favorable de la comunidad autónoma (art. 23.2).**
Un espacio posterior	**Si un espacio declarado o ampliado después de mayo de 2025 incluye la parcela, la venta sí se notifica (art. 40). Los límites vigentes están en la cartografía de la Junta de Andalucía.**

Alcance y límites del dato

Qué cubre	**Los espacios que España notifica a la Agencia Europea de Medio Ambiente. La Red Natura 2000 está en la pág. 56; los árboles singulares y las reservas marinas de pesca no se muestran.**
Fecha de los datos	**Inventario NatDA, versión 23, con lo notificado hasta mayo de 2025 (registro con fecha 07/05/2025). Un espacio declarado después puede faltar.**
Figura	**Traducida del código europeo. El nombre exacto y los límites legales están en la norma de declaración.**
Precisión	**Límites simplificados a la escala del mapa; confirme una distancia corta con la cartografía de la comunidad.**

Cómo se midió. Espacio más próximo, buscado en radios crecientes hasta 150 km; distancia borde a borde.

AEMA, inventario NatDA v23 (datos del MITECO), CC BY 4.0. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Ley 42/2007 (BOE)

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

CAPÍTULO 7 · VALORACIÓN

Riesgos del entorno

Revisar antes

VALORACIÓN DE LAS PÁGINAS 61–62

Por comprobar: 2

A tener en cuenta: La zona quemada más próxima, detectada por satélite en agosto de 2020 (3 ha, término de Torrox), queda a 2,7 km de la parcela. Industria y emisiones: En el registro europeo de emisiones industriales (v16, 20/02/2026) no consta ninguna instalación a menos de 5 km de la parcela; consta 1 a menos de 10 km. Fuente: AEMA / EEA (pág. 93). Minas y canteras: derecho minero más próximo, 7,5 km; cantera o mina más próxima, 11,8 km; canteras o minas a 5 km, 0. Fuente: MITECO e IGN (pág. 93). Por comprobar: historial de incendios incompleto.

2,7 km
Zona quemada más próxima

3 ha
Superficie de ese incendio

1996–2007
Años sin mapa de incendios

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
REVISAR ANTES	**Incendios forestales.** La zona quemada más próxima, detectada por satélite en agosto de 2020 (3 ha, término de Torrox), queda a 2,7 km de la parcela.	p. 61
REVISAR ANTES	Por comprobar: historial de incendios incompleto.	p. 85–86

POR RESOLVER ANTES DE LA SEÑAL

- A la Junta de Andalucía (www.juntadeandalucia.es). Por su servicio forestal: si la parcela ha ardido desde 1996 (los datos de este informe empiezan en 2008) y qué limitaciones tiene por ello.

Las 2 páginas de datos de este capítulo



p. 61


p. 62

Redactado el 20 oct 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

Incendios forestales

Zona quemada más próxima: 2,7 km.

A / ZONAS QUEMADAS POR INCENDIOS ALREDEDOR DE LA PARCELA



© Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

2,7 km
Zona quemada más próxima

3 ha
Superficie de ese incendio

1996–2007
Años sin mapa de incendios

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La zona quemada más próxima, detectada por satélite en agosto de 2020 (3 ha, término de Torrox), queda a 2,7 km de la parcela.

Ninguna zona quemada cartografiada por EFFIS desde 2016 (y por la Junta desde 2008) toca la parcela; la más próxima queda a 2,7 km. Esa distancia no mide el riesgo de incendio de hoy.

ANTES DE COMPRAR

A la Junta de Andalucía (www.juntadeandalucia.es). Por su servicio forestal: si la parcela ha ardido desde 1996 (los datos de este informe empiezan en 2008) y qué limitaciones tiene por ello.

Al vendedor. Si la finca ha ardido alguna vez y cuándo.

FUENTES Y LÍMITES REDIAM (Junta de Andalucía) (CC BY 4.0 (© Junta de Andalucía, REDIAM)); EFFIS (Copernicus, Comisión Europea) (CC BY 4.0 (© Unión Europea, EFFIS)). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM). Junta de Andalucía. Consultado el 20/10/2026. Imagen consultada: 2026-10-17.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

RIESGOS DEL ENTORNO

Incendios forestales: datos

Revisar antes

Zonas quemadas más próximas

Más próxima	**Detectada por satélite el 13/08/2020 (EFFIS), 3 ha, término de Torrox. A 2,7 km del borde de la parcela, al noreste.**
Qué ardió	**Según EFFIS, del área quemada: 100 % vegetación natural (bosque, matorral, pastos).**
Otras	**Además de esta, otras 2 zonas quemadas en un radio de 8 km.**

Qué dice la ley

Prohibición	**En el terreno forestal que ha ardido, el art. 50.1 prohíbe «a) El cambio de uso forestal al menos durante 30 años» y «b) Toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal» en el plazo que fije la ley autonómica. Los 30 años son la regla general; las excepciones del artículo no son automáticas.**

Alcance y límites del dato

Periodo	**La Junta: incendios forestales de más de 10 ha, de 2008 a 2025. EFFIS: desde 2016, con la campaña en curso. No aparece un incendio de 1996 a 2007, o uno de menos de 10 ha anterior a 2016: queda fuera de lo que cubren, no quiere decir que no lo hubiera.**
Tamaño	**EFFIS, por satélite, cartografía zonas de unas 30 ha o más; desde 2018, con imágenes Sentinel-2, también muchas menores. Los incendios pequeños pueden faltar.**
Precisión	**La Junta levantó sus perímetros con GPS (en helicóptero o a pie) o sobre ortofoto. EFFIS los traza con píxeles de 20 m (Sentinel-2) a 250 m (MODIS), con fechas del satélite.**

Valor	**Ninguno de los dos es un registro de terrenos incendiados. Si un terreno es forestal y si ardió lo confirma la comunidad autónoma. El mapa muestra lo que ya ardió, no el riesgo de incendio de hoy.**

Cómo se midió. Zona quemada más próxima, buscada en radios crecientes hasta 60 km; distancia borde a borde. Si la Junta y EFFIS tienen el mismo incendio, se usa el perímetro de la Junta.

Junta de Andalucía, REDIAM: perímetros de incendios forestales, licencia CC BY 4.0 (© Junta de Andalucía, REDIAM). EFFIS (Comisión Europea, Copernicus), licencia CC BY 4.0 (© Unión Europea, EFFIS). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM). Junta de Andalucía

CAPÍTULO 8 · VALORACIÓN

Accesos y redes

Revisar antes

VALORACIÓN DE LAS PÁGINAS 64–69

Por comprobar: 4

A tener en cuenta: La carretera del Estado más próxima es la autovía A-7 (A-7S en el catálogo), a 2,3 km: sus zonas de protección no llegan a la parcela. La línea aérea de alta tensión más próxima que dibuja la BTN, de 100 a 150 kV, pasa a 1,3 km de la parcela, fuera de la franja donde el reglamento prohíbe edificar. En junio de 2025 la fibra hasta el hogar llegaba al 90,7 % de los hogares de Torrox, y los operadores declaraban cobertura de 100 Mbps o más para el 95,6 %. Por comprobar: acceso legal; agua, saneamiento y electricidad; conexión de internet.

2,3 km	1,3 km	90,7 %	En el borde
Carretera del Estado	Línea de alta tensión	Hogares con fibra (FTTH)	Vía local más próxima

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
REVISAR ANTES	**Carreteras y ferrocarril.** La carretera del Estado más próxima es la autovía A-7 (A-7S en el catálogo), a 2,3 km: sus zonas de protección no llegan a la parcela.	p. 64
REVISAR ANTES	**Alta tensión.** La línea aérea de alta tensión más próxima que dibuja la BTN, de 100 a 150 kV, pasa a 1,3 km de la parcela, fuera de la franja donde el reglamento prohíbe edificar.	p. 66
REVISAR ANTES	**Internet y fibra.** En junio de 2025 la fibra hasta el hogar llegaba al 90,7 % de los hogares de Torrox, y los operadores declaraban cobertura de 100 Mbps o más para el 95,6 %.	p. 68
REVISAR ANTES	Por comprobar: acceso legal; agua, saneamiento y electricidad; conexión de internet.	p. 85–86

POR RESOLVER ANTES DE LA SEÑAL

- Al ayuntamiento. Si hay una línea eléctrica en proyecto cerca de la parcela.
- A los operadores. Que comprueben por la dirección o la referencia catastral qué red llega (fibra, cable o radio) y qué velocidad dan.

Las 6 páginas de datos de este capítulo


p. 64


p. 65


p. 66


p. 67


p. 68


p. 69

Redactado el 20 oct 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

Carreteras y ferrocarril

La carretera del Estado más próxima es la autovía A-7 (A-7S en el catálogo), a 2,3 km: sus zonas de protección no llegan a la parcela.

A / VÍAS JUNTO A LA PARCELA



© Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

2,3 km
Carretera del Estado

En el borde
Vía local más próxima

42 km
Vía de Adif

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La vía de Adif más próxima es la línea 04436 (Málaga-Centro Alameda–Fuengirola), a 42 km: no le afecta.

Una calle o camino municipal según el IGN. Según el IGN, el eje de la vía local más próxima discurre por el lindero catastral, sin nombre en el IGN ni en el catálogo del Ministerio. Pregunte al ayuntamiento y a la Junta de Andalucía quién es hoy su titular y qué línea de edificación o retranqueo se aplica a la parcela.

FUENTES Y LÍMITES Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, HERMES; IGN (CC BY 4.0). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; IGN, redes de transporte, CC BY 4.0, scne.es. Consultado el 17/10/2026. Imagen consultada: 2026-10-17.

ACCESOS Y REDES

Carreteras y ferrocarril: datos

Revisar antes

Más sobre el mapa

A estas distancias, la parcela queda fuera de las zonas de protección de la carretera del Estado y la línea de Adif más próximas. La ley mide desde el borde de la vía, no desde el eje; aquí no cambia nada.

Carretera del Estado y vía férrea más próximas

Carretera del Estado	**Autovía A-7 (A-7S en el catálogo), a 2,3 km del eje.**
Vía férrea de Adif	**Línea férrea 04436 de Adif (Málaga-Centro Alameda–Fuengirola), a 42 km del eje.**
Vías locales	**Una calle o camino municipal según el IGN; linda con la parcela: su eje corre por el lindero. Otra vía cuyo titular no identifican los datos consultados, a 70 m. Titular y clase son los del IGN. Quién es su titular lo confirma el ayuntamiento.**

Qué supone para la compra

Carreteras del Estado	**La zona de afección llega a 100 m del borde de la explanación en autopistas y autovías y a 50 m en las demás (Ley 37/2015, art. 32); a 2,3 km no limita la parcela. La explanación acaba donde el talud o el terraplén de la vía toca el terreno.**
Ferrocarril	**La zona de protección llega a 70 m del borde de la explanación, 20 m en suelo urbano o urbanizable delimitado, sectorizado o programado (Ley 38/2015, art. 14.2, redacción de la Ley 26/2022); a 42 km, la parcela queda fuera de la zona de protección de la línea.**
Calle o camino municipal	**La ley estatal no le fija zonas; el retranqueo lo marca el plan del ayuntamiento. El IGN no publica su nombre y no figura en el catálogo de carreteras del Ministerio (HERMES). Si en el lugar lleva matrícula de carretera (una antigua nacional, por ejemplo), pida al ayuntamiento y a la Junta de Andalucía que confirmen quién es hoy su titular y qué línea límite de edificación se aplica; si es una calle, qué alineación y qué retranqueo se aplican a la parcela.**

Qué cambiaría el resultado

Una carretera en proyecto	**Con el estudio informativo aprobado sus zonas ya rigen (Ley 37/2015, art. 28.3). Pregunte en el ayuntamiento si alguna pasará cerca.**
Un ferrocarril autonómico	**No figura en estos datos; si pasa cerca, pregunte a su titular.**
Otras carreteras	**Las autonómicas, insulares y provinciales tienen su propia ley y sus propias distancias: pregúntelas a la Junta de Andalucía o a la diputación provincial, según de quién sea la carretera.**

Alcance y límites del dato

Medida	**Del borde de la parcela al eje de la vía. La ley mide desde el borde de la explanación, de la calzada o de la plataforma, que queda más cerca: el margen real es menor. HERMES dibuja el eje de una sola calzada de la autovía A-7: si la otra queda del lado de la parcela, la distancia real es menor.**
Qué cubre	**Carreteras del catálogo estatal y líneas de Adif del Ministerio de Transportes; vías locales del IGN a menos de 200 m. No analiza las zonas de las carreteras autonómicas, insulares o provinciales ni casi ningún ferrocarril autonómico.**
Fecha de los datos	**Carreteras, válidos desde el 27/10/2025; ferrocarril, desde el 17/08/2026. Una vía en proyecto no aparece.**

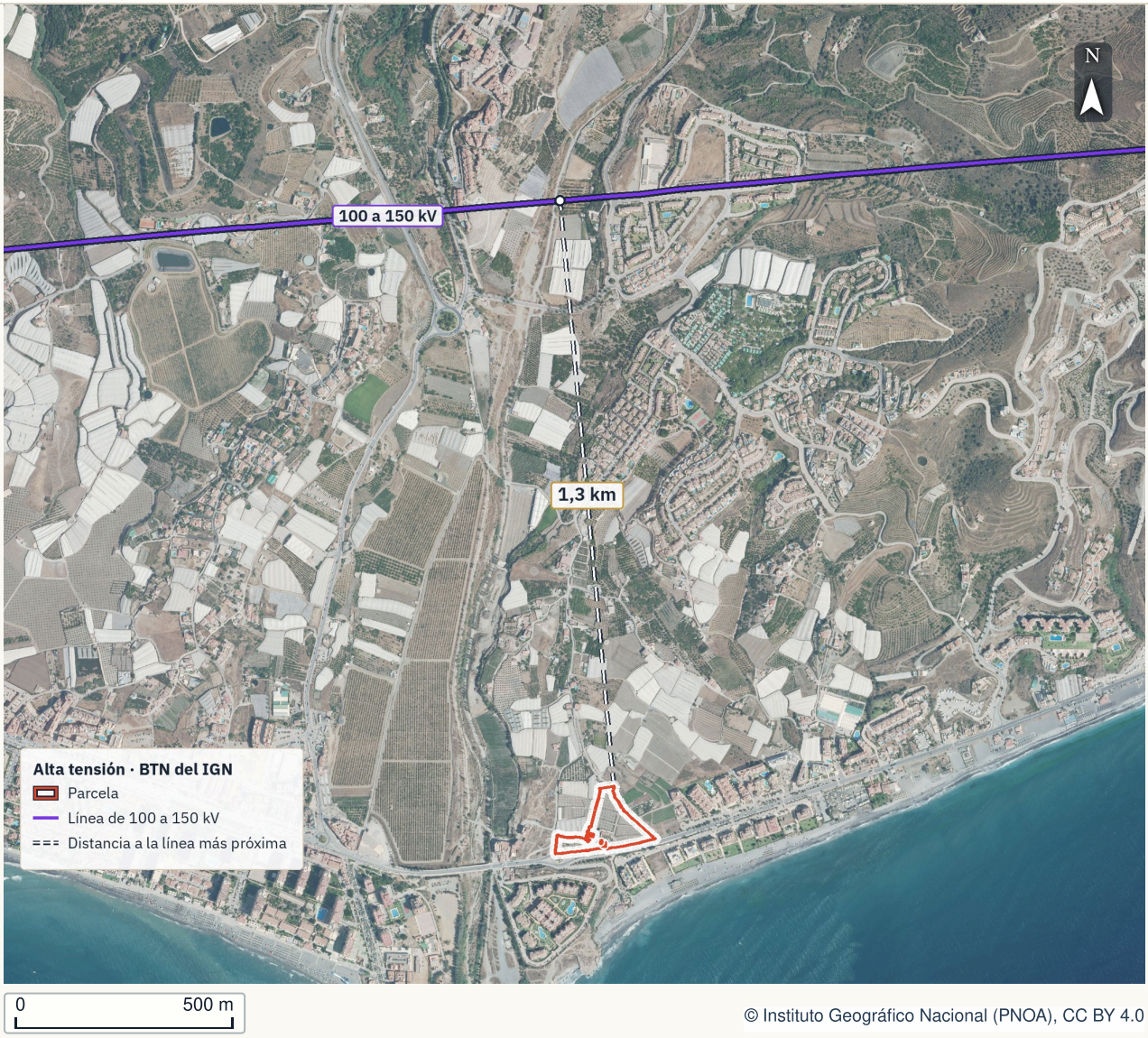
Método: Carretera del Estado y línea de Adif más próximas, buscadas hasta 60 km; distancia del borde de la parcela al eje de la vía. Fuentes: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, HERMES (reutilización con cita de la fuente); IGN, redes de transporte, CC BY 4.0, scne.es. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Ley 37/2015 y Ley 38/2015 (BOE); Ley 37/2015 (BOE)

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

Líneas eléctricas de alta tensión

Línea de alta tensión: 1,3 km.

A / LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN DE LA BTN JUNTO A LA PARCELA



© Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

1,3 km
Línea de alta tensión

2,7 km
Subestación más próxima

100–150 kV
Tensión de esa línea

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La línea aérea de alta tensión más próxima que dibuja la BTN, de 100 a 150 kV, pasa a 1,3 km de la parcela, fuera de la franja donde el reglamento prohíbe edificar. Es lo que dice el mapa: la BTN no recoge líneas enterradas ni servidumbres inscritas, que constan en la nota simple del Registro.

ANTES DE COMPRAR

Al ayuntamiento. Si hay una línea eléctrica en proyecto cerca de la parcela.

A la distribuidora de la zona. Si la parcela puede conectarse a la red, por dónde y con qué coste. La distancia a una línea o a una subestación no lo dice.

FUENTES Y LÍMITES IGN, BTN tema Energía (Obra derivada de BTN CC-BY 4.0 ign.es). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consultado el 27/09/2026. Imagen consultada: 2026-10-17.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

ACCESOS Y REDES

Alta tensión: datos

Revisar antes

Más sobre el mapa

La servidumbre de una línea nueva no puede imponerse sobre edificios y sus patios, ni sobre huertos y jardines, también cerrados, de menos de media hectárea anejos a una vivienda que ya existiera al pedirse la utilidad pública de la línea (RD 1955/2000, art. 161.1).

Si la parcela no tiene luz, pida a la distribuidora de la zona el punto de conexión y su coste antes de firmar: la distancia a una línea de alta tensión no lo dice.

Líneas y subestaciones

Línea más próxima	**De 100 a 150 kV, a 1,3 km del borde de la parcela. En la BTN desde el 16/09/2024.**
Quién la explota	**Normalmente la distribuidora de la zona; también puede ser de una central o de un gran consumidor. La BTN no da el titular: confírmelo con ella (Ley 24/2013, arts. 34 y 38).**
Subestación más próxima	**Subestación de Torrox, a 2,7 km.**

Qué dice la ley

Servidumbre de paso	**Es una servidumbre legal: vuelo de los cables, torres y distancias de seguridad (Ley 24/2013, art. 57), con acceso para vigilar, reparar y cortar árboles (RD 1955/2000, art. 158).**
Limitaciones de edificación	**Edificios e instalaciones industriales en la franja bajo los cables extremos, más la distancia del reglamento a cada lado; los árboles quedan limitados (RD 1955/2000, art. 162.3). Solo por mutuo acuerdo admite la ITC-LAT 07 un edificio bajo la línea, con una altura mínima hasta los cables (5.12.2).**
Distancias de seguridad	**Edificios: 3,3 + Del, mínimo 5 m; aquí 5 m. Árboles: 1,5 + Del, mínimo 2 m; aquí 2,5 a 2,8 m. Del: distancia de aire que evita que salte un arco del cable a un objeto; para 100 a 150 kV (tensión más elevada 123 a 170 kV), 1 a 1,3 m. Se miden desde los cables extremos desviados por un viento de 120 km/h, no desde el eje del mapa (ITC-LAT 07, 5.2, tabla 15, y 5.12, RD 223/2008).**
Vallar o edificar	**Fuera de la franja y respetando las distancias del reglamento, con autorización del órgano de energía (Ley 24/2013, art. 59.1); la licencia de obra del ayuntamiento es aparte. Puede pedir que se desvíe la línea si es técnicamente posible, pagando la obra y los perjuicios (RD 1955/2000, art. 162.1).**

Alcance y límites del dato

Posición	**La BTN dibuja el eje de la línea con un error medio de 3 m y máximo de 5 m (especificación de la BTN, 4.1). No sitúa los cables ni la franja.**
Qué comprobar	**El trazado exacto de los cables, con quien explota la línea. La servidumbre inscrita, en la nota simple del Registro de la Propiedad.**
Qué no recoge	**Los tramos enterrados. Por debajo de 100 kV no dice la tensión exacta.**
Fecha	**Copia de la BTN con fecha de descarga 26/06/2026. Una línea en obra no figura.**

Cómo se midió. Líneas, torres y subestaciones de la BTN; línea más próxima buscada hasta 200 km; distancia del borde de la parcela al eje de la línea.

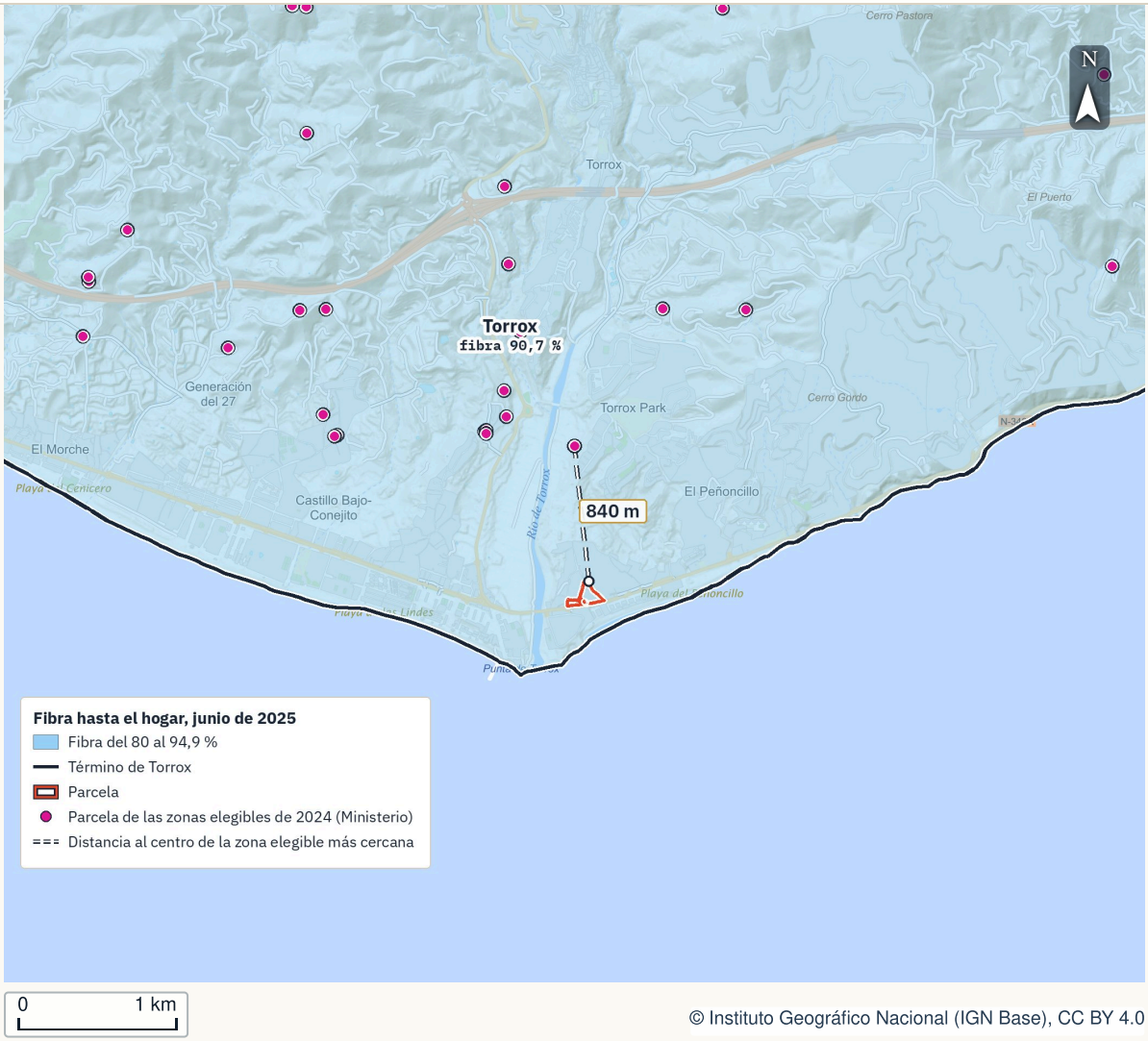
IGN, Base Topográfica Nacional (BTN), tema Energía, fecha de descarga 26/06/2026, Obra derivada de BTN CC-BY 4.0 ign.es, centrodedescargas.cnig.es. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; IGN, BTN tema Energía (Obra derivada de BTN CC-BY 4.0 ign.es); Ley 24/2013, RD 1955/2000 y RD 223/2008 (BOE)

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

Internet: fibra y banda ancha fija

En junio de 2025 la fibra hasta el hogar llegaba al 90,7 % de los hogares de Torrox, y los operadores declaraban cobertura de 100 Mbps o más para el 95,6 %.

A / HOGARES CON FIBRA HASTA EL HOGAR POR MUNICIPIO (JUNIO DE 2025)



© Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0

90,7 %
Hogares con fibra (FTTH)

840 m
Al centro de la zona elegible 2024 más cercana

95,6 %
Con 100 Mbps o más

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La parcela no figura en la relación de zonas elegibles de 2024 para ayudas; el centro de la más cercana de esa relación está a 840 m.

Es el porcentaje del municipio, no de la parcela: una casa aislada puede quedar fuera de la red aunque casi todo el pueblo tenga fibra.

Antes de firmar, pida a los operadores que comprueben la dirección y al vendedor, su contrato de internet.

ANTES DE COMPRAR

A los operadores. Que comprueben por la dirección o la referencia catastral qué red llega (fibra, cable o radio) y qué velocidad dan.

Al vendedor. Qué contrato de internet tiene la casa, con qué operador y a qué velocidad; una factura reciente lo muestra.

FUENTES Y LÍMITES SETELECO, cobertura de banda ancha; MITECO. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0; SETELECO, Cobertura Banda Ancha España 2021-2025 y zonas elegibles 2024, digital.gob.es, reutilización libre citando la fuente. Consultado el 17/10/2026. Fondo: IGN Base; PNOA tiene huecos fuera de su cobertura en este encuadre. Imagen consultada: 2026-10-20.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

ACCESOS Y REDES

Internet y fibra: datos

Revisar antes

Cobertura declarada en Torrox, junio de 2025, en % de hogares

Fibra hasta el hogar	**90,7 % de los hogares; 88,5 % en 2024 y 90,2 % en 2023. Media de España: 95,9 %.**
Velocidad	**100 Mbps o más (columna «Cob. 100Mbps condiciones máxima demanda»): 95,6 %; 1 Gbps o más: 87,6 %. Con la red a plena carga, con el 20 % de los usuarios conectados a la vez.**
Por tecnología	**Hogares con cada red, sin velocidad mínima: cable (HFC) 0 %; inalámbrico fijo 100 %; móvil 4G 99,9 %; 5G 99,9 %.**

Zonas elegibles para ayudas (2024)

Esta parcela	**No figura. El centro de la parcela más cercana de la relación está a 840 m, en Torrox.**
Qué recoge	**Zonas sin cobertura que dé «más de 100 Mbps de descarga en condiciones de máxima demanda en 2024», contando la red existente y los planes a tres años de los operadores, tras una consulta pública. Marca dónde se podían dar ayudas públicas, no qué conexiones hay.**
En Torrox	**92 parcelas en la relación, con 92 viviendas.**
Vigencia	**Es la última relación en la web del Ministerio (la de 2025 no estaba publicada el 27/09/2026). Las obras posteriores pueden haber llevado red a parcelas de la lista, y no figurar no garantiza la conexión.**

Qué garantiza la Ley 11/2022

Servicio universal	**La ley garantiza a todo consumidor, esté donde esté, una conexión fija a internet de banda ancha a precio asequible, de al menos 10 Mbit/s de bajada (art. 37.1 a). La ley manda subirla por real decreto a 30 Mbit/s tan pronto como sea posible.**
Quién la presta	**Donde el mercado no la asegura, el Ministerio designa operadores que deben atender todas las solicitudes razonables de acceso (art. 40.1).**
100 Mbit/s	**La ley pide al Gobierno medidas para llevar 100 Mbit/s a todos (disposición adicional trigésima): es un objetivo, no una velocidad garantizada a cada casa.**

Cómo se midió. Término municipal en el centro de la parcela; su cobertura, en la tabla del Ministerio (código INE). La parcela, por su referencia catastral en la relación de 2024.

SETELECO, Cobertura Banda Ancha España 2021-2025 y zonas elegibles 2024, digital.gob.es, reutilización libre citando la fuente; MITECO, términos municipales, gis.miteco.gob.es. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; SETELECO, cobertura de banda ancha 2021-2025, hoja Municipio_%hogar

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

CAPÍTULO 9 · VALORACIÓN

Alrededor

Revisar antes

VALORACIÓN DE LAS PÁGINAS 71–77

A su favor: 2 Por comprobar: 2

A tener en cuenta: Según PLINUR, el aeropuerto más próximo es el de Málaga-Costa del Sol, a 49 km, y el límite de sus servidumbres aeronáuticas queda a 26 km de la parcela. Ruido: ningún mapa estratégico de ruido cubre la parcela, así que queda sin evaluar; pregunte en el ayuntamiento si hay mapa o zona acústica municipal. Por comprobar: ruido sin evaluar; zonas de Defensa.

9 h 40 min
Sol directo el 15 de diciembre

26 km
Límite de las servidumbres

170 ha
Construido en 2018

A3
Zona climática del CTE

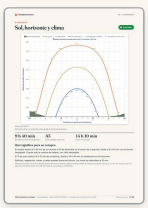
Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
A SU FAVOR	**Sol, horizonte y clima.** El modelo estima 9 h 40 min de sol directo el 15 de diciembre en el centro de la parcela, frente a 9 h 40 min con horizonte despejado.	p. 71
REVISAR ANTES	**Servidumbres aeronáuticas.** Según PLINUR, el aeropuerto más próximo es el de Málaga-Costa del Sol, a 49 km, y el límite de sus servidumbres aeronáuticas queda a 26 km de la parcela.	p. 74
A SU FAVOR	**Usos del suelo y cambios.** Desde 1990 se han urbanizado 91 ha en 1,5 km alrededor de la parcela; en 2018 el suelo construido o en obras ocupaba 170 ha.	p. 76
REVISAR ANTES	Por comprobar: ruido sin evaluar; zonas de Defensa.	p. 85–86

POR RESOLVER ANTES DE LA SEÑAL

- Al arquitecto. Que confirme la zona climática con la cota del proyecto (la comunidad autónoma puede fijar otra). Las horas de sol son un primer dato para situar la casa. Complételo con la orientación y las sombras cercanas que vea en la visita. (pág. 71)

Las 7 páginas de datos de este capítulo


p. 71

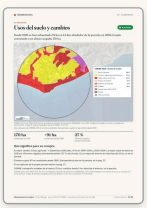

p. 72–73


p. 73



p. 74


p. 75


p. 76


p. 77

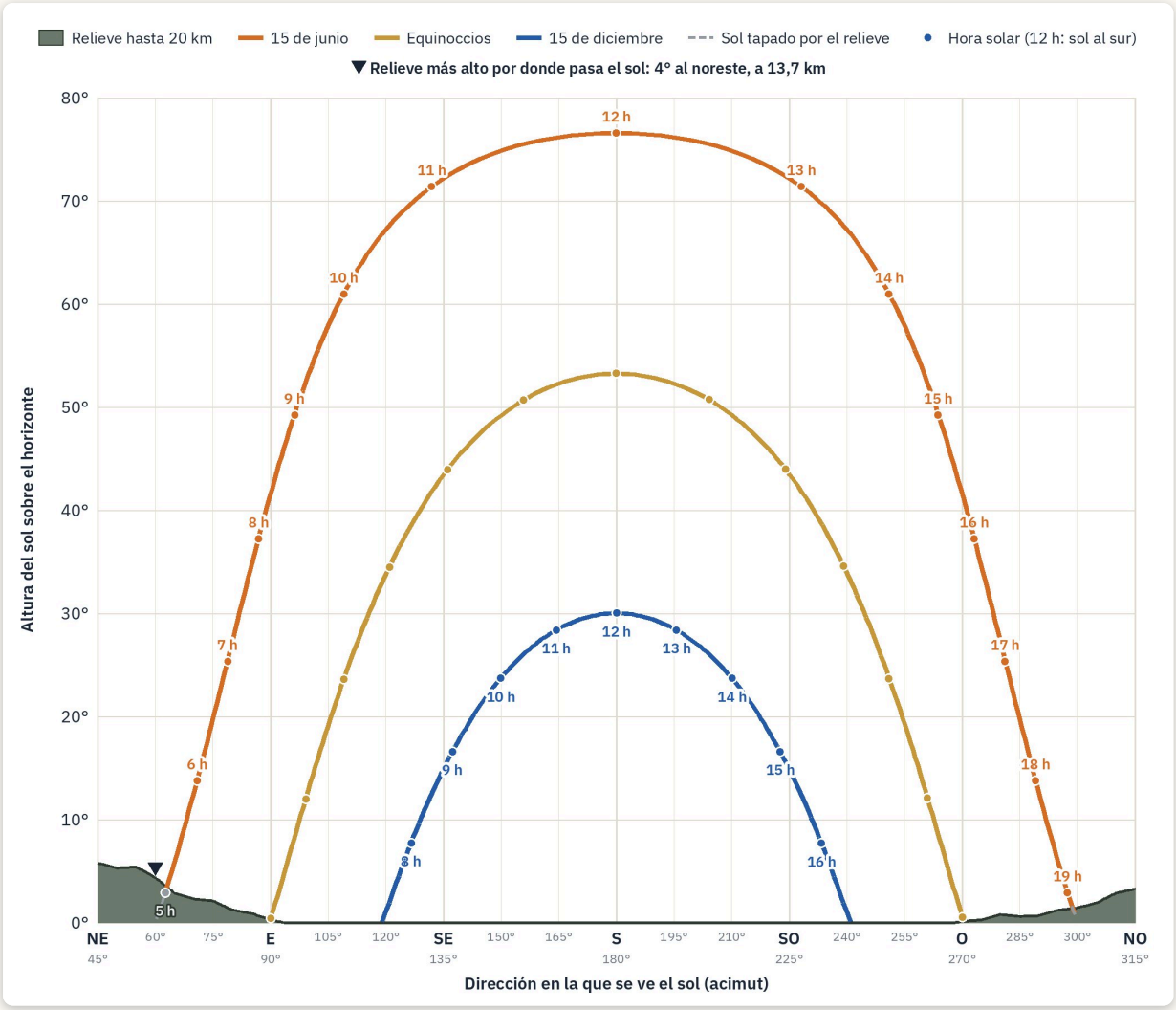
Redactado el 20 oct 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

ALREDEDOR

Sol, horizonte y clima

A su favor



Elaboración propia

Recorrido del sol y horizonte vistos desde el centro de la parcela

9 h 40 min
Sol directo el 15 de diciembre

A3
Zona climática del CTE

14 h 10 min
Sol el 15 de junio

Qué significa para su compra

El modelo estima 9 h 40 min de sol directo el 15 de diciembre en el centro de la parcela, frente a 9 h 40 min con horizonte despejado. Cuenta solo la sombra del relieve, con cielo despejado.

El 15 de junio estima 14 h 10 min de sol directo, frente a 14 h 40 min sin obstáculos en el horizonte.

Edificios, vegetación, nubes y niebla quedan fuera del cálculo. Las horas se redondean a 10 min.

Elaboración propia; Horizonte: Modelo Digital del Terreno MDT05 y MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Posición del sol: algoritmo de NOAA. Zonas: CTE DB-HE, Anejo B. Consultado el 17/10/2026.

ALREDEDOR

Sol, horizonte y clima: datos

A su favor

Sol directo el día 15 de cada mes: modelo calculado minuto a minuto, redondeado a 10 min; centro de la parcela, cielo despejado y solo relieve

Enero	**9 h 50 min (igual sin relieve).**
Febrero	**10 h 50 min (igual sin relieve).**
Marzo	**11 h 50 min (igual sin relieve).**
Abril	**12 h 50 min (13 h 10 min sin relieve).**
Mayo	**13 h 40 min (14 h sin relieve).**
Junio	**14 h 10 min (14 h 40 min sin relieve).**
Julio	**14 h (14 h 20 min sin relieve).**
Agosto	**13 h 20 min (13 h 30 min sin relieve).**
Septiembre	**12 h 20 min (igual sin relieve).**
Octubre	**11 h 10 min (igual sin relieve).**
Noviembre	**10 h 10 min (igual sin relieve).**
Diciembre	**9 h 40 min (igual sin relieve).**

Método: Horizonte desde el centro de la parcela, a 2 m del suelo, cada 5° y hasta 20 km; posición del sol calculada minuto a minuto el día 15 de cada mes y horas redondeadas a 10 min (curvas del 15 de junio y diciembre), con cielo despejado y sin edificios ni árboles. Fuentes: Horizonte: Modelo Digital del Terreno MDT05 y MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Posición del sol: algoritmo de NOAA. Zonas: CTE DB-HE, Anejo B; MDT del IGN (CC BY 4.0); posición solar NOAA

ALREDEDOR

Sol, horizonte y clima: datos (sigue)

A su favor

Orientación y pendiente

Orientación	**La parcela vierte hacia el sur, según el modelo de elevación. Una ladera así recibe en invierno más energía del sol que un terreno llano, a igual sombra de edificios y árboles, que no se ha evaluado. Las horas de sol salen del horizonte, no de la orientación.**
Pendiente media	**16 %, la misma que en la pág. 30; es una estimación del modelo, a comprobar en la visita.**

Zona climática del Código Técnico

Zona	**A3 para un edificio nuevo a 23 m de altitud en la provincia de Málaga (DB-HE, Anejo B, tabla a): invierno suave (A) y verano caluroso (3), en una escala de α a E y de 1 a 4.**
Qué exige	**La zona fija el consumo máximo y el aislamiento mínimo de un edificio nuevo (art. 15.1 y 15.2 del RD 314/2006). Con A, la transmitancia no puede pasar de 0,70 W/m²K en muros y suelos en contacto con el aire exterior, 0,50 W/m²K en cubiertas en contacto con el aire exterior, 0,80 W/m²K en muros, suelos y cubiertas contra el terreno o un espacio no habitable, y 2,70 W/m²K en ventanas, contando marco, vidrio y cajón de persiana (DB-HE, tabla 3.1.1.a-HE1).**
Transmitancia (U)	**El calor que pasa por 1 m² por cada grado de diferencia entre dentro y fuera: cuanto más baja, más aísla.**

Alcance y límites del dato

Horas	**No cuentan nubes, nieblas, árboles ni edificios vecinos. A mediodía solar (12 h en el diagrama) el reloj marca las 13:10 el 15 de diciembre y las 14:16 el 15 de junio.**
Relieve	**Modelo Digital del Terreno del IGN, malla de 25 m: leído en píxeles de unos 15 m hasta 3,0 km y de 61 m hasta 20 km; poco fiable a menos de 100 m. Tapias, árboles y casas no están y pueden quitar más sol.**

Método: Horizonte desde el centro de la parcela, a 2 m del suelo, cada 5° y hasta 20 km; posición del sol calculada minuto a minuto el día 15 de cada mes y horas redondeadas a 10 min (curvas del 15 de junio y diciembre), con cielo despejado y sin edificios ni árboles. Fuentes: Horizonte: Modelo Digital del Terreno MDT05 y MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Posición del sol: algoritmo de NOAA. Zonas: CTE DB-HE, Anejo B; MDT del IGN (CC BY 4.0); posición solar NOAA

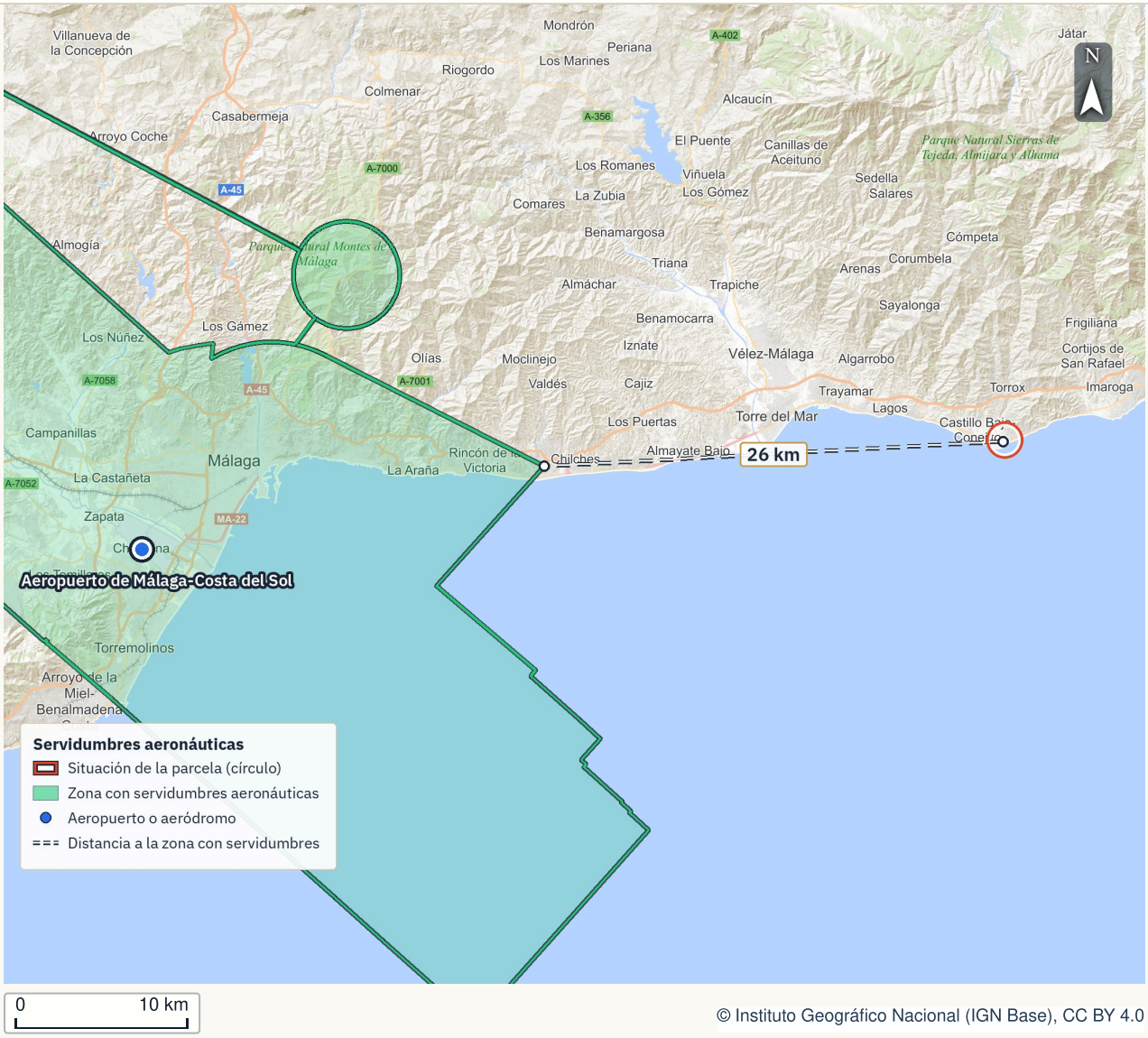
es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

MAPA 23 · ALREDEDOR

Servidumbres aeronáuticas

Límite de las servidumbres: 26 km.

A / SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ALREDEDOR DE LA PARCELA



© Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0

26 km
Límite de las servidumbres

49 km
Aeropuerto más próximo

100 m
Altura con acuerdo de AESA

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Según PLINUR, el aeropuerto más próximo es el de Málaga-Costa del Sol, a 49 km, y el límite de sus servidumbres aeronáuticas queda a 26 km de la parcela. Ninguna servidumbre civil publicada en PLINUR alcanza la parcela.

En toda España, lo que mida 100 m o más sobre el terreno (un aerogenerador, una antena) necesita el acuerdo previo de AESA aunque esté fuera de servidumbres (RD 369/2023, art. 15.1).

FUENTES Y LÍMITES PLINUR, Ministerio de Transportes. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0. Consultado el 16/10/2026. Fondo: IGN Base; PNOA tiene huecos fuera de su cobertura en este encuadre. Imagen consultada: 2026-10-20.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

ALREDEDOR

Servidumbres aeronáuticas: datos

Revisar antes

Servidumbres más próximas

Envolvente	**Fuera. La más próxima es la del aeropuerto de Málaga-Costa del Sol (LEMG), a 26 km, al oeste.**
Instalación	**Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol: su punto de referencia queda a 49 km del borde de la parcela, al oeste. Cota del aeropuerto: 16 m. PLINUR actualizó sus capas el 23/10/2025.**

Qué supone para la compra

Obra corriente	**PLINUR no sitúa la parcela en ninguna servidumbre civil. Si se confirma que queda fuera de las servidumbres vigentes, una obra corriente no necesita el acuerdo previo de AESA (RD 369/2023, art. 31.2); lo que mida 100 m o más, sí (art. 15.1).**
Zonas de Defensa	**En las zonas que delimite Defensa, lo que mida 50 m o más, o una línea eléctrica de 40 m o más de alto o con vanos de 100 m o más, necesita su acuerdo previo (RD 369/2023, art. 15.6). PLINUR no las publica ni este informe las ha comprobado: pregúntelo a Defensa.**
Fauna	**Fuera de servidumbres, AESA o Defensa pueden prohibir, limitar o trasladar una actividad que atraiga aves y ponga en riesgo los vuelos, como un vertedero (RD 369/2023, art. 16).**
Vigencia	**Las servidumbres aprobadas antes de julio de 2023 siguen vigentes hasta que se actualicen. El RD 369/2023 da seis años para aprobar las nuevas, pero no liga a ese plazo la vigencia de las antiguas (disp. trans. 2.ª).**

Si piensa construir en altura

Qué cuenta	**Un aerogenerador, una antena, una torre o cualquier construcción de 100 m o más sobre el terreno necesita el acuerdo previo favorable de AESA en cualquier punto de España (RD 369/2023, arts. 3 g y 15.1).**
A quién pedirlo	**El promotor lo pide directamente a AESA en sede.seguridadaerea.gob.es (art. 15.2). El ayuntamiento incluye en la licencia las condiciones que fije AESA (art. 15.3).**
Plazo	**AESA tiene seis meses para contestar; si no lo hace, el acuerdo se entiende desfavorable (art. 33.6).**
Al terminar	**El promotor comunica a AESA la altura y las coordenadas finales en un plazo de tres meses (art. 15.5).**

Alcance y límites del dato

Qué cubre	**Las servidumbres civiles que publica PLINUR: aeropuertos, aeródromos, helipuertos e instalaciones radioeléctricas. Las de las bases aéreas militares no figuran: las da Defensa.**
Valor del dato	**Es información de consulta: según el aviso legal del Ministerio, no sirve como prueba frente a la Administración.**

Cómo se midió. Envolventes de servidumbres de PLINUR a menos de 40 km de la parcela y la del aeropuerto o aeródromo más próximo, buscado en todo el inventario de PLINUR.

PLINUR, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (plinur.transportes.gob.es), reutilización autorizada citando la fuente y su fecha de actualización. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; RD 369/2023 (BOE)

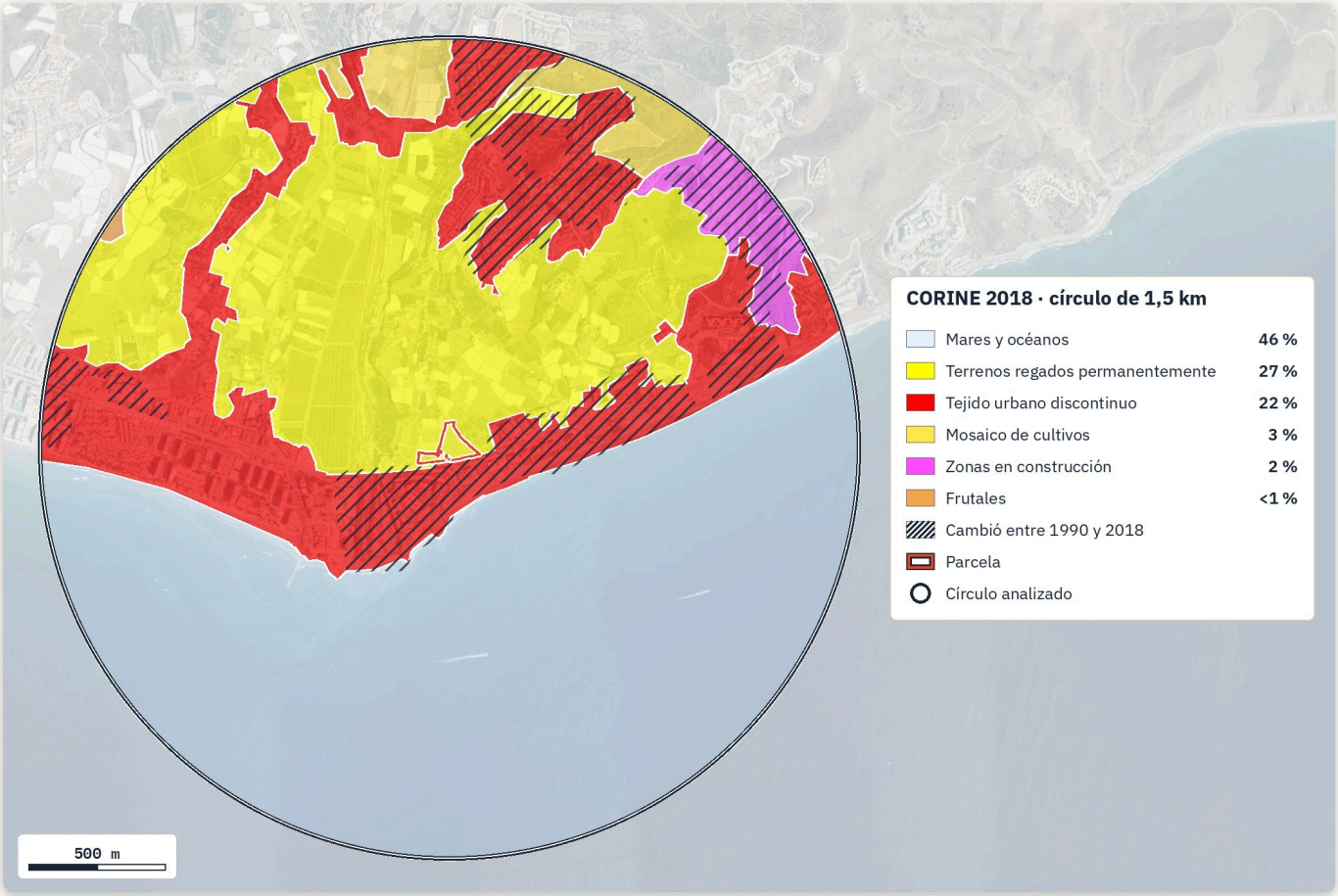
es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

ALREDEDOR

Usos del suelo y cambios

A su favor

Desde 1990 se han urbanizado 91 ha en 1,5 km alrededor de la parcela; en 2018 el suelo construido o en obras ocupaba 170 ha.



CORINE Land Cover 1990–2018, Servicio de Vigilancia Terrestre de Copernicus (AEMA/EEA, con el IGN). Polígonos recortados al círculo y sumados por TerrenoCheck. Imagen © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

Usos del suelo de CORINE 2018 en el círculo alrededor de la parcela; rayado, lo que cambió desde 1990

170 ha
Construido en 2018

+91 ha
Construido desde 1990

27 %
Terrenos regados permanentemente

Qué significa para su compra

El mayor cambio: Zonas agrícolas → Superficies artificiales, 91 ha en 1990–2000 y 2000–2006. La mayor clase terrestre en 2018 era «Terrenos regados permanentemente» (27 % del círculo). Es un mapa del entorno en manchas de 25 ha, no de la parcela.

El entorno ganó 91 ha construidas desde 1990. Qué permite el plan en la parcela, en la pág. 22.

El uso agrícola de la propia parcela está en la pág. 27.

CORINE cartografía unidades de al menos 25 ha y cambios desde 5 ha: describe el entorno, no la parcela.

CORINE Land Cover 1990–2018, Servicio de Vigilancia Terrestre de Copernicus (AEMA/EEA, con el IGN). Polígonos recortados al círculo y sumados por TerrenoCheck. Imagen © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consultado el 17/10/2026.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

ALREDEDOR

Usos del suelo y cambios: datos

A su favor

Usos en 2018

46 % · 326 ha	**Mares y océanos (superficies de agua).**
27 % · 188 ha	**Terrenos regados permanentemente (zonas agrícolas).**
22 % · 153 ha	**Tejido urbano discontinuo (superficies artificiales).**
3 % · 21 ha	**Mosaico de cultivos (zonas agrícolas). Otras 2 clases suman 3 %.**

Cambios 1990–2018

91 ha · 1990–2000 y 2000–2006	**Zonas agrícolas → Superficies artificiales.**
Total cambiado	**91 ha, el 13 % del círculo.**

Qué significa para la compra

Urbanización	**Desde 1990 se han urbanizado 91 ha alrededor: el entorno es hoy más urbano que cuando se hizo el primer inventario. Qué permite el plan en la parcela, en la pág. 22.**
Uso agrícola	**El 30 % del entorno es agrícola. El uso de la propia parcela según el SIGPAC está en la pág. 27.**

Límites del dato

Escala	**Manchas de 25 ha o más (cambios desde 5 ha) y elementos lineales de al menos 100 m de ancho: no dice nada de la propia parcela.**
Fechas	**Inventarios de 1990, 2000, 2006, 2012 y 2018. Lo cambiado después de 2018 no aparece.**

Cómo se midió. Polígonos de CORINE recortados a un círculo de 1,5 km con centro en la parcela y sumados por clase. Los cambios salen de las capas de cambios 1990–2018, no de restar los dos mapas.

CORINE Land Cover 1990–2018, Servicio de Vigilancia Terrestre de Copernicus (AEMA/EEA, con el IGN). Polígonos recortados al círculo y sumados por TerrenoCheck. image.discomap.eea.europa.eu. Imagen © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Elaboración propia; Copernicus CLC

CAPÍTULO 10 · VALORACIÓN

La compra

Contexto

VALORACIÓN DE LAS PÁGINAS 79–83

Contexto: 3

Lo que cuesta comprar aquí y cómo se hace, paso a paso. Vale para cualquier parcela de esta comunidad; lo propio de esta parcela está en los capítulos anteriores.

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
CONTEXTO	**Impuestos y gastos:** qué impuestos paga el comprador aquí, con su tipo, su plazo y la norma.	p. 79
CONTEXTO	**Costes sobre 100.000 €:** el cálculo completo sobre un precio de 100.000 €, con notaría y Registro.	p. 80–81
CONTEXTO	**La compra paso a paso:** cada paso, quién lo da y en qué plazo, de la nota simple a la inscripción.	p. 82–83

Las 5 páginas de datos de este capítulo


p. 79


p. 80–81


p. 81


p. 82–83


p. 83

Redactado el 20 oct 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

LA COMPRA

Impuestos y gastos

Guía de compra

Lo que paga el comprador en Andalucía y la norma que lo fija.

Qué se paga

CONCEPTO	QUÉ SE APLICA	NORMA
Qué impuesto	Si vende un particular: ITP (impuesto de transmisiones patrimoniales). Venta empresarial: normalmente IVA y AJD, en vez de ITP. El suelo no edificable sin urbanizar y las segundas o posteriores entregas de edificios pueden estar exentos de IVA: entonces, ITP. Confirme con el notario si cabe renunciar a la exención y si se hizo.	Ley 37/1992, art. 20.Uno.20.º y 22.º y 20.Dos; RDLeg 1/1993, art. 7.5
ITP, tipo general	7 % de la base imponible (tipo general de la comunidad).	Ley 5/2021 (Andalucía), art. 41
Sobre qué se paga	Para ITP: la mayor de estas magnitudes: valor de referencia del Catastro, valor declarado y precio. Si no existe valor de referencia o no puede certificarse, la mayor entre precio, valor declarado y valor de mercado (RDLeg 1/1993, art. 10.2). El mínimo también rige para AJD cuando su base depende del valor del inmueble (art. 30.1), no para IVA.	RDLeg 1/1993, arts. 10.2 y 30.1
AJD (escritura)	Con IVA: 1,2 % sobre la base (Ley 5/2021, art. 49), también con renuncia válida a la exención (Ley 37/1992, art. 20.Dos), salvo beneficio fiscal aplicable. La cuota variable no se paga junto con ITP.	Ley 5/2021 (Andalucía), art. 49; RDLeg 1/1993, art. 31.2
IVA	21 % en una venta empresarial sujeta y no exenta (solar o suelo urbanizado). Normalmente lo cobra e ingresa el vendedor; con renuncia válida a la exención, el comprador que actúa como empresario o profesional declara el IVA por inversión del sujeto pasivo y no lo paga al vendedor.	Ley 37/1992, art. 90.Uno; arts. 88.Uno y 84.Uno.2.º.e
Plazo para pagar	Dos meses desde el devengo, en la oficina tributaria de la Junta de Andalucía. ITP: normalmente la escritura; un contrato privado anterior que transmita la propiedad inicia el plazo antes. AJD: desde la formalización de la escritura (RDLeg 1/1993, art. 49).	Ley 5/2021 (Andalucía), art. 69.1
Quién lo presenta	El comprador (o su gestoría o notario por encargo). Para inscribir, acredite el pago si hay deuda, o la exención o no sujeción y la presentación fiscal que corresponda; el asiento de presentación puede practicarse antes.	RDLeg 1/1993, arts. 8.a y 29; Ley Hipotecaria, art. 254.1
Retención del 3 %	Si el vendedor es contribuyente del IRNR sin establecimiento permanente: el comprador retiene el 3 % del precio y lo ingresa en la Agencia Tributaria con el Modelo 211 en un mes desde la venta. Es parte del precio, no un coste más. No se retiene si acredita su sujeción a IRPF o al Impuesto sobre Sociedades mediante certificado de la Administración tributaria.	RDLeg 5/2004, art. 25.2; RD 1776/2004, art. 14.2.a y 14.3
Plusvalía municipal	Por confirmar: no se paga si el suelo es rústico a efectos del IBI. Pida al ayuntamiento la clasificación fiscal que corresponde al suelo; el dato del Catastro por sí solo no la determina.	RDLeg 2/2004, art. 104.2
IBI	Tipos generales: urbana, 0,4 %–1,1 %; rústica, 0,3 %–0,9 %, con posibles incrementos del art. 72.3. El tipo municipal se aplica a la base liquidable (valor catastral tras las reducciones legales). Consulte la ordenanza y las bonificaciones. Se devenga el 1 de enero por todo el año; el plazo de pago lo fija el calendario del órgano recaudador. La finca responde del IBI impagado del vendedor.	RDLeg 2/2004, arts. 64.1, 66–72 y 75

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas el 20/10/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

LA COMPRA

Costes sobre 100.000 €

Guía de compra

Un ejemplo de cálculo, no el precio de esta parcela: el informe no valora la parcela.

Vende un particular (ITP)

PARTIDA	CÁLCULO	IMPORTE
ITP	100.000 € × 7 % = 7.000 €	7.000 €
Notario (arancel de la escritura)	90,15 € hasta 6.010,12 €, más 4,5 ‰, 1,5 ‰ y 1 ‰ por tramos hasta 100.000 € = 283,31 €; menos la rebaja del 5 % = 269,14 €	269,14 €
Registro de la Propiedad (inscripción)	24,04 € hasta 6.010,12 €, más 1,75 ‰, 1,25 ‰ y 0,75 ‰ por tramos hasta 100.000 € = 133,60 €; menos la rebaja del 5 % = 126,92 €	126,92 €
Registro (asiento de presentación)	RD 1427/1989, anexo I, número 1	6,01 €
IVA del notario	269,14 € × 21 % = 56,52 €	56,52 €
IVA del Registro (inscripción)	126,92 € × 21 % = 26,65 €	26,65 €
IVA del asiento de presentación	6,01 € × 21 % = 1,26 €	1,26 €
Inmobiliaria	Pida los honorarios por escrito antes de reservar.	–
Total	7.000 € + 269,14 € + 126,92 € + 6,01 € + 56,52 € + 26,65 € + 1,26 € = 7.486,50 €, más copias, folios extra e inmobiliaria.	**7.486,50 €**

Cómo leer el ejemplo

Ejemplo con precio y valor declarado de 100.000 €, no de esta parcela. Supone que el valor de referencia no es superior; si falta o no puede certificarse, supone también que el valor de mercado no es superior. Si lo son, ajuste la base de ITP y, cuando corresponda, AJD (RDLeg 1/1993, arts. 10.2 y 30.1); no la del IVA.

El total incluye el arancel de notario y Registro, el asiento de presentación y su IVA del 21 %, pero no copias ni folios extra. Supone que el comprador asume también la escritura original por pacto. Sin pacto, el vendedor paga el otorgamiento y el comprador la primera copia (Código Civil, art. 1455). Revise las arras.

Si el vendedor tributa por IRNR sin establecimiento permanente: el comprador retiene 3.000 € (3 %) del precio y los ingresa con el Modelo 211. No es un coste añadido.

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas el 20/10/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

LA COMPRA

Costes sobre 100.000 € (sigue)

Guía de compra

Venta sujeta a IVA y no exenta (+ AJD)

PARTIDA	CÁLCULO	IMPORTE
IVA	100.000 € × 21 % = 21.000 €	21.000 €
AJD	100.000 € × 1,2 % = 1.200 €	1.200 €
Notario (arancel de la escritura)	90,15 € hasta 6.010,12 €, más 4,5 ‰, 1,5 ‰ y 1 ‰ por tramos hasta 100.000 € = 283,31 €; menos la rebaja del 5 % = 269,14 €	269,14 €
Registro de la Propiedad (inscripción)	24,04 € hasta 6.010,12 €, más 1,75 ‰, 1,25 ‰ y 0,75 ‰ por tramos hasta 100.000 € = 133,60 €; menos la rebaja del 5 % = 126,92 €	126,92 €
Registro (asiento de presentación)	RD 1427/1989, anexo I, número 1	6,01 €
IVA del notario	269,14 € × 21 % = 56,52 €	56,52 €
IVA del Registro (inscripción)	126,92 € × 21 % = 26,65 €	26,65 €
IVA del asiento de presentación	6,01 € × 21 % = 1,26 €	1,26 €
Inmobiliaria	Pida los honorarios por escrito antes de reservar.	–
Total	21.000 € + 1.200 € + 269,14 € + 126,92 € + 6,01 € + 56,52 € + 26,65 € + 1,26 € = 22.686,50 €, más copias, folios extra e inmobiliaria.	**22.686,50 €**

Cómo leer el ejemplo

Ejemplo con precio y valor declarado de 100.000 €, no de esta parcela. Supone que el valor de referencia no es superior; si falta o no puede certificarse, supone también que el valor de mercado no es superior. Si lo son, ajuste la base de ITP y, cuando corresponda, AJD (RDLeg 1/1993, arts. 10.2 y 30.1); no la del IVA.

El total incluye el arancel de notario y Registro, el asiento de presentación y su IVA del 21 %, pero no copias ni folios extra. Supone que el comprador asume también la escritura original por pacto. Sin pacto, el vendedor paga el otorgamiento y el comprador la primera copia (Código Civil, art. 1455). Revise las arras.

Si el vendedor tributa por IRNR sin establecimiento permanente: el comprador retiene 3.000 € (3 %) del precio y los ingresa con el Modelo 211. No es un coste añadido.

Este ejemplo supone una venta de terreno con IVA al 21 % y AJD general, sin renuncia a exención: así tributa el solar o el terreno urbanizado o en urbanización que vende una empresa. El terreno que no es edificable ni está urbanizado o en urbanización (el rústico, y el urbanizable sin obras de urbanización) está, en general, exento de IVA y paga ITP. Se exceptúa la venta conjunta con una edificación cuya entrega esté sujeta y no exenta de IVA (Ley 37/1992, art. 20.Uno.20.º.b); también puede haber renuncia válida a la exención (art. 20.Dos). Que un suelo sea urbanizable no lo hace solar: pregunte al notario cuál de los dos impuestos se aplica.

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas el 20/10/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

LA COMPRA

La compra paso a paso

Guía de compra

Del primer contacto al Registro: qué hace cada uno y cuándo.

Antes de ofertar

PASO	QUÉ HACER	QUIÉN	CUÁNDO
Nota simple	Pida la nota simple de la finca: quién es el titular y qué cargas tiene (hipoteca, embargo, servidumbre). Compruebe que el titular es quien le vende. Ley Hipotecaria, art. 222; RD 1427/1989, anexo I, n.º 4.f	Usted o su abogado, en el Registro de la Propiedad	Antes de ofertar; repítala justo antes de firmar
Catastro y urbanismo	Compare la ficha del Catastro con la parcela que le enseñan y pregunte en el ayuntamiento qué permite el planeamiento en Torrox. RDLeg 1/2004, art. 52.1	Usted, en la Sede Electrónica del Catastro y en el Ayuntamiento de Torrox	Antes de ofertar
NIF y, si es extranjero, NIE	Para comprar necesita NIF, que debe constar en la escritura para inscribirla. Si es extranjero, solicite el NIE con antelación; si aún no lo tiene, consulte con la AEAT la asignación de NIF. RD 1065/2007, arts. 19 y 20; RD 1155/2024, art. 205.4; Ley Hipotecaria, art. 254.2	Si necesita NIE: usted, en Extranjería o Comisaría; desde fuera, en un consulado de España	Antes de fijar la fecha de la escritura; solicítelo con antelación

Reserva y arras

PASO	QUÉ HACER	QUIÉN	CUÁNDO
Contrato de arras	Firme un contrato privado con la señal. Con arras del art. 1454, el comprador puede desistir perdiéndolas y el vendedor devolviéndolas dobladas. Fije la fecha de la escritura. Código Civil, art. 1454	Comprador y vendedor; conviene un abogado	Cuando las comprobaciones previas estén hechas

Antes de la escritura

PASO	QUÉ HACER	QUIÉN	CUÁNDO
Vendedor no residente	Si el vendedor tributa por IRNR sin establecimiento permanente, prepare la retención del 3 % del precio para el Modelo 211; confirme su residencia fiscal con el certificado tributario. RDLeg 5/2004, art. 25.2	Comprador, con su notario o gestoría	Antes de la escritura
Deudas de la finca	Pida al ayuntamiento u organismo recaudador un certificado de que no hay deudas pendientes del IBI, con el último recibo pagado como apoyo. La finca responde de los atrasos. RDLeg 2/2004, art. 64.1	El vendedor lo solicita al ayuntamiento u organismo recaudador	Antes de la escritura

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas el 20/10/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

LA COMPRA

La compra paso a paso (sigue)

Guía de compra

En el notario

PASO	QUÉ HACER	QUIÉN	CUÁNDO
Escritura pública	Se firma la escritura ante notario. La firma equivale a la entrega de la finca, salvo que la escritura diga otra cosa. Lleve un documento de identidad válido y su NIF (o NIE, si lo tiene asignado); el notario advierte de las deudas del IBI. Código Civil, arts. 1455 y 1462; RDLeg 2/2004, art. 64.1; Reglamento Notarial, art. 126	Comprador, vendedor y notario. El comprador elige si el vendedor vende inmuebles habitualmente o se usan condiciones generales; el notario debe tener conexión razonable con el negocio. Fuera de esos casos, rige la norma específica; si falta, el pacto y, por último, quien paga la mayor parte del arancel	En la fecha del contrato de arras

Después de firmar

PASO	QUÉ HACER	QUIÉN	CUÁNDO
Inscribir en el Registro	Solicite al notario el envío electrónico de la escritura al Registro para practicar de inmediato el asiento de presentación, incluso antes de pagar el impuesto. Así se asegura la prioridad desde la presentación; aporte después la justificación fiscal dentro de la vigencia del asiento para completar la inscripción. Ley Hipotecaria, arts. 248, 254 y 255	Comprador (o notario o gestoría)	Inmediatamente tras la firma; después, justificar el impuesto
Pagar ITP o AJD	Presente y pague en la oficina tributaria de la Junta de Andalucía. ITP: desde la transmisión, normalmente la escritura; un contrato privado anterior que transmita la propiedad inicia el plazo antes. AJD: desde la escritura. Ley 5/2021 (Andalucía), art. 69.1	Comprador (o su gestoría)	Dos meses desde el devengo
Modelo 211	Ingrese el 3 % retenido en la Agencia Tributaria. RD 1776/2004, art. 14.3; Orden EHA/3316/2010, art. 8.5	Comprador	Un mes desde la venta
Cambio en el Catastro	Si la escritura lleva la referencia catastral, notario y registrador avisan al Catastro; no hace falta otra declaración. Compruebe después que figura a su nombre. RDLeg 1/2004, art. 14.a	Notario y registrador	Tras la firma y la inscripción

PASO	QUÉ HACER	QUIÉN	CUÁNDO
Suministros y recibos	Ponga a su nombre agua, luz y, en suelo rústico, la cuota de la comunidad de regantes si la hay. Domicilie el IBI: se devenga el 1 de enero; el obligado es el titular en esa fecha. El plazo de pago es el del calendario del órgano recaudador. RDLeg 2/2004, art. 75	Comprador	Tras la firma
Plusvalía del vendedor	Solo si el suelo es urbano a efectos del IBI: el vendedor declara la plusvalía al ayuntamiento. Si hay cuota y es persona física no residente, paga el comprador como sustituto. RDLeg 2/2004, arts. 104.5, 106.2 y 110.2.a	Vendedor (o comprador como sustituto)	30 días hábiles desde la venta

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas el 20/10/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

VISITA A LA PARCELA

Qué comprobar en la visita

6 puntos que mirar

Lleve esta página a la visita. Cada número identifica una comprobación; si la marca está desplazada, siga su línea hasta el punto señalado. La página citada amplía la explicación.

LA PARCELA DESDE ARRIBA · CONSULTA: 2026-10-17



© Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

En la parcela

- **1. Otra parcela dentro** El Catastro da a esta casa referencia propia (001603900VF16F): no forma parte de la parcela. Página 16.
- **2. La construcción** El Catastro dice: 138 m² construidos, de 2019. Compare tamaño y uso con lo que ve. Página 16.
- **3. La entrada** Donde la parcela toca una calle o camino municipal (IGN). Compruebe que es de uso público y que por aquí se entra. Página 64.
- **4. Hacia el mar** El lado más cercano al deslinde de Costas, a 90 m. Junto a esa línea la Ley de Costas limita lo que se construye. Página 48.
- **5. La esquina baja** Esquina D, la más baja, 18 m por debajo de la J. Tras la lluvia, mire si el agua se estanca o arrastra tierra. Página 30.
- **6. Línea eléctrica** El borde más cercano a una línea eléctrica, a 1,3 km. Mire por dónde pasan los cables y los postes. Página 66.

ALREDEDOR

- Ruido y olores: granjas, perros, maquinaria, la carretera más próxima.
- Agua y luz: busque el poste y la toma más cercanos; en el campo pueden quedar lejos.
- Cobertura móvil: llame desde varios puntos de la parcela.

PIDA AL VENDEDOR

- Nota simple reciente del Registro de la Propiedad
- Licencia o papeles de lo que está construido
- Cédula o certificado urbanístico, si lo tiene
- Último recibo del IBI (impuesto de bienes inmuebles)

CUÁNDO IR

Un día laborable por la mañana. Tráfico, obras y trabajo en el campo alrededor.

Un fin de semana de verano. Gente, aparcamiento y música de temporada.

Después de llover fuerte. Dónde se queda el agua en la parcela y en el camino de entrada.

QUÉ LLEVAR

Papel. Esta página y el plano con los lados de la parcela (página 14).

Un móvil. Fotos de los linderos, las vallas y la entrada; el GPS sitúa las esquinas.

Una cinta de 30 m. Para medir las vallas contra los lados del plano.

Foto: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Contorno, lados y construcciones del Catastro (DGC). Los puntos salen, por reglas, de los datos de este informe.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

LÍMITES HONESTOS

Qué queda por comprobar

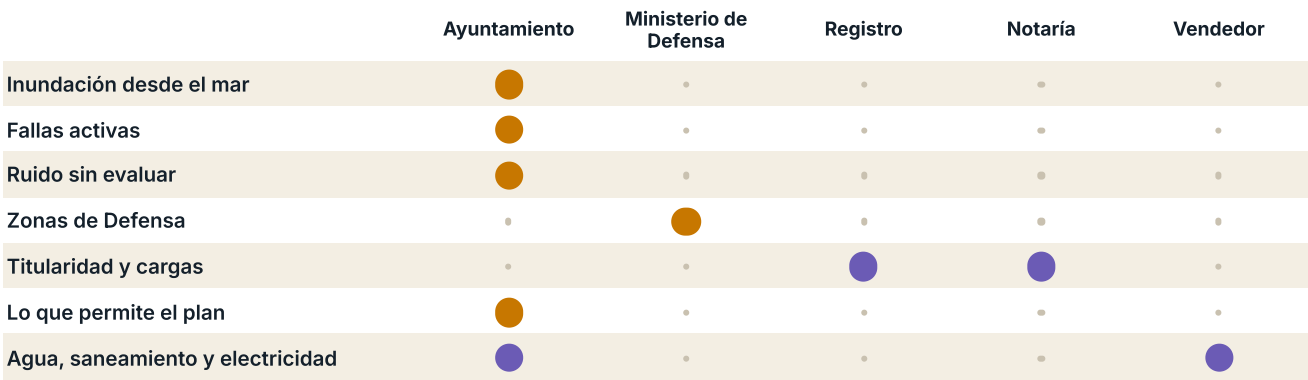
14 lagunas

Un dato que falta no es un resultado limpio. Cuando una fuente no respondió, o la información no es pública, la laguna figura aquí con la persona que puede cerrarla.

3 no son datos públicos | 1 comprobación parcial | 10 abiertas

TEMA	POR QUÉ SIGUE ABIERTA	ESTADO
Inundación desde el mar	Cartografía de inundación marina e informe para el uso previsto. Este informe no evalúa la inundación marina; compruébela antes de entregar señal.	Pendiente
Fallas activas	Pendiente de comprobar: el mapa de fallas activas (base QAFI del IGME).	Pendiente
Ruido sin evaluar	Mapa o zonificación acústica municipal y comprobación en la visita. La ausencia de un mapa estratégico no demuestra un entorno silencioso.	Pendiente
Zonas de Defensa	Confirmación de las servidumbres aeronáuticas militares aplicables. PLINUR no publica estas zonas y este informe no las ha comprobado.	Pendiente
Titularidad y cargas	Nota simple reciente y título de propiedad. No entregue señal sin confirmar vendedor, finca y cargas.	Pendiente de documentación
Lo que permite el plan	El informe lee la clase de suelo del SIU; lo que se puede construir en esta parcela lo dice la cédula o certificado urbanístico del ayuntamiento.	Parcial
Agua, saneamiento y electricidad	Respuesta escrita de disponibilidad, capacidad y coste de acometidas. Condicione la compra a los servicios que necesita.	Pendiente de documentación

Quién cierra cada laguna



El punto indica quién puede resolver cada comprobación. Morado: documentación no consultada o no pública. Ámbar: comprobación parcial o pendiente.

LÍMITES HONESTOS

Qué queda por comprobar

14 lagunas

TEMA	POR QUÉ SIGUE ABIERTA	ESTADO
Resistencia del terreno	Estudio geotécnico para el proyecto y la cimentación. La cartografía regional no confirma las condiciones de cimentación de la parcela.	Pendiente de documentación
Acceso legal	Título de acceso o servidumbre inscrita y confirmación de camino público. Un camino dibujado no acredita el derecho de paso.	Pendiente
Régimen de Costas	Deslinde, servidumbres y respuesta sobre el régimen transitorio. No presuponga que el régimen histórico permite el uso proyectado.	Pendiente
PORN y zonas periféricas	Confirmación de los planes de recursos naturales y zonas periféricas aplicables. La consulta de polígonos protegidos no cubre estas comprobaciones.	Pendiente
Historial de incendios incompleto	Certificación forestal del historial no cubierto por las capas consultadas. La cobertura publicada no permite descartar incendios durante todo el período legal de 30 años.	Pendiente
Conexión de internet	Disponibilidad, tecnología y coste por escrito para la dirección exacta. Un porcentaje municipal o una zona subvencionable no acredita conexión en esta parcela.	Pendiente
Clima a largo plazo	Este informe comprueba el soleamiento y la zona climática del CTE; no calcula series anuales de temperatura y lluvia ni proyecciones climáticas.	Pendiente

Quién cierra cada laguna



Geotecnia: Geotécnico **Ayto.:** Ayuntamiento **Costas:** Demarcación de Costas
Medio ambiente: Administración ambiental **Montes:** Administración forestal
Telecom: Operadores de telecomunicaciones **Clima:** Especialista en clima

El punto indica quién puede resolver cada comprobación. Morado: documentación no consultada o no pública. Ámbar: comprobación parcial o pendiente.

EL AYUNTAMIENTO

A quién preguntar en Torrox

7 oficinas

Las oficinas que intervienen en la compra y los papeles que conviene tener antes de pagar.

Oficinas y organismos

OFICINA U ORGANISMO	QUÉ PREGUNTAR ALLÍ	CONTACTO
Ayuntamiento de Torrox	Qué permite el planeamiento, licencias de la casa, IBI y plusvalía.	https://sedelectronica.torrox.es/
Registro de la Propiedad	Quién es el dueño y qué cargas tiene la finca; inscribe su compra.	www.registradores.org
Sede Electrónica del Catastro	Linderos, superficie, clase de la parcela y valor de referencia (para ITP y AJD, no IVA).	www.sedecatastro.gob.es
La oficina tributaria de la Junta de Andalucía	Cobra el ITP o el AJD de la compra; confirma tipos, plazos y reducciones.	https://www.juntadeandalucia.es/servicios/tramites/presentacion-documentos.html
Notario	Redacta y autoriza la escritura, comprueba titularidad y cargas, avisa al Catastro. Elección: véase el paso «Escritura pública» (Reglamento Notarial, art. 126).	www.notariado.org
Policía: Oficina de Extranjería o Comisaría (consulado desde fuera)	Asigna el NIE.	https://sede.policia.gob.es/portalCiudadano/ Trámite NIE.
Agencia Tributaria (AEAT)	Recibe el Modelo 211 si el vendedor tributa por IRNR sin establecimiento permanente.	www.agenciatributaria.es

Documentos que pedir

DOCUMENTO	EMISOR	QUÉ RESPONDE
Nota simple informativa	Registro de la Propiedad (también en línea). Arancel del registrador: 3,01 € por finca, más IVA	Quién es el titular, la descripción inscrita y las cargas: hipotecas, embargos, servidumbres.
Certificación catastral descriptiva y gráfica	Sede Electrónica del Catastro	Linderos, superficie, uso y clase (urbana o rústica). El certificado con titular y valor catastral lo obtiene el titular, una persona con su autorización o quien tenga acceso por ley. Pídaselo al vendedor; la consulta descriptiva y gráfica pública omite esos datos.
Cédula urbanística o certificado urbanístico	Ayuntamiento de Torrox. Tasa según la ordenanza municipal	Clase de suelo, qué se puede construir y si hay expedientes de disciplina abiertos.
Certificado de deudas del IBI y último recibo pagado	Ayuntamiento u organismo recaudador; lo aporta el vendedor	El certificado confirma si hay deudas pendientes del IBI. El último recibo pagado sirve de apoyo, pero no prueba que no haya atrasos.
Consulta SIGPAC y situación agraria	Visor SIGPAC; el vendedor, si cobra ayudas agrarias	El uso agrario declarado de cada recinto (cultivo, pasto, forestal) y si la parcela entra en ayudas de la PAC que el vendedor debe dar de baja o transferir.

CÓMO ESCRIBIR, Y OTRAS OFICINAS

Presente una instancia general al organismo competente, con referencia catastral, plano y documento solicitado. Conserve el justificante de registro.

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas el 20/10/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal. Contactos oficiales comprobados el 19/10/2026.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

ANTES DE COMPRAR

Palabras de la compra

24 términos

Los términos que verá en contratos, recibos y oficinas, explicados en una línea.

TÉRMINO	QUÉ ES
AFO	Asimilado a fuera de ordenación: obra sin licencia cuyo plazo para ordenar el derribo ya pasó; hasta que el ayuntamiento la reconoce, no tiene acometidas y solo admite obras que este ordene por seguridad y salubridad. No legaliza la edificación; confirme con el ayuntamiento los usos y las obras admisibles (LISTA, art. 173.3, 173.4).
Servidumbre de protección	Franja de 100 m tierra adentro desde la ribera del mar (20 m en los supuestos transitorios aplicables, incluidos ciertos suelos con plan parcial aprobado; Ley de Costas, DT 3.ª), donde la ley prohíbe en general las viviendas. Este informe no confirma el régimen de la parcela.
Zona de influencia	Franja de al menos 500 m desde la ribera del mar en la que el plan urbanístico debe proteger la costa y no levantar pantallas de edificios.
Monte de utilidad pública	Monte público del Catálogo de Utilidad Pública: es dominio público y no se vende ni se embarga.
Tanteo y retracto	Derecho público o privado a comprar primero al precio pactado (tanteo) o asumir la compra (retracto); colindantes (Código Civil art. 1523).
Suelo no urbanizable	Nombre del suelo rústico en leyes como la aragonesa o la valenciana: queda fuera del desarrollo urbano.

TÉRMINO	QUÉ ES
Nota simple	Extracto del Registro: titular, descripción y cargas de la finca.
Escritura pública	Contrato de compraventa firmado ante notario; con él se inscribe la compra.
Notario	Funcionario público que redacta y autoriza la escritura y comprueba titular y cargas.
Registro de la Propiedad	Oficina que inscribe quién es el dueño y qué cargas tiene cada finca.
Catastro	Inventario fiscal de fincas: linderos, superficie, uso y valor catastral.
Referencia catastral	Código de 14 caracteres para la parcela; cada inmueble o unidad tiene una referencia de 20 caracteres.

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas el 20/10/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

ANTES DE COMPRAR

Palabras de la compra (sigue)

24 términos

TÉRMINO	QUÉ ES
Contrato de arras	Contrato privado de reserva con entrega de una señal antes de la escritura.
Arras penitenciales	Señal del art. 1454 del Código Civil: el comprador desiste perdiéndola, el vendedor devolviéndola doblada.
Cargas	Derechos de otros sobre la finca: hipoteca, embargo, servidumbre.
Suelo urbano	Suelo ya urbanizado o integrado en la ciudad según el plan municipal.
Suelo urbanizable	Suelo que el plan prevé urbanizar; edificar requiere urbanización previa o simultánea autorizada, con las garantías aplicables.
Suelo rústico	En Andalucía, suelo no clasificado como urbano según la LISTA; incluye antiguo urbanizable. Su desarrollo depende de la categoría, el plan vigente y el régimen transitorio (LISTA, arts. 13–14 y DT 1.ª a). En otras comunidades, consulte la ley y el plan aplicables.

TÉRMINO	QUÉ ES
Solar	Parcela urbana con los servicios exigidos, lista para edificar.
Cédula urbanística	Informe del ayuntamiento sobre la clase de suelo y lo que se puede construir.
Licencia de obra	Permiso municipal para construir o reformar.
Licencia de primera ocupación	Permiso municipal que confirma que la casa terminada puede habitarse.
Declaración de obra nueva	Escritura que inscribe una construcción en el Registro.
Plusvalía	Impuesto sobre la subida de valor del suelo urbano; si hay cuota, paga el vendedor, o el comprador si aquel es persona física no residente.

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas el 20/10/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

PAQUETE DE PREGUNTAS

Preguntas para la notaría

Guía de compra

Indique la referencia catastral, adjunte el plano y solicite respuesta escrita.

Para enviar o llevar a la cita

¿Coinciden titularidad, cargas y descripción registral con lo que se transmite? ¿Qué documentos faltan para la escritura?

¿Cómo se acreditará el acceso y cómo se resolverán las diferencias de superficie o linderos?

¿Qué condiciones de las arras siguen pendientes y cómo quedan reflejadas antes de firmar?

Respuesta escrita y documentos

Persona y cargo: _____ Fecha: _____

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas el 20/10/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

PAQUETE DE PREGUNTAS

Preguntas para el ayuntamiento

Guía de compra

Indique la referencia catastral, adjunte el plano y solicite respuesta escrita.

Para enviar o llevar a la cita

¿Qué certificado identifica el régimen urbanístico, el uso permitido y las condiciones de edificación de esta referencia?

¿Constan licencias, expedientes de disciplina, cargas de urbanización o cesiones pendientes?

¿Qué acometidas y autorizaciones necesita el uso o la obra que propongo?

Preguntas propias de esta parcela

El certificado urbanístico de la parcela: clase y categoría del suelo, sector y cargas de urbanización pendientes. Véase pág. 22.

Con qué licencia se construyó la edificación y qué régimen se le aplica en suelo rústico de la zona de influencia del litoral. Véase pág. 16, 17–18, 49–50.

Otros organismos competentes

ORGANISMO	CONTACTO OFICIAL
La Junta de Andalucía	https://www.juntadeandalucia.es/servicios/tramites/presentacion-documentos.html
La Demarcación de Costas de Andalucía Mediterráneo	bzn-dcmalaga@miteco.es

Respuesta escrita y documentos

Persona y cargo: _____ Fecha: _____

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas el 20/10/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

PAQUETE DE PREGUNTAS

Preguntas para el vendedor

Guía de compra

Indique la referencia catastral, adjunte el plano y solicite respuesta escrita.

Para enviar o llevar a la cita

¿Qué fincas, referencias, edificios y derechos de acceso se incluyen exactamente en el precio?

¿Puede entregar los títulos, recibos, licencias y contratos de suministro y explicar sus discrepancias con el Catastro?

¿Acepta que las respuestas pendientes se documenten como condiciones de las arras, con plazo y consecuencias pactadas?

Preguntas propias de esta parcela

Si se ha medido el radón en la casa y con qué resultado: la medición válida usa detectores de un laboratorio acreditado expuestos al menos dos meses. Véase pág. 40.

Respuesta escrita y documentos

Persona y cargo: _____ Fecha: _____

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas el 20/10/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

ALCANCE DE LAS COMPROBACIONES

Registro de comprobaciones

Consulta realizada

Consultas sin incidencia señalada en la parcela, incluidas las búsquedas sin coincidencias. Cada fila conserva el resultado y su fuente.

TEMA	RESULTADO Y FUENTE
Zonas inundables	La parcela queda fuera de las zonas inundables fluviales cartografiadas; la más próxima (T = 500 años) está a 110 m de la parcela. Zona inundable T = 500 años: 110 m · Zona de policía de cauces: 34 m · Zona de flujo preferente: 115 m MITECO, Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), licencia CC BY 4.0 (fuente: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0 Consulta: 16/10/2026
Montes públicos y terreno forestal	El monte público más próximo es Explotación Forestal de Nerja, a 5,0 km de la parcela. Monte público más próximo: 5,0 km · Cultivo forestal en el Catastro: Ninguno · Montes demaniales del municipio: 0 MITECO, Inventario Español de Patrimonios Forestales y Catálogo de Montes de Utilidad Pública; datos de diciembre de 2024, en actualización. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0 Consulta: 16/10/2026; catálogo descargado del MITECO el 25/09/2026
Vías pecuarias	En la Red General de Vías Pecuarias del MITECO ningún trazado cruza la parcela; la más próxima es la Vereda del Antiguo Camino de Vélez, a 1,4 km. Eje de la vía pecuaria más próxima: 1,4 km · Trazado que cruce la parcela: Ninguno · Vías a menos de 500 m: Ninguna © Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Red General de Vías Pecuarias (datos de dic. 2024). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0 Consulta: 26/09/2026
Instalaciones industriales y emisiones	En el registro europeo de emisiones industriales (v16, 20/02/2026) no consta ninguna instalación a menos de 5 km de la parcela; consta 1 a menos de 10 km. Instalación más cercana: 8,7 km · A menos de 5 / 10 km: 0 / 1 · Emisiones sobre el umbral: 1 de 1 Agencia Europea de Medio Ambiente, Industrial Reporting database v16 (20/02/2026), sdi.eea.europa.eu, CC BY 4.0. Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0 Consulta: 27/09/2026

TEMA	RESULTADO Y FUENTE
Minas y canteras	Ningún derecho minero vigente o en trámite del Catastro minero cubre la parcela. Derecho minero más próximo: 7,5 km · Cantera o mina más próxima: 11,8 km · Canteras o minas a 5 km: 0 © MITECO, Catastro minero, geoportal.minetur.gob.es, CC BY 4.0; Obra derivada de BTN CC-BY 4.0 ign.es (BTN de 26/06/2026). Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0 Consulta: 17/10/2026

Una consulta sin coincidencias no acredita la ausencia de riesgos fuera de la cobertura o fecha del registro.

Fuente y fecha de consulta junto a cada resultado. No incluye fuentes que no respondieron.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

ANTES DE COMPRAR

Antes de pagar la señal

14 puntos

Lo que conviene tener cerrado antes de que salga dinero de su cuenta. Lo que quede abierto va al contrato de arras como condición con fecha, con devolución de la señal si la respuesta no llega o es mala.

En toda compra

QUÉ CERRAR	QUIÉN	POR QUÉ
Nota simple leída: el vendedor es el titular y las cargas se cancelan en la escritura	Usted o su abogado	Una hipoteca o embargo sin cancelar pasa con la finca.
Catastro y Registro describen la misma parcela	Usted o su abogado	Si la superficie o los linderos no coinciden, aclárelo antes, no después.
Respuesta escrita del ayuntamiento sobre lo que se puede construir	Usted, en el ayuntamiento	Lo que diga el vendedor no obliga al ayuntamiento.
NIF disponible y NIE solicitado con antelación si es extranjero	Usted	Para comprar necesita NIF y debe constar en la escritura. Si es extranjero, solicite el NIE con antelación; si aún no lo tiene, consulte con la AEAT la asignación de NIF.
Contrato de arras revisado: tipo de arras, importe, fecha de escritura, gastos	Su abogado	Con arras del art. 1454 se puede desistir; el contrato debe decir de qué tipo son y quién paga notario y Registro y, si el suelo es urbano a efectos del IBI, plusvalía.
Certificado sin deudas del IBI y último recibo pagado	El vendedor y el ayuntamiento u organismo recaudador	Compruebe el certificado municipal: el último recibo pagado no descarta atrasos del IBI.
Impuestos calculados y dinero previsto (ITP o IVA y AJD, notario, Registro)	Usted, con su gestoría	El plazo de ITP corre desde la transmisión, aunque se produzca por contrato privado anterior; el de AJD, desde el acto formalizado.
Señal por transferencia a la cuenta del titular que figura en el contrato	Usted	Deja prueba del pago y de a quién se pagó.
Residencia fiscal del vendedor acreditada	Su abogado	Si el vendedor tributa por IRNR sin establecimiento permanente, usted retiene el 3 % del precio y lo ingresa en la Agencia Tributaria con el Modelo 211 en el plazo de un mes desde la venta. Si el vendedor es una persona física no residente y el suelo es urbano a efectos del IBI, paga la plusvalía que resulte en su lugar.

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas el 20/10/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

ANTES DE COMPRAR

Antes de pagar la señal (sigue)

14 puntos

QUÉ CERRAR	QUIÉN	POR QUÉ
Lo construido en la parcela: licencia municipal o, sin ella, reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación (AFO)	El vendedor; lo confirma el ayuntamiento	Regla general: seis años desde la completa terminación o, si es posterior, desde la aparición de signos externos que permitan conocer la obra; para usos, desde los signos de su implantación (LISTA, art. 153.1). Este informe no calcula el plazo. Los casos del art. 153.2 no tienen plazo. Antes del reconocimiento AFO solo caben obras ordenadas por el ayuntamiento por seguridad y salubridad, sin acometidas (art. 173.3, 173.4). Pregunte al ayuntamiento qué plazo se aplica aquí. El AFO no legaliza la edificación; véanse los límites y documentos de la ficha de lo construido (págs. 17–18).

En esta parcela

QUÉ CERRAR	QUIÉN	LO QUE LO PIDE
El certificado urbanístico de la parcela: clase y categoría del suelo, sector y cargas de urbanización pendientes	El ayuntamiento	El SIU sitúa la parcela en suelo urbanizable: desarrollarlo implica cesiones de suelo y costes de urbanización (pág. 22).
Con qué licencia se construyó la edificación y qué régimen se le aplica en suelo rústico de la zona de influencia del litoral	El ayuntamiento	edificación en suelo catastral rústico en la zona de influencia del litoral: su legalidad la confirma el ayuntamiento con la licencia de la obra; a la Demarcación de Costas, pida el plano del deslinde (pág. 16, 17–18, 49–50).
Si la finca tiene un pozo o un derecho de agua inscrito en el Registro de Aguas o en el Catálogo de aguas privadas, y qué limita el plan de cuenca a los pozos aquí	La Junta de Andalucía (Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural)	la parcela está sobre una masa de agua subterránea en mal estado cuantitativo y químico (Río Torrox), y en la zona vulnerable a nitratos Aluvial del Río Vélez, Río Algarrobo y Torrox (limita el abonado y el estiércol si hay actividad agraria) (pág. 44).

QUÉ CERRAR	QUIÉN	LO QUE LO PIDE
El plano del deslinde aprobado, con la ribera del mar y la servidumbre de protección frente a la finca	La Demarcación de Costas de Andalucía Mediterráneo (Málaga)	edificación en suelo catastral rústico en la zona de influencia del litoral: su legalidad la confirma el ayuntamiento con la licencia de la obra; a la Demarcación de Costas, pida el plano del deslinde (pág. 48).

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas el 20/10/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

DECISIONES DE LA COMPRA

Antes de la escritura

Guía de compra

Documentos, responsables y cuestiones para resolver.

COMPROBACIÓN	QUIÉN	DOCUMENTO O CONDICIÓN
Identidad y facultad de vender	Notaría	Pida al notario que compruebe titularidad, cargas, representación, estado civil y qué consentimientos proceden. Lleve la nota simple y el borrador de escritura.
Objeto de la compraventa	Notaría y vendedor	Identifique todas las fincas y referencias incluidas, sus linderos, superficie y acceso. Resuelva las discrepancias con el Catastro antes de firmar.
Condiciones de las arras	Su abogado	Compruebe las respuestas y certificados exigidos por las arras. Si queda una condición pendiente, acuerde por escrito cómo se resuelve antes de otorgar la escritura.
Pagos y entrega	Notaría y vendedor	Concuerde precio, medios de pago, cancelación de cargas, impuestos y entrega de posesión. Conserve justificantes y la documentación para liquidar e inscribir.

Anote las comprobaciones

COMPROBACIÓN	FECHA Y RESPONSABLE	DOCUMENTO O RESPUESTA RECIBIDA
Identidad y facultad de vender	_____	_____
Objeto de la compraventa	_____	_____
Condiciones de las arras	_____	_____
Pagos y entrega	_____	_____

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas el 20/10/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

DECISIONES DE LA COMPRA

Antes de iniciar las obras

Guía de compra

Documentos, responsables y cuestiones para resolver.

COMPROBACIÓN	QUIÉN	DOCUMENTO O CONDICIÓN
Proyecto y uso permitido	Ayuntamiento y arquitecto	Pida al ayuntamiento el certificado urbanístico de esta parcela y pregunte qué proyecto y autorización corresponden a la actuación concreta. La clase catastral no autoriza obras. Para una obra existente sin licencia, el AFO no es legalización: confirme con el ayuntamiento los usos y obras admisibles y consulte los límites de la ficha de edificación (págs. 17–18).
Linderos y terreno	Topógrafo y geotécnico	Pida a los técnicos que replanteen linderos, acceso y cotas, y que definan la investigación geotécnica del proyecto. Las medidas del informe no sustituyen un levantamiento.
Autorizaciones sectoriales	Ayuntamiento y organismo competente	Pregunte a los organismos competentes qué autorizaciones corresponden a la actuación, a la vista de las incidencias de agua, costa, monte o espacios protegidos de los capítulos.
Servicios y presupuesto	Promotor y suministradoras	Confirme por escrito capacidad y coste de acometidas, gestión de tierras y residuos, seguridad y acceso de obra. Presupueste las condiciones reales de la parcela.

Anote las comprobaciones

COMPROBACIÓN	FECHA Y RESPONSABLE	DOCUMENTO O RESPUESTA RECIBIDA
Proyecto y uso permitido	_____	_____
Linderos y terreno	_____	_____
Autorizaciones sectoriales	_____	_____
Servicios y presupuesto	_____	_____

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas el 20/10/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

FUENTES

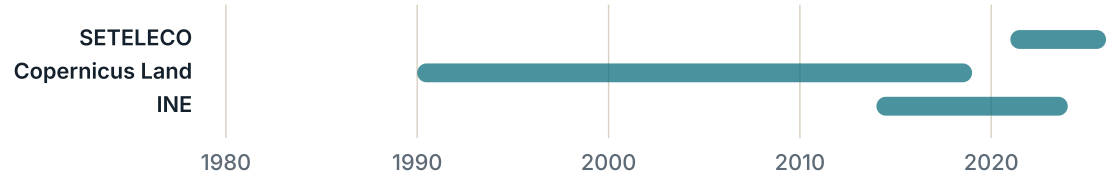
Fuentes y fechas

8 organismos

Cada cifra de este informe sale de estas fuentes, consultadas en la fecha indicada.

ORGANISMO	QUÉ SE USÓ	LICENCIA	CONSULTA
SETELECO (Ministerio para la Transformación Digital)	Cobertura de banda ancha 2021–2025 y zonas elegibles 2024 Datos: digital.gob.es	Reutilización con cita (Ley 37/2007) Licencia: digital.gob.es	2026-10-17
Copernicus Land Monitoring Service	CORINE Land Cover 1990/2018 y cambios Datos: land.copernicus.eu	Política de datos Copernicus: uso libre con cita Licencia: land.copernicus.eu	2026-10-17
INE	Códigos municipales; población 2014–2023 y renta publicada, a través de MITECO Datos: ine.es	CC BY 4.0 · datos originales INE Licencia: ine.es	2026-10-20
Dirección General del Catastro	Parcelas y edificios INSPIRE; datos descriptivos no protegidos Datos: catastro.hacienda.gob.es	Licencia de datos del Catastro, con cita Licencia: catastro.hacienda.gob.es	2026-10-16/20
Instituto Geográfico Nacional (IGN)	PNOA actual e histórico, IGN Base, MDT, BTN25, NGMEP y geofísica Datos: centrodedescargas.cnig.es	CC BY 4.0 Licencia: ign.es	2026-09-26/10-20
MITECO	SNCZI, costas, aguas, montes, vías pecuarias e indicadores municipales Datos: miteco.gob.es	Reutilización con cita (Ley 37/2007) Licencia: miteco.gob.es	2026-09-26/10-17
Agencia Europea de Medio Ambiente (EEA)	Natura 2000, NatDA v23 e Industrial Reporting Datos: eea.europa.eu	CC BY 4.0 Licencia: eea.europa.eu	2026-09-27/10-17
BOE	Textos legales estatales y autonómicos; CTE y NCSE-02 Datos: boe.es	Texto legal, sin derechos de autor (LPI, art. 13) Licencia: boe.es	2026-09-26/10-20

Qué periodo describe cada fuente



La barra indica los años descritos por las series, no la fecha de consulta. Catastro y capas en servicio: versión y consulta indicadas en cada mapa. PNOA: año de vuelo cuando el IGN lo identifica; no se atribuye el año de consulta al vuelo.

Cómo se hicieron las lecturas y qué no pudimos leer: página 99.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce

FUENTES

Fuentes, parte 2

8 fuentes más

Otras fuentes consultadas para esta parcela. La página 98 recoge las capas principales de los mapas.

ORGANISMO	QUÉ SE USÓ	LICENCIA	CONSULTA
REDIAM (Junta de Andalucía)	Perímetros de incendios forestales en Andalucía 2008–2025 Datos: portalrediam.cica.es	CC BY 4.0 Licencia: creativecommons.org	2026-10-20
EFFIS (Copernicus, JRC)	EFFIS: perímetros de áreas quemadas desde 2016 Datos: forest-fire.emergency.copernicus.eu	CC BY 4.0 Licencia: forest-fire.emergency.copernicus.eu	2026-10-20
CN IGME	GEODE 1:50 000, mapa regional de arcillas y BDMoves Datos: mapas.igme.es	Licencia de datos CN IGME (2022) Licencia: info.igme.es	2026-10-17
Ministerio de Transportes	HERMES: carreteras y ferrocarril; PLINUR: servidumbres aéreas Datos: mapas.fomento.gob.es	Reutilización con cita (Ley 37/2007) Licencia: transportes.gob.es	2026-10-16/17
NOAA NCEI	Global Historical Tsunami Database Datos: ngdc.noaa.gov	Dominio público Licencia: ncei.noaa.gov	2026-10-17
FEGA (SIGPAC)	SIGPAC: recintos, usos, pendientes e incidencias Datos: sigpac-hubcloud.es	CC BY 4.0 Licencia: sigpac-hubcloud.es	2026-10-16
Ministerio de Sanidad	Catálogo Nacional de Hospitales 2025 Datos: sanidad.gob.es	Reutilización con cita (Ley 37/2007) Licencia: sanidad.gob.es	2026-10-17
MIVAU (SIU)	Sistema de Información Urbana, edición 19/06/2026 Datos: mivau.gob.es	Reutilización con cita (Ley 37/2007) Licencia: mivau.gob.es	2026-10-17

PERMISOS

- Ortofotos y mapas de fondo: PNOA y MTN © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0.

QUÉ QUEDA POR COMPROBAR

- Todas las fuentes utilizadas en estos resultados respondieron. Los temas que este informe no lee están en las págs. 85–86.

CÓMO SE HICIERON LAS LECTURAS

- Cada mapa se dibuja con el contorno catastral de la parcela.
- Las distancias se miden desde el límite catastral, salvo indicación distinta. Los anillos y los recuentos dentro de ellos se calculan desde el centro de la parcela.

es-e-84e86f09-a5b99fb3a8ce