

ANEXO A LA MEMORIA

PROPUESTA DE BORRADOR DE NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE MIJAS

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. Constituyen el **Suelo No Urbanizable (SNU)** todos los terrenos del término municipal sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación específica o con la planificación territorial o urbanística, y también aquéllos que el presente PGOU considera necesario preservar del desarrollo urbanístico por su carácter natural o rural.
2. El **ámbito** de la presente Revisión Parcial del PGOU de Mijas es el del SNU del vigente PGOU incluido también el SNU incorporado al mismo por modificaciones del PGOU vigente.

ARTÍCULO 2. CATEGORÍAS EN SNU

De conformidad a lo previsto en la LOUA, el Suelo No Urbanizable se divide en cuatro categorías:

- a) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (SNU-EPL).
- b) Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística (SNU-EPP).
- c) Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural (SNU-R)
- d) Suelo No Urbanizable de hábitat rural diseminado (SNU-HRD).

ARTÍCULO 3. ALTERACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

1. Las categorías de Suelo No Urbanizable de este PGOU podrán sufrir variaciones por modificación o revisión de este planeamiento. La modificación supondrá

cambios puntuales mientras que la revisión vendrá motivada por cambios sustanciales en la ordenación estructural establecida en el presente planeamiento general.

2. Las **actuaciones no tenidas en cuenta** en la presente Normativa, darán lugar a la posibilidad de promover una modificación de este planeamiento.

ARTÍCULO 4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Corresponden a la **ordenación estructural** del PGOU las siguientes determinaciones del Suelo No Urbanizable: la delimitación de las distintas categorías de suelo, la normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección y las medidas establecidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
2. Corresponden a la **ordenación pormenorizada preceptiva** del PGOU las siguientes determinaciones del Suelo No Urbanizable: la normativa de aplicación a la categoría de suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado y la normativa de aplicación a la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural o natural.

ARTÍCULO 5. CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Las determinaciones del PGOU sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente **ejecutivas**. No obstante, podrán redactarse **Planes Especiales** en los siguientes casos:

- a) Para implantar actividades caracterizadas como **Actuaciones de Interés Público**, en los supuestos determinados en el artº 42.4 de la LOUA
- b) Para establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger **infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos**.
- c) Para conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con **agriculturas singulares** y los ámbitos del **Hábitat Rural Diseminado**.
- d) Para conservar, proteger y mejorar el **paisaje**, así como contribuir a la conservación y protección de los **espacios y bienes naturales**.

ARTÍCULO 6. PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN DE TERRENOS, FINCAS O PARCELAS

1. De conformidad a lo establecido en la legislación urbanística, en los terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan **prohibidas**, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

En esta clase de suelo se considera **parcelación urbanística** la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Se consideran **actos reveladores** de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.
3. En esta clase de suelo se admitirán las **segregaciones de naturaleza rústica** cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos. Dichas segregaciones estarán sujetas a la correspondiente licencia municipal o declaración municipal de innecesariedad de licencia.
4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga actos de segregación de naturaleza rústica sin la aportación de la licencia de segregación o de la declaración de la innecesariedad de la licencia, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

ARTÍCULO 7. CONDICIONES PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

1. Las condiciones reguladas en el presente artículo, serán de **aplicación** a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable
2. Además, estas condiciones son aplicables a los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan de Sectorización correspondiente.
3. Se considera que **inducen a la formación de nuevos asentamientos** los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
3. A los efectos de este Plan, se consideran **lugares** en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos aquellos donde concurren una o varias de las siguientes circunstancias:
 - a) Lugares en los que se produzca un incumplimiento de las condiciones de uso y edificación establecidas en esta normativa para cada tipo de suelo no urbanizable.
 - b) Lugares donde se realicen aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y/o no estén amparadas en alguna figura planeamiento o que no estén integrados en proyectos de explotación u ordenación agrícola, ganadera, forestal o minera debidamente autorizados por los organismos competentes
 - c) Lugares en los que existan conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas que no estén previstas en plan o proyecto alguno debidamente aprobado.

- d) Lugares en los que existan parcelaciones que no cumplan lo establecido en este Plan o en la LOUA.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES DE USO Y AUTORIZACIONES

ARTÍCULO 8. CONDICIONES GENERALES DE USO

1. Con carácter general **los actos permitidos** en el suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
 - b) Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental.
 - c) Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
 - d) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato. En particular tanto la actividad extractiva como la restauración de las canteras deben estar reguladas conforme a su normativa vigente, el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras y los artículos 5, 3, 17.2, 34.3, 66, 69.1 y 81 de la Ley 22/1973, de Minas, de 21 de julio.
2. Con carácter general en este suelo **se evitará** el deterioro del paisaje por la proliferación de nuevos tendidos aéreos de las líneas de alta, media y baja tensión, procurando la concentración de trazados junto a las infraestructuras viarias generales, y atendiendo a las características del territorio y en especial a criterios relacionados con los recursos naturales y paisajísticos del ámbito. Los tendidos eléctricos de alta tensión deberán incorporar las determinaciones del Real Decreto 263/2008, de 22 de febrero, por el que se establecen medidas de

carácter técnico en las líneas eléctricas de alta tensión con objeto de proteger la avifauna y del Decreto 178/2006 de 10 de octubre por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión.

Los proyectos de tendidos eléctricos y de instalaciones de telecomunicaciones deberán incorporar un análisis de alternativas de trazado y emplazamiento en el que se justifique la incidencia paisajística de la elección propuesta.

En general, deberán considerarse los siguientes **criterios de integración** en el paisaje:

- a) Se adaptarán a las formas del relieve.
 - b) Se evitarán los trazados aéreos siguiendo las líneas de máxima pendiente y las zonas arboladas, procurando que su recorrido discorra por las depresiones y partes más bajas del relieve.
 - c) Los trazados aéreos se efectuarán preferentemente paralelos a las infraestructuras viarias y ferroviarias y a los límites parcelarios.
 - d) Se evitarán los desmontes y se minimizarán los movimientos de tierra. Las patas de los apoyos deberán adaptarse al terreno y se efectuará la revegetación de las zonas alteradas.
3. En todas las categorías de suelo no urbanizable están **prohibidas** las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. De conformidad con la legislación urbanística, serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen o que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia.
 4. Además se tendrán en cuenta las **medidas de inserción ambiental y paisajística** establecidas en los artículos 82, 83 y 84 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental que resulten de aplicación en el suelo no urbanizable.

ARTÍCULO 9. USOS PERMITIDOS

1. En el suelo no urbanizable **podrán realizarse** los siguientes actos excepto si están prohibidos o no están previstos en la normativa específica de cada categoría:

A) Obras o instalaciones que estando permitidas expresamente por la legislación sectorial sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

A estos efectos, se permitirán, previa obtención de licencia municipal:

- a) Casetas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc)
- b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- c) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal.
- d) Invernaderos o protección de los cultivos.
- e) Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.

B) Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que sean consecuencia de:

- a) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuyo destino esté relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

- b) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- c) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación en el supuesto de vivienda unifamiliar aislada cuyo destino esté relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

C) Actuaciones de Interés Público.

Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

Se podrán considerar actuaciones de interés público a efectos de su implantación en el suelo no urbanizable del municipio, entre otras, las siguientes:

- a) Instalaciones industriales ligadas al tratamiento, manipulación o transformación de recursos agrarios, ganaderos o forestales que, por

sus necesidades funcionales o por su incompatibilidad en el medio urbano, requieran implantarse en el medio rural.

- b) Alojamientos turísticos rurales.
 - c) Campos de golf.
 - d) Campamentos de turismo que no incluyan casas móviles.
 - e) Zonas y áreas de servicio de las carreteras que no estén contempladas en el propio proyecto de la carretera.
 - f) Equipamientos, dotaciones e infraestructuras que, por sus necesidades funcionales o por su incompatibilidad en el medio urbano, requieran implantarse en el medio rural, excepto las infraestructuras de generación de energía eólica o solar que no se permiten.
2. No se considerarán actuaciones de interés público las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la LOUA, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

ARTÍCULO 10. PROCEDIMIENTO DE LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO

1. Las actuaciones de interés público requieren la aprobación del **Plan Especial o Proyecto de Actuación** pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados anteriormente y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

2. Procederá la **formulación** de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:
 - a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
 - b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
 - c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente P.G.O.U..
 - d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

ARTÍCULO 11. DETERMINACIONES DE LOS PLANES ESPECIALES Y LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN

1. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación **contendrán**, al menos, las siguientes determinaciones:
 - A) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
 - B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:
 - a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
 - b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.
 - c) Características socioeconómicas de la actividad.
 - d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada

funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

- e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- a) Utilidad pública o interés social de su objeto.
- b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
- c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
- d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la LOUA.
- c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de

Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

- E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.
2. Cuando la actuación tenga la condición, además, de **Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio**, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.
 3. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los **documentos** necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 12. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Salvo que se establezcan otras condiciones en la normativa particular de cada tipo de actuación o categoría de suelo, se aplicarán las siguientes **condiciones de edificación**:

1. Las edificaciones e instalaciones se separarán como mínimo 10 m. de los linderos privados de la finca y del borde de los caminos públicos existentes.

La separación a otros linderos públicos será la aplicable según la legislación sectorial vigente en cada caso.

2. La altura máxima será de 7 metros (2 plantas) excepto para las instalaciones especiales (industriales, mineras, etc.) en las que se permitirá la altura que sus elementos funcionales requieran.

La altura establecida se respetará en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

ARTÍCULO 13. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES AGRARIAS Y SIMILARES

1. Regula el presente artículo las **condiciones** para las obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.
2. Se **incluyen** dentro de este tipo de actuaciones:
 - a) Casetas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc)
 - b) Almacenes de aperos, maquinaria agrícola y productos obtenidos de la actividad de una explotación agropecuaria o forestal.
 - c) Invernaderos o protección de los cultivos.
 - d) Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.
3. Las **condiciones de edificación** para estas construcciones son las siguientes:
 - a) Se admitirán las pequeñas construcciones fijas, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo,

transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para aperos, sobre cualquier parcela catastral existente siempre que tengan una superficie edificada máxima de 20 m² y una altura máxima de 3,5 m. y quede justificada la misma por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.

b) El **resto de instalaciones** tales como naves para almacenaje de maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de una explotación agraria, cuadras, establos, vaquerías, etc. cumplirán las siguientes condiciones:

b.1. Se tendrá que justificar que la instalación o construcción es necesaria para una explotación agrícola, ganadera o forestal.

b.2. Se vinculará la parcela catastral donde se localice la instalación o construcción.

b.3. Con carácter general la altura máxima será de 7 metros (1 planta), y la ocupación máxima será del 5 %. Dicha altura podrá superarse a efectos de posibilitar la funcionalidad de la instalación cuando quede acreditada su necesidad por razones técnicas.

b.4. En el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias, se separarán como mínimo 250 m. de los suelos urbanos o urbanizables.

b.5. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc.

b.6. Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc. se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población o carreteras.

ARTÍCULO 14. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL

Las **condiciones de edificación** serán las siguientes, sin perjuicio de las limitaciones u otras condiciones que resulten de la aplicación de la legislación sectorial:

- a) La parcela mínima edificable y la ocupación máxima serán determinadas en cada caso según los requerimientos funcionales de cada actuación procurando vincular el mínimo de terreno necesario a efectos de reducir la posible alteración de su naturaleza rural.
- b) En el caso de hoteles rurales se requerirá una parcela mínima de 30.000 m² por aplicación del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros o la que pudiera determinarse si dicha normativa es modificada.
- c) En el caso de campos de golf se vinculará una parcela mínima de 60 has. y tendrán un mínimo de 18 hoyos. Se permitirán las instalaciones y construcciones necesarias para la actividad deportiva del golf, incluyendo establecimientos hoteleros y debiendo respetarse una edificabilidad máxima de 5.000 m² sobre rasante que podrá incrementarse en 1.000 m² por cada 9 hoyos adicionales.
- d) El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.
- e) Se deberá justificar la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.
- f) En el caso de infraestructuras se aplicarán se tendrán en cuenta las determinaciones del Título Cuarto del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental que resulten de aplicación en el suelo no urbanizable.
- g) En el caso de actividades extractivas se tendrán en cuenta las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental establecidas en los artículos 86, 87, 88 y 89 de su normativa.

ARTÍCULO 15. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS VINCULADAS A UN DESTINO RELACIONADO CON FINES AGRÍCOLAS, GANADEROS O FORESTALES

1. **Requisitos** para determinar la necesidad justificada de la vivienda:
 - a) Debe demostrarse la existencia de una explotación agraria, ganadera o forestal que, por su superficie o especiales características, requiera la implantación de una vivienda por resultar necesaria para su normal funcionamiento, teniendo en cuenta las actuales características y desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas o forestales desde el punto de vista tecnológico y las posibilidades de desplazamiento desde el lugar de residencia a la explotación.
 - b) El promotor deberá demostrar de forma inequívoca que no posee otra vivienda que le permita desarrollar la actividad agrícola, ganadera o forestal a tiempo total o parcial teniendo en cuenta la distancia entre el lugar de residencia y la explotación.

2. **Características** de la vivienda
 - a) La tipología y los materiales utilizados para su construcción serán similares a los de las viviendas rurales tradicionales existentes en el entorno.
 - b) La ocupación máxima de la finca vinculada será del 5 %.

CAPÍTULO 4

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

ARTÍCULO 16. DEFINICIÓN

1. **Constituyen** el Suelo No Urbanizable de Especial Protección los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
 - c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio PGOU por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
 - d) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
 - e) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
2. Alguno de estos espacios se encuentran protegidos por la legislación específica vigente y otros se protegen directamente en el presente PGOU. De acuerdo a ello y teniendo en cuenta lo establecido en el artº 46 de la LOUA se diferencian dos **categorías** dentro del suelo no urbanizable de especial protección:
- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica que incluye:
 - Montes Públicos
 - Lugares de Importancia Comunitaria
 - Vías Pecuarias
 - Dominio Público Marítimo-Terrestre

- Dominio público hidráulico y zona de servidumbre
 - Zonas inundables
 - Bienes de Interés Cultural
- b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística que incluye:
- b.1) Por Planificación Territorial:
- Zonas de Protección Ambiental
 - Zonas de Interés Territorial
 - Parques Fluviales
 - Protección Cautelar de Áreas de Protección
- b.2) Por Planificación Urbanística:
- Zonas de Protección Paisajística
 - Yacimientos Arqueológicos

CAPÍTULO 5

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

ARTÍCULO 17. MONTES PÚBLICOS

1. En caso de discrepancia los **límites** oficiales de los montes públicos prevalecerán sobre la delimitación establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.
2. El **uso** de estos terrenos será público y preferentemente el de actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación de los mismos y sus recursos y ecosistemas.

A estos efectos **se permitirán** las siguientes actuaciones en los términos previstos en el Reglamento Forestal de Andalucía:

- a) Parques forestales: constituidos por espacios forestales de extensión suficiente para permitir la realización de múltiples actividades en el medio natural, disponiendo de los equipamientos e infraestructuras de apoyo necesarios a tal fin.
 - b) Adecuaciones recreativas: Destinadas a proporcionar servicios básicos a los usuarios recreativos del monte, incluyendo, entre otros, suministro de agua, servicios higiénicos, mesas y asientos, estacionamiento de vehículos y circuitos para ejercicio físico.
 - c) Zonas de acampada: En las que se autoriza la instalación de tiendas de campaña por breves períodos de tiempo y que pueden dotarse de instalaciones mínimas en cuanto a servicios higiénicos, suministro de agua y otros similares.
 - d) Aulas de la naturaleza: Destinadas a fines esencialmente educativos y compuestas por las instalaciones precisas para albergar los usos propuestos y los servicios anexos, incluido, en su caso, la guardería correspondiente.
 - e) Senderos: Para canalizar las actividades de marcha y excursionismo, tanto a pie como en bicicleta o con caballerías, incluyendo las señales e indicaciones destinadas a facilitar su utilización y las actuaciones de menor entidad destinadas a mejorar su conservación o seguridad.
3. La implantación de cualquiera de las actuaciones permitidas en dichos terrenos requerirá la obtención de **autorización** del organismo competente en materia de Medio Ambiente.

ARTÍCULO 18. LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA

En caso de discrepancia los **límites** oficiales de los Lugares de Importancia Comunitaria prevalecerán sobre la delimitación establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

En estos espacios **sólo se admitirán** aquellas actuaciones que permita el organismo competente en materia de Medio Ambiente de acuerdo a la legislación sectorial que resulte de aplicación.

ARTÍCULO 19. VÍAS PECUARIAS

En caso de discrepancia los **límites** oficiales de las vías pecuarias existentes prevalecerán sobre la delimitación establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

En las vías pecuarias **sólo se admitirán** aquellas actuaciones que permita el organismo competente en materia de Medio Ambiente de acuerdo a la legislación sectorial que resulte de aplicación.

ARTÍCULO 20. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

En caso de discrepancia los **límites** oficiales del dominio público marítimo-terrestre prevalecerán sobre la delimitación establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

En estos suelos **sólo se admitirán** aquellas actuaciones que permita el organismo competente en materia de Costas conforme a la legislación sectorial aplicable.

ARTÍCULO 21. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE

En caso de discrepancia los **límites** oficiales del dominio público marítimo-terrestre prevalecerán sobre la delimitación establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

En estos suelos **sólo se admitirán** aquellas actuaciones que permita el organismo competente en materia de Aguas conforme a la legislación sectorial aplicable.

ARTÍCULO 22. ZONAS INUNDABLES

En las zonas inundables quedarán **prohibidas** las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o puedan producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Asimismo quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

En todo caso cualquier actuación en estas zonas requerirá la **autorización** del organismo competente en materia de Aguas.

ARTÍCULO 23. BIENES DE INTERÉS CULTURAL

En caso de discrepancia los **límites** oficiales de los Bienes de Interés Cultural prevalecerán sobre la delimitación establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

En estos bienes **solamente se admitirán** las actuaciones que autorice el organismo competente en materia de patrimonio histórico.

CAPÍTULO 6.

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

ARTÍCULO 24. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

1. Con carácter general en estas zonas **sólo estarán autorizadas** las actividades destinadas a potenciar los valores ambientales, naturales y paisajísticos de estos suelos.
2. Se **prohíben expresamente** los usos residenciales, la instalaciones deportivas, los aprovechamientos agrícolas intensivos en invernaderos, las actividades extractivas y mineras, excepto las existentes que hayan sido autorizadas con

anterioridad a la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, y cualquier actividad o edificación que no esté destinada al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal o a la adecuación naturalística y recreativa de estos espacios.

3. Excepcionalmente **se permitirán** usos de equipamiento público o privado que ineludiblemente deban implantarse en alguna de estas zonas porque su funcionalidad esté directamente relacionada con el medio donde se proyecta y no sea posible una localización externa a ellas. En este caso se cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

a) No se podrá modificar la actual topografía, ni las condiciones generales de la flora y fauna, a excepción de las medidas incluidas en el correspondiente “Estudio de Ordenación Paisajística” redactado conforme a las especificaciones establecidas en el artículo 79 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental.

b) El techo máximo construido será de 1.000 m², con alturas máximas de dos plantas en cualquier sección longitudinal y transversal del terreno natural.

c) Se resolverán las infraestructuras correspondientes a los accesos, suministro de agua, saneamiento y energía con las consideraciones que defina en cada caso la normativa y planificación sectorial, prohibiéndose cualquier solución de vertidos al dominio público.

d) El vallado deberá permitir el paso de la fauna menor.

4. Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan sido **autorizadas con anterioridad** a la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, se considerarán conformes con la regulación propuesta.

ARTÍCULO 25. ZONAS DE INTERÉS TERRITORIAL

1. En estas zonas **se permitirán** las viviendas y edificaciones aisladas cuya necesidad esté justificada por su vinculación a explotaciones agrícolas, ganaderas

o forestales, las adecuaciones naturalísticas y recreativas que mejoren las condiciones naturales de estos espacios y las actuaciones de interés público que tengan por objeto la implantación de alojamientos turísticos rurales, equipamientos, campos de golf e infraestructuras que deban emplazarse en estas zonas incluyendo entre ellas las instalaciones de tratamiento de residuos urbanos.

2. Las actuaciones de interés público que se desarrollen en esta zona deberán cumplir los siguientes **requisitos**:

a) La **parcela mínima** vinculada será de 10 Ha.

b) El porcentaje de **suelo intervenido** en actuaciones de interés público no podrá ser superior al 10% de la parcela mínima vinculada, situado en áreas no comprometidas por el impacto visual o paisajístico de su ubicación. En el caso de infraestructuras la ocupación permitida será aquella que se requiera para su adecuada funcionalidad.

c) La actuación incluirá un "**Estudio de Ordenación Paisajística**" conforme a las especificaciones establecidas en el artículo 79 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental.

d) Se establecen, asimismo, las siguientes **obligaciones**:

- No se podrá modificar la actual topografía, ni las condiciones generales de la flora y fauna, a excepción de las medidas incluidas en el correspondiente "Estudio de Ordenación Paisajística" que acompañe a la propuesta de actuación.
- La altura máxima será de dos plantas en cualquier sección longitudinal y transversal del terreno natural, preferentemente ejecutados en una sola unidad edificada
- Se resolverán las infraestructuras correspondientes a los accesos, suministro de agua, saneamiento y energía con las consideraciones que defina en cada caso la normativa y planificación sectorial, prohibiéndose cualquier solución de vertidos al dominio público.
- El vallado deberá permitir el paso de la fauna menor.

3. Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan sido **autorizadas con anterioridad** a la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, se considerarán conformes con la regulación propuesta.

ARTÍCULO 26. PARQUES FLUVIALES

1. En estos espacios se aplicarán los siguientes **criterios de ordenación**:
 - a) Se tendrán en consideración las limitaciones de la normativa ambiental en los cauces protegidos, especialmente de los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) existentes.
 - b) Se fomentará su potencialidad como corredores ecológicos entre el litoral y el interior, manteniendo su carácter natural.
 - c) Se adoptarán medidas para la reducción de impactos y vertidos sobre los lechos, y la restauración y acondicionamiento de las márgenes y riberas.
 - d) Se adecuarán caminos de acceso y de recorrido lineal aprovechando las zonas de servidumbre de paso, y se acondicionarán zonas y miradores para usos recreativo y de ocio.
2. En todo caso, teniendo en cuenta que, conforme a lo establecido en el art. 29 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, los Parques Fluviales se han hecho coincidir con las zonas inundables de los cauces afectados por dicha propuesta territorial se tendrán en cuenta las **limitaciones de uso** establecidas para dichas zonas.

ARTICULO 27. PROTECCIÓN CAUTELAR DE ÁREAS DE OPORTUNIDAD

1. Hasta tanto no se produzca la ordenación y gestión de las Áreas de Oportunidad, sobre el **suelo vinculado** no podrán implantarse edificaciones, construcciones o instalaciones de ningún tipo, ni realizarse usos o actividades distintas a la normal explotación primaria de los terrenos.

2. Excepcionalmente, **podrán autorizarse** por los órganos competentes en materia urbanística la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que el uso al que se destinen dichas edificaciones e instalaciones se encuentre comprendido entre los señalados como preferentes para las Áreas de Oportunidad y resulte autorizable según el PGOU.
3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas en el suelo afectado por las Áreas de Oportunidad con anterioridad a la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, serán consideradas como fuera de ordenación. En consecuencia, no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y conservación del inmueble.

CAPÍTULO 7

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 28. ZONAS DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

En estas zonas quedan **prohibidas** la construcción de nuevas edificaciones o instalaciones así como cualquier actuación que deteriore el paisaje actual. Se permitirán las infraestructuras que ineludiblemente deban transcurrir por estas zonas siempre que se demuestre que no causan impacto paisajístico.

ARTÍCULO 29. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

1. Se consideran **incluidos** en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados en el suelo no urbanizable y con delimitación de sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que, por hallazgos casuales posteriores a la aprobación definitiva del presente PGOU, fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe favorable de técnico competente y en cumplimiento de la legislación sectorial vigente.

Para todo no lo establecido aquí se estará a lo dispuesto en materia de patrimonio arqueológico en la Ley 14/2007 de PHA y el Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía; así como al Decreto 17/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

2. Con objeto es preservar el estado actual de cualquier yacimiento arqueológico ubicado en suelo no urbanizable, se incluyen a continuación las siguientes **condiciones de actividades, usos y aprovechamientos** en yacimientos arqueológicos:

A) Usos actuales.

Los usos, actividades y aprovechamientos compatibles actualmente consolidados en los yacimientos arqueológicos y que tienen consideración de compatibles sin autorización de la Consejería de Cultura –siempre que no afecten a materiales arqueológicos superficiales ni a materiales de construcción– se contemplan en los siguientes epígrafes:

- a) Trabajos y labores relacionados con el mantenimiento de las plantaciones de olivar, tierras calmas, u otros cultivos existentes.
- b) Mantenimiento de los actuales sistemas de riego.
- c) Mantenimiento de la red viaria ya existente, siempre que no implique la remoción del terreno ni extienda la ampliación, pavimentación o profundización.

B) No tendrá la consideración de usos compatibles sin autorización aquéllos que requieran la ocupación total o parcial de cualquiera de los inmuebles existentes, tanto soterrados, como emergentes.

C) Usos compatibles con autorización.

Los usos y aprovechamientos con autorización administrativa de la Consejería de Cultura, exigiendo a los interesados un informe arqueológico por especialistas, se contemplan en los siguientes epígrafes:

- a) Ampliación o introducción de nuevos sistemas de regadío, abastecimiento de agua o desagüe, siempre que no implique la remoción del subsuelo.
 - b) Sondeos de aguas subterráneas así como cualquier tipo de sondeo geológico.
 - b) Explotaciones forestales en general.
 - c) Construcciones aisladas de nueva planta.
 - d) El cambio de uso de la tierra y del subsuelo atendiendo al uso que actualmente presenta la superficie delimitada por el yacimiento arqueológico, incluyendo toda la actividad que suponga roturación, movimiento de tierras o incorporación de un nuevo sistema de riego.
 - e) Dispersión de todo tipo de terreras y acumulaciones de tierra.
 - g) Toda obra que afecte directa o indirectamente al total del espacio contenido dentro de los límites del yacimiento arqueológico, ya sean sistemas de cubrición, construcciones de nueva planta, reparaciones mayores de caminos o a la imagen estética del conjunto.
- D) Usos prohibidos.

Quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:

- a) El uso de detectores de metales.

- b) Acumulaciones de tierra o excavaciones no controladas, por cuanto dañan la imagen del yacimiento arqueológico y suponen un grave riesgo para la conservación de sus restos materiales.
- c) Las actividades extractivas y mineras junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio.
- d) La introducción de nuevos sistemas de riego aparente o no aparente, así como otras captaciones de agua, que requieran la remoción del subsuelo.
- e) Las actuaciones de carácter infraestructural ya sean senderos, caminos o carreteras de nuevo trazado, o una actuación específica en las existentes y su respectiva señalización. Así como las instalaciones de alta tensión y otras eléctricas, telefónicas, etc.
- f) Cualquier tipo de vallado de nuevo trazado que no esté relacionado con la protección y difusión pública del yacimiento arqueológico.
- g) El vertido de toda clase de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.
- h) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativos que no estén relacionados con la difusión pública del yacimiento arqueológico.
- i) Todas aquellas construcciones que no sean las destinadas a la difusión pública del yacimiento arqueológico, entendidas estas primeras como campamentos de turismo, albergues sociales, instalaciones deportivas aisladas e instalaciones hoteleras de nueva planta.
- j) Las infraestructuras para experimentación industrial.

- k) La construcción o instalación de industrias agrarias, incluyendo dentro de las mismas las instalaciones de primera transformación, almazaras, invernaderos, establos, piscifactorías, etc.
- l) Labores de roturación de la tierra a profundidad superior de 50 cm, así como el uso de asurcadores y subsuladores.

CAPÍTULO 8

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

ARTÍCULO 30. DEFINICIÓN

Constituyen el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por ser **improcedente su transformación** teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

ARTÍCULO 31. REGULACIÓN

En esta categoría de suelo **se admiten** las siguientes actuaciones:

- a) Obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.
- b) Actuaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.
- c) Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, ganaderos o forestales.

CAPÍTULO 9

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

ARTÍCULO 32. CONCEPTO Y DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DELIMITADOS COMO HÁBITAT RURAL DISEMINADO

1. Conforme a lo establecido en el at. 46.1.g) de la LOUA y en los artículos 2.2.c) y 21.1.a) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, se han **delimitado** como ámbitos del hábitat rural diseminado aquellas áreas territoriales homogéneas que reúnen las siguientes características:
 - a) Constituyen el soporte de asentamientos con identidad propia que están formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural, no presentan una estructura urbana definida y están desvinculados de los núcleos de población existentes.
 - b) Las edificaciones existentes poseen características propias que deben preservarse y entre ellas existe una relación funcional que puede precisar ciertas dotaciones y servicios comunes (suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc.), o mejoras en la accesibilidad que, sin tener las características propias del medio urbano, aseguren una adecuada calidad de vida a los habitantes del hábitat.
2. Los asentamientos de hábitat rural diseminado que han sido **identificados** y delimitados son:
 1. Osunillas
 2. La Alquería-El Hornillo
 3. Valtocado
 4. La Atalaya
 5. Entrerríos
 6. La Majadilla del Muerto
 7. La Roza de Aguado

Estos asentamientos se encuentran identificados y delimitados en los planos de ordenación del suelo no urbanizable.

ARTÍCULO 33. ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

1. La **ordenación** de estos ámbitos se llevará a cabo mediante “Planes Especiales de Protección, Conservación y Mejora del Hábitat Rural Diseminado” que contendrán los siguientes documentos:
 - a) Estudio-Diagnóstico del ámbito
 - b) Memoria
 - c) Normativa
 - d) Estudio de Impacto Ambiental
 - e) Estudio económico-financiero
 - f) Informe de sostenibilidad económica
 - g) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
2. Los Planes Especiales podrán **modificar los límites** de la delimitación establecida en el PGOU para adaptarlos con mayor precisión a la realidad sin que ello se considere modificación de sus determinaciones. En el caso de los que estén afectados por el trazado de una vía pecuaria la delimitación del Plan Especial deberá excluir la vía pecuaria del ámbito o prever, en su caso, el trazado alternativo de la vía pecuaria como parte integrante del proceso de ordenación del ámbito.
3. La **Memoria** de los Planes Especiales contendrá un Estudio-Diagnóstico en el que se basará el establecimiento de las condiciones de uso y edificación así como las infraestructuras, dotaciones y servicios que, en su caso, resulten necesarios. También incluirá un análisis de las tipologías existentes así como de las medidas a adoptar para la adecuación ambiental, paisajística, tipológica y estética de aquellas edificaciones que resulten disonantes con las edificaciones de tipología rural que dieron origen al ámbito.
4. El **estudio de impacto ambiental** que han de contener dichos Planes por aplicación de la legislación aplicable en materia de medio ambiente (epígrafe

12.5 del Anexo I de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental) identificará los riesgos y los impactos ambientales y paisajísticos existentes y establecerá las medidas de protección y corrección correspondientes.

5. La Normativa de los Planes Especiales contendrá como mínimo las siguientes **determinaciones**:

- a) Los usos compatibles e incompatibles en dichos ámbitos.
- b) Las normas higiénico-sanitarias y estéticas de las edificaciones.
- c) Las normas de protección de las características rurales de estos asentamientos con especificación de las tipologías admisibles y de las medidas a adoptar para las edificaciones existentes que resulten disconformes con las tipologías rurales.
- d) El régimen aplicable a las edificaciones existentes que sean propias del ámbito y el régimen aplicables a las que no lo sean.
- e) El régimen aplicable para la implantación de nuevas edificaciones teniendo en cuenta las siguientes determinaciones:
 - Se permitirán las edificaciones e instalaciones necesarias para la adecuada funcionalidad de las explotaciones agrarias.
 - Solo se permitirán nuevas viviendas cuando estén vinculadas al medio rural.
 - No se podrá dividir la unidad parcelaria catastral a efectos de su posible edificación.
 - Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que estén expresamente permitidas por los Planes Especiales serán autorizadas, en su caso, por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística.
 - Respecto de las edificaciones, construcciones e instalaciones no incluidas en el apartado anterior, deberán someterse para su licencia al procedimiento establecido por el artículo 42 y siguientes

de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.

En los casos en los que los ámbitos de hábitat rural diseminado se sitúen en suelo no urbanizable de especial protección, la normativa que los regule será compatible con la preservación de los valores objeto de protección.

6. Los Planes Especiales definirán también las **dotaciones y servicios** que necesiten los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, especificando su localización y sus características y sin que ello suponga menoscabo del carácter rural de estos asentamientos, no permitiéndose en ningún caso la implantación de viarios e infraestructuras propias de los núcleos urbanos ni la ampliación de la estructura de caminos existentes excepto si se justifica su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria.

Asimismo determinarán la forma de conservación y el mantenimiento de las infraestructuras y servicios de cada ámbito.

7. Ejecución de las **infraestructuras** y servicios.

La mejora de las infraestructuras y de los servicios se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, correspondiendo el coste de las mismas a las personas propietarias que se beneficien por la actuación, de conformidad con el artículo 143.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

8. En el **estudio económico-financiero** se valorarán y programarán las actuaciones a realizar para la mejora de cada ámbito y en el informe de sostenibilidad económica se analizará el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios. Además se incluirá la correspondiente Memoria de Sostenibilidad exigible por la legislación urbanística valorando la incidencia de las actuaciones propuestas en la Hacienda Local Municipal

CAPÍTULO 10

RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 34. CONCEPTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

A los efectos de la aplicación de este régimen se incluye también bajo el término genérico de **edificación** todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística.

ARTÍCULO 35. RÉGIMEN APLICABLE

1. A las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable se les aplicarán las determinaciones previstas para las **edificaciones aisladas** en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. A tales efectos se considerarán como aisladas todas las edificaciones no incluidas en los ámbitos de hábitat rural diseminado delimitados.

Asimismo cumplirán la Ordenanza Urbanística para el establecimiento de las Normas Mínimas de Habitabilidad aprobadas por el Ayuntamiento de Mijas.

2. A efectos de lo previsto en el art. 7 del citado Decreto y en el art. 34.1.b) y la Disposición Adicional Primera de la LOUA se aplicarán las siguientes reglas para las **edificaciones en situación legal de fuera de ordenación**:
 - a) Edificaciones que resulten totalmente incompatibles con la nueva ordenación urbanística propuesta por el PGOU.
Se considerarán como tales las edificaciones e instalaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión,

desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riegos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia.

En estas edificaciones sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

- b) Edificaciones que resulten parcialmente incompatibles con la nueva ordenación urbanística propuesta por el PGOU.

Se consideran como tales aquellas edificaciones que, no estando ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riegos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia, fueron autorizadas conforme al planeamiento anterior y ahora no cumplen alguna de las condiciones de edificación establecidas por el PGOU (parcela mínima, altura, ocupación, etc.).

En estas edificaciones podrán realizarse, además de las obras de reparación y conservación que exija el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, las obras de consolidación, mejora y reforma necesarias. Estas obras no podrán dar lugar a incremento del volumen existente ni del valor de expropiación, en su caso.

- 3. En el caso de las **edificaciones realizadas al margen de la legalidad** urbanística en las que proceda el reconocimiento de asimilado a la situación de fuera de ordenación conforme al procedimiento establecido en los artículos 9, 10, 11 y 12 del Decreto 2/2012, se podrán autorizar en ellas, una vez otorgado dicho reconocimiento, las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble. A tales efectos y conforme a lo establecido en el artº 175.3 de la LOUA la contratación de los servicios se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, que será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo.
- 4. **Cambios de uso** y licencias de ocupación o utilización

Tanto en las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación como en las de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación se permiten los cambios de uso siempre que estos resulten compatibles con la normativa urbanística aplicable y no requieran más obras que las permitidas en el apartado anterior según el caso.

En el caso de las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación podrán otorgarse licencias de ocupación o de utilización.

En el caso de las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no podrán otorgarse licencias de ocupación ni utilización sin perjuicio de que en la resolución municipal para el reconocimiento de dicha situación se podrá reconocer expresamente la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destine por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

CAPÍTULO 11

RÉGIMEN DE LA RED DE CAMINOS RURALES

ARTÍCULO 36. RÉGIMEN APLICABLE

1. La **red de caminos rurales** mantendrá sus características técnicas actuales permitiéndose en ellos las obras de acondicionamiento y conservación. No podrán sufrir con carácter general modificaciones sustanciales en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado, excepto si se justifica su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria.
2. Se entiende por **acondicionamiento**:
 - a) La mejora puntual de trazado y sección.
 - b) La mejora y refuerzo del firme.

- c) La ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.
3. Los **caminos existentes** que no formen parte de la red de caminos públicos no podrán tener anchura superior a 4 metros, o 5 metros en las curvas, una vez mejorados. Los firmes serán de zahorra, evitando los tratamientos asfálticos. Se podrán utilizar firmes de hormigón para vadear la red de drenaje, en curvas de reducido radio de giro y en tramos con pendientes superiores al 12%.
4. En el caso de **nuevas actuaciones** que resulten necesarias para el desarrollo de la actividad agraria su trazado dispondrá de drenajes longitudinales y transversales así como dispositivos de minimización de impactos ambientales, de reducción de acarreo y de protección de cauces y márgenes en las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Serán de aplicación cuantas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental resulten de aplicación en el suelo no urbanizable y no hayan sido recogidas expresamente en esta Normativa.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Hasta que se apruebe una Revisión total del PGOU las determinaciones contenidas en el PGOU vigente que no hayan sido incluidas en la siguiente Disposición Derogatoria y que afecten al Suelo No Urbanizable se aplicarán de conformidad con lo dispuesto en esta Normativa prevaleciendo las determinaciones de ésta ante cualquier duda o interpretación.

SEGUNDA. Mientras no estén aprobados definitivamente los “Planes Especiales de Protección, conservación y Mejora del Hábitat Rural Diseminado”, que establezcan la ordenación pormenorizada de estos ámbitos, estará prohibida cualquier división, segregación o parcelación, y las condiciones de edificación aplicables a las edificaciones existentes serán las establecidas por el artículo 155.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para la preservación de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones y edificios.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Título VIII del PGOU vigente donde se regula la normativa del Suelo No Urbanizable y cuantos artículos o parte de ellos que contradigan lo dispuesto en esta Normativa.