

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 3 de abril de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, por el que se dispone la publicación de la Resolución de 10 de marzo de 2019, que ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento que se cita, al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 16.4.2018 de aprobación definitiva en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace pública la resolución por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Modificación de elementos del PGOU de Mijas relativa al artículo 135 de la Normativa Urbanística: Condiciones de uso del Sistema General de la Zona Marítimo Terrestre», conforme a Acuerdo de CTOTU de 16.4.2018 de aprobación definitiva, en los términos del art. 33.2.b) de la LOUA; de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la Ley LOUA, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se establece el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía.

Se ha procedido a la inscripción en Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de dicho instrumento con fecha 14.3.2018, con el núm. 7986 y ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Mijas con fecha 26.3.2019 su inscripción en Registro Municipal (número de referencia 624).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 10 de marzo de 2019 por la que se dispone proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento: «Modificación de elementos del PGOU de Mijas relativa al artículo 135 de la Normativa Urbanística: Condiciones de uso del Sistema General de la Zona Marítimo Terrestre», al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en el Acuerdo de la CTOTU de 16.4.2018 (Anexo I).
- Acuerdo de CTOTU de 16.4.2018 de aprobación definitiva en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA (Anexo II).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

ANEXO I

Resolución de la Delegación Territorial de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Instrumento de Planeamiento Modificación de elementos del PGOU de Mijas, relativa al artículo 135 de la normativa urbanística sobre las condiciones de uso del sistema general de la zona marítimo terrestre.

Expediente: EM-MI-128.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 16 de abril de 2018 (MA/03/18), por el que se aprueba definitivamente conforme a lo establecido en el artículo 33.2.b) de la LOUA, la Modificación de elementos del PGOU de Mijas, relativa al artículo 135 de la normativa urbanística sobre las condiciones de uso del sistema general de la zona marítimo terrestre (Expediente EM-MI-128), supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias indicadas en los distintos informes sectoriales y DAE, esto es: 1.1. Las

indicadas en el informe emitido por la Administración Hidráulica Andaluza (Aguas) –fechado el 30 de septiembre de 2014 y firmado electrónicamente el 3 de octubre de 2014–
1.2. Las indicadas en la Declaración Ambiental Estratégica emitida con fecha 3.10.2017. (apartado 6).
1.3. Las indicadas en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente del ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, de 16.12.2015 (apartado 2.1 de dicho informe) y de conformidad con los artículos 12 y 13 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el ejercicio de las funciones atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del informe emitido por el Servicio de Urbanismo en fecha 21.2.2019,

RESUELVO

1.º Tener por subsanadas las deficiencias indicadas en el mencionado Acuerdo y proceder, al depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento de planeamiento «Modificación de elementos del PGOU de Mijas, relativa al artículo 135 de la normativa urbanística sobre las condiciones de uso del sistema general de la zona marítimo terrestre» aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 16 de abril de 2018, comunicándose al Ayuntamiento para su inscripción en el Registro Municipal, que debe notificar a esta Delegación, al objeto de proceder a su publicación.

2.º Publicar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 16 de abril de 2018, así como la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Delegada Territorial, Carmen Casero Navarro.

ANEXO II

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA.03.2018 celebrada el 16 de abril de 2018, adopta el siguiente

ACUERDO

Expediente: EM-MI-128.

Municipio: Mijas (Málaga).

Asunto: Modificación de elementos del PGOU relativa al artículo 135 de la Normativa Urbanística sobre las condiciones de uso del sistema general de la Zona Marítimo Terrestre.

ANTECEDENTES

Primero. Planeamiento de aplicación.

Normativa urbanística general:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP).

Normativa urbanística municipal:

- PGOU de Mijas aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 16 de diciembre de 1999, publicado en BOP el 31 de enero de 2000.

- Adaptación parcial a la LOUA del PGOU, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de marzo de 2010, publicada en BOP el 27 de enero de 2011.

En materia de ordenación del territorio:

- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga, aprobado por Resolución de 6 de marzo de 1987, del Consejero de Obras Públicas y Transportes, BOJA núm. 69, de 9 de abril de 2007 (en adelante PEPMF).

- Decreto 141/2015, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Protección del Corredor del Litoral de Andalucía.

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA de 29.12.2006).

Segundo. Objeto y justificación.

2.1. Objeto:

El objeto de la innovación es modificar las condiciones de uso del Sistema General de la Zona Marítimo Terrestre del PGOU de Mijas, reguladas en el artículo 135 de su normativa urbanística (art. 172 del Texto Refundido), de manera que puedan ser autorizadas instalaciones de hostelería (chiringuitos).

En su redacción actual el artículo 135 permite únicamente establecimientos expendedores de comida y bebida de carácter provisional, que no precisen acometida a la red de saneamiento y abastecimiento de agua y que sean desmontables, debiendo ser desmantelados al finalizar la temporada.

La nueva propuesta permite las instalaciones de hostelería (chiringuitos) en construcciones de carácter permanente, estableciéndose las determinaciones y ordenanzas de edificación a las que se deben ajustar. En cuanto a separación entre establecimientos y ocupación se remite al Reglamento General de Costas.

2.2. Justificación:

La memoria del documento justifica la propuesta en la necesidad de ordenar urbanísticamente las instalaciones tradicionales de hostelería (chiringuitos) en la franja litoral, dado el carácter turístico del municipio. Se pretende al mismo tiempo un mejor aprovechamiento de los suelos de dominio público de la franja litoral, sin que se produzca merma en sus valores medioambientales.

Se justifica así mismo en base a los objetivos planteados por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, en cuanto a la potenciación de la Costa del sol como destino turístico de calidad.

Se indica que el propio Plan reconoce que el impulso de actividades económicas ligadas a la explotación turística cualificada tienen un gran potencial de articulación social y productiva, con evidentes consecuencias en la creación de empleo a diversos niveles de especialización y con efectos positivos sobre la demanda en sectores auxiliares.

2.3. Contenido documental.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la LOUA consta en la documentación técnica aportada la Memoria, Normas Urbanísticas y Resumen Ejecutivo, el cual, durante la fase de información pública, deberá ser expuesto al público tal y como dispone el artículo 39.4 de la LOUA. Considerando el contenido y alcance de la modificación propuesta no es necesaria la aportación de otros documentos como planos, documentación gráfica, estudio económico financiero e informe de sostenibilidad económica.

Tercero. Tramitación.

3.1. Antecedentes.

- En fecha 13.11.2017 se emitió informe jurídico por el Servicio de Urbanismo en el que se concluye que el expediente está incompleto, por lo que procede requerir al Ayuntamiento de Mijas a fin de que complete el expediente, aportando, respecto de los informes emitidos por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como Administración hidráulica andaluza, en fecha 3.10.2014 y por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, en fecha 16.12.2015, los informes de verificación o adaptación a que se refiere el artículo 32.1.4.ª de la LOUA, en los términos expuestos en este precepto.

- El anterior informe fue notificado al Ayuntamiento de Mijas requiriéndose, en fecha 14.11.2017, la aportación de la mencionada documentación al amparo de lo dispuesto en el artículo 32.4 de la LOUA.

- En fecha 19.12.2017 tuvo entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Mijas acompañado de informe emitido por el Arquitecto municipal el 15.12.2017.

- En fecha 13.2.2018 se emitió informe técnico por el Servicio de Urbanismo.

- En fecha 27.3.2018 ha tenido entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Mijas acompañado de certificación, de fecha 16.3.2018, emitida por el titular del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local que justifica que el 6.2.2018 por el Ayuntamiento de Mijas se solicitó informe de verificación o adaptación a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, respecto del informe emitido por este organismo en el expediente de referencia, habiendo transcurrido más de un mes sin que el informe solicitado haya sido emitido.

3.2. Tramitación municipal:

a) Aprobación inicial:

- Ayuntamiento Pleno, sesión celebrada el 29 de abril de 2014.

b) Información pública:

- Anuncio en BOP de 13 de mayo de 2014.

- Anuncio en el diario Málaga Hoy de 7 de mayo de 2014

- Anuncio expuesto en el tablón de anuncios electrónico del Ayuntamiento desde el 13 de mayo de 2014 hasta el 13 de junio de 2014.

- Anuncio expuesto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Según resulta del certificado emitido por el Secretario General del Ayuntamiento en fecha 19 de junio de 2014 no se han formulado alegaciones durante el periodo de información pública.

c) Aprobación provisional:

- Aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 27 de abril de 2015

- Aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 25 de febrero de 2016 (versión enero 2016).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Competencia y procedimiento.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva de la Modificación propuesta corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación

del Territorio y Urbanismo por tratarse de una innovación que afecta a determinaciones de la ordenación estructural en concreto la establecida en el artículo 10.1.A)c) de la citada Ley, puesto que la modificación propuesta afecta al sistema general de la zona marítimo terrestre y, más concretamente, a las condiciones de uso de este espacio público; la redacción actual del artículo 135 de la Normativa Urbanística no contempla la posibilidad de implantación de un uso tradicional en el litoral malagueño como es el chiringuito de playa y el objeto de la modificación consiste en dar una nueva redacción al artículo 135 de forma que posibilite la implantación de estos elementos.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA.

El artículo 36.1 de la LOUA dispone que cualquier innovación de instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos; el artículo 38.3, por su parte, establece que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento podrán tener lugar, además, en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

La resolución sobre la aprobación definitiva deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación por el Ayuntamiento del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y de las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal (artículo 32.4 de la LOUA), teniendo en cuenta que «Dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el expediente aportado. El requerimiento interrumpirá, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar».

Segundo. Informes sectoriales.

Consta la emisión de los siguientes informes sectoriales:

- Informe de Incidencia Territorial de 23.10.2015:

Comentarios: El Informe de Incidencia Territorial concluye que el planeamiento territorial no establece determinaciones a tener en cuenta en la nueva redacción del artículo 135. Por otro lado debe tenerse en cuenta que el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, en cuyo ámbito se encuadra el municipio de Mijas, carece de vigencia, al haber sido anulado por el Tribunal Supremo (sentencia núm. 3119/2012).

- Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente de 16.12.2015.

Comentarios: El informe ha sido realizado tras la primera aprobación provisional y tiene carácter favorable condicionado a la incorporación de determinadas consideraciones. No ha sido emitido nuevo informe tras la segunda aprobación provisional. El documento no se adapta íntegramente a las determinaciones del informe. Por el Ayuntamiento se ha aportado certificado de 16.3.2018 emitido por el órgano de apoyo a la Junta Local de Gobierno Local que justifica que el 6.2.2018 por el Ayuntamiento de Mijas se solicitó informe de verificación o adaptación a la D.G. de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de la Secretaría del Estado de Medio Ambiente del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, respecto del informe emitido por ese organismo en el expediente de referencia, habiendo transcurrido más de un mes sin que el informe solicitado haya sido emitido.

- Declaración Ambiental Estratégica (DAE) de 3.10.2017:

Comentarios: La DAE es viable a los efectos ambientales, debiéndose integrar adecuadamente en el planeamiento urbanístico que se someta a aprobación definitiva

las determinaciones, medidas o condiciones finales indicadas en el apartado 6 de esta declaración. Estos aspectos no han sido incorporados.

- Informes del Departamento de Calidad Hídrica (Costas) de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio emitidos en fechas 18.2.2015 y 21.5.2015.

Comentarios: Informes emitidos tras la aprobación inicial y primera aprobación provisional respectivamente. El último informe es favorable indicándose que se debe omitir la referencia al Decreto 334/1994, de 4 de octubre, que sin embargo se mantiene en el documento.

- Informe de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en materia de Aguas emitido en fecha 3.10.2014.

Tercero. Análisis técnico emitido por el Servicio de Urbanismo.

3.1. Tras el estudio de la documentación técnica presentada, y de acuerdo con lo establecido en la legislación y normativa urbanística vigente, en informe Técnico de Servicio de Urbanismo emitido el 13.2.2018 se indica:

«En relación a las reglas particulares establecidas por el artículo 36.2 de la LOUA para las innovaciones:

- En cuanto a las mejoras para el bienestar de la población y la fundamentación en los principios y fines de la actividad pública urbanística (apartado a.1.^a) el expediente justifica que la ordenación de los usos autorizables en la franja litoral ayudará a la potenciación del sector turístico costero, a la vez que preserva los valores ambientales y el usos público de estos suelos. Respecto a la preservación de los valores ambientales habría que remitirse a la Declaración Ambiental Estratégica, debiendo la modificación integrar los aspectos ambientales que indica ésta.

- En relación a las medidas compensatorias, cabe decir que no se dan las circunstancias indicadas en el apartado a.2.^a (aumento de aprovechamiento lucrativo, desafectación de dotaciones...) para que sea precisa su implantación, al no resultar afectada la proporción o calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento.

- La modificación no supone una alteración de la población del municipio ni de la clasificación de suelo.

Dado que la propuesta se fundamenta en la preservación de los valores ambientales y por otro lado se remite de manera amplia a la legislación en materia de costas, adquieren especial relevancia en este expediente los correspondientes informes sectoriales.

En materia ambiental, la DAE ha establecido en su condicionado la necesidad de integrar en el instrumento urbanístico determinados aspectos. En concreto (DAE apartado 6):

a) La redacción del apartado 1 del artículo 135 debe incorporar lo que establece el estudio ambiental estratégico en cuanto a las zonas aptas para las instalaciones permanentes de hostelería (página 6): “Las zonas aptas para la implantación de chiringuitos (plano núm. 3 del estudio ambiental estratégico) son las zonas del litoral en la que se estima idónea su ubicación. Si se pretende la ubicación de los chiringuitos de playa en alguna otra zona del litoral, será necesario justificar su idoneidad, aportando y justificando todas las determinaciones incluidas en el presente Estudio Ambiental Estratégico, así como aportar justificación de la no afección de la zona de influencia de los arroyos, en el caso en que existan cercanos, y que no se encuentren en la zona inundable de los mismos. También será necesario justificar el nivel de riesgo de inundación marítimo en dicha zona, teniendo en cuenta los efectos del cambio climático.»

b) Será incompatible la autorización de chiringuitos de playa en aquellos tramos de costa en los que la Zona Marítimo terrestre coincida con el área de la Cañada Real de la Fuente de la Adelfa, con una anchura legal de 75,22 que “por Vado Carretas y Torre de la Cala del Moral se dirige por la costa de la Marina al término de Marbella”, según Orden de 30 de marzo de 1963, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias del t.m. de Mijas (BOP de 23.4.1963). Esta condición debe incluirse en el artículo 135.

c) El artículo 135.1, cuando establece las determinaciones que deben cumplir las instalaciones dedicadas a hostelería, debe obligar al cumplimiento de todas las medidas de protección y corrección ambiental incluidas en el estudio ambiental estratégico, así como del Plan de control y seguimiento de planeamiento, debiendo éstas incorporarse debidamente detalladas, presupuestadas y/o programadas en los proyectos que se redacten en relación con tales instalaciones para garantizar su eficacia y aplicación efectiva.

d) La nueva redacción del artículo 135 debe omitir cualquier referencia al Decreto 334/1994, de 4 de octubre, de acuerdo con la disposición derogatoria del Decreto 109/2015, de 17 de marzo.

Estas determinaciones no constan incorporadas al documento de modificación del PGOU de Mijas aprobado provisionalmente en fecha 25.2.2016 (2.ª aprobación provisional), por lo que deben ser integradas y acompañadas de la documentación gráfica idónea, de conformidad a lo establecido en el artículo 36.2.b) de la LOUA.

En materia de Costas, respecto al informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, el documento no ha tenido en cuenta la totalidad de consideraciones establecidas para tener el carácter de favorable. En concreto se establece en el apartado 2.1 de dicho informe:

«En la nueva redacción del artículo 135 de la Normativa Urbanística propuesto se señala que la ejecución de obras e instalaciones solo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización y concesión, indicando lo siguiente:

La mayoría de los suelos colindantes con el litoral del término municipal de Mijas están clasificados por el PGOU como suelo urbano consolidado. No obstante, a los efectos de la catalogación de las playas tramos naturales o urbanos se estará a lo dispuesto en el artículo 67 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el reglamento general de Costas.

Asimismo se señala: “En la zona de arenas (playas) quedan prohibidas las construcciones de carácter permanente a excepción de los servicios públicos relacionados con el litoral como instalaciones de hostelería (chiringuitos), equipamientos de playa, embarcaderos, plataformas y aquellas otras que expresamente autorice la administración pública gestora del dominio público marítimo-terrestre.

Esta prohibición que se refiere a la zona de playa, corresponde no solo a la misma sino a todos los terrenos de dominio público marítimo-terrestre.” Se considera, por tanto que esta determinación debe ser incorporada al documento. El resto de consideraciones del informe en materia de costas se consideran incluidas en el documento aportado.

En conclusión: En la modificación no se observan desajustes respecto a la normativa urbanística vigente, si bien deben hacerse las siguientes observaciones:

- Respecto a la DAE: No se han integrado las determinaciones, medidas o condiciones finales con incidencia urbanística, indicadas en dicha declaración.

- Respecto a informe estatal en materia de Costas: Las consideraciones del informe emitido tras la 1.ª aprobación provisional solo han sido parcialmente incorporadas.»

3.2. Del informe Jurídico del Servicio de Urbanismo, de 5.4.2018, se extrae la siguiente conclusión:

«... habiendo cumplimentado el Ayuntamiento el requerimiento enviado el 14.11.2017, se comprueba que el expediente está completo contando con todos los elementos de juicio necesarios para su resolución conforme con el Ordenamiento Jurídico. Ahora bien, a la redacción definitiva del artículo 135 de la Normativa Urbanística deben incorporarse las condiciones recogidas en el informe emitido por la Administración Hidráulica Andaluza (Aguas) fechado el 30.9.2014 y firmado electrónicamente el 3.10.2014...»

Vistos los distintos informes sectoriales, así como los informes Técnico y Jurídico de 13.2.2018 y 5.4.2018 respectivamente y de acuerdo con la propuesta formulada; de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento

Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente conforme a lo establecido en el artículo 33.2.b) de la LOUA, la Modificación de elementos del PGOU de Mijas, relativa al artículo 135 de la normativa urbanística sobre las condiciones de uso del sistema general de la zona marítimo terrestre (Expediente EM-MI-128), supeditando su registro y publicación a la subsanación de la deficiencias indicadas en los distintos informes sectoriales y DAE, esto es:

1.1. Las indicadas en el informe emitido por la Administración Hidráulica Andaluza (Aguas) fechado el 30 de septiembre de 2014 y firmado electrónicamente el 3 de octubre de 2014.

1.2. Las indicadas en la Declaración Ambiental Estratégica emitida con fecha 3.10.2017 (apartado 6).

1.3. Las indicadas en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente del ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, de 16.12.2015 (apartado 2.1 de dicho informe).

2.º Notificar el acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de Mijas. Se habrá de aportar documento subsanado, en duplicado ejemplar y debidamente diligenciado, para que una vez verificado por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se proceda a su registro y publicación.

El presente acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, Vicepresidente 3.º de la CTOTU, Fdo.: Adolfo Moreno Carrera.

ANEXO III

NORMAS URBANÍSTICAS

MEMORIA EXPOSITIVA

OBJETO DE LA INNOVACIÓN

El ámbito del PGOU al que afecta esta modificación de elementos es el Sistema General de la Zona Marítimo-Terrestre, y más concretamente a la Normativa Urbanística que se refiere a las condiciones de uso de ese espacio público.

La actual normativa se considera insuficiente para poder llevar a cabo en la zona de playas actuaciones que sin embargo, están permitidas por la legislación sectorial. Actuaciones que desde el punto de vista turístico del municipio se consideran estratégicas y fundamentales dada la repercusión que las mismas tienen en la economía local

La normativa del PGOU vigente se redacta en un momento en el que las competencias de sobre la ordenación y gestión del litoral correspondían a la administración del Estado, encontrándose en vigor el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

La redacción del artículo 135 de la Normativa, en cuanto a las condiciones de uso se refiere, fue un tanto desafortunada, al no contemplar en la normativa la posibilidad de implantación de un uso tradicional en el litoral malagueño, como es el chiringuito de playa.

El objeto de esta modificación no es otro que dar una nueva redacción al citado artículo 135 de forma que posibilite la implantación de estos elementos de referencia para el turismo de la Costa del Sol, en unas condiciones que garanticen tanto la sostenibilidad ambiental de estos espacios como el público del litoral.

MEMORIA INFORMATIVA

PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTES

- Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA núm. 250, de 29 de diciembre de 2006).

- Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Occidental, aprobado por Decreto 142/2006, de 18 de julio (BOJA núm. 196, de 9 de octubre de 2006).

- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga, publicado por Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo (BOJA núm. 69, de 9 de abril de 2007)

- En relación con el planeamiento urbanístico, el instrumento de planeamiento general vigente en el municipio, constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 16.12.99 (BOP núm. 20 del 31 de enero de 2000), a excepción de la regulación del Suelo No Urbanizable, que quedó en suspenso hasta la subsanación de diversas cuestiones; y de la clasificación como suelo urbano de las unidades de ejecución UE-C1 y UE-C3.

- El expediente de cumplimiento de la Revisión del PGOU relativo a las UE-C1 y UE-C3 fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 20.12.00 (BOP núm. 21, del 30 de enero de 2001); y el expediente de cumplimiento de la Revisión del PGOU para el Suelo No Urbanizable fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 12.4.02 (BOP núm. 108, del 7 de junio de 2002).

- Con fecha 26.3.2010, el Ayuntamiento Pleno aprobó la Adaptación Parcial del PGOU de Mijas a la LOUA conforme a las disposiciones del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, publicada en el BOP núm. 18, de 27.1.2011.

- Con fecha 28.11.2013, el Ayuntamiento Pleno aprobó el Texto Refundido del PGOU, pendiente en estos momentos de su publicación.

ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

La modificación propuesta se refiere al cambio de un artículo del Capítulo 6º del Título III de la Normativa Urbanística del PGOU, concretamente al 135, que regula las condiciones de uso en el Sistema General de la Zona Marítimo-Terrestre. Por tanto el ámbito territorial afectado por esta modificación lo constituye este espacio público.

ANTECEDENTES Y NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL

La Adaptación Parcial del PGOU de Mijas a la LOUA establece en el artículo 35 de su Normativa:

«En los Suelos No Urbanizables referidos en los artículos 31, 32 y 33 anteriores, será de aplicación directa la Normativa contenida en el planeamiento general vigente en función de su zonificación, y ello sin perjuicio de lo que se dispone en la disposición transitoria segunda de este Anexo Normativo.

En referencia a los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial (Zonas de Protección Ambiental (I y II), Corredor Marítimo-Terrestre y Zonas de Interés Territorial), serán de aplicación las normas establecidas en el Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Occidental en sus artículos 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61.1 a 61.7 y 64...»

Por otro lado, el artículo 135 del Capítulo 6.º, Título III de la Normativa Urbanística del PGOU establece las condiciones de uso en el Sistema General de la Zona Marítimo-Terrestre:

«Art. 135. Condiciones de uso.

En el desarrollo de la gestión del PGOU, el Ayuntamiento habrá de redactar conjuntamente con la Jefatura Provincial de Costas una Normativa Complementaria y planos de usos e instalaciones permitidas en el medio litoral que con carácter general y a título indicativo recogerá las siguientes ordenanzas:

- En la zona de arenas (playa) quedan prohibidas las construcciones de carácter permanente a excepción de los servicios públicos relacionados con el litoral como embarcaderos y plataformas y aquellas otras que expresamente queden reflejadas en los Planes Especiales o planos de la Normativa Complementaria que desarrollan la ordenación del litoral.

- En la zona de arenas sólo podrán instalarse sombrillas, hamacas, toldos, etc., es decir, elementos provisionales desmontables a final de temporada. Análogamente podrán instalarse establecimientos provisionales expendedores de comidas y bebidas que no precisen de acometida a la red de saneamiento y abastecimiento de agua, cuya tipología y materiales de construcción así como características higiénico-sanitarias vendrán especificados en la Normativa referida.

Con carácter genérico, estos establecimientos se atenderán a las siguientes determinaciones:

- La distancia mínima entre ellos será de 150 m.
- La ocupación máxima será de 20 m².
- Los elementos de construcción serán desmontables, los cuales se especificarán en la referida Normativa. Terminada la temporada y la concesión de licencia, deberán dismantelar las instalaciones y proceder a la limpieza de la playa ocupada y sus alrededores.
- Lo regulado por el Decreto 334/1994 de 4 de Octubre sobre las autorizaciones de uso por la Consejería de Medio Ambiente.»

El 23.2.2011 se publica en el BOJA núm. 38 el Real Decreto 62/2011, de 21 de enero, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación y gestión del litoral. Desde ese momento, la redacción conjunta entre Ayuntamiento y Jefatura de Costas de las Normas Complementarias a las que hace referencia el citado artículo 135 pierde su sentido, ya que la gestión y autorizaciones de uso del litoral corresponden en estos momentos a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Tampoco prevé la norma la implantación de un uso tan arraigado como necesario en nuestras playas, como es el típico chiringuito, mientras que la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas hace referencia a la posibilidad de ocupación y uso de los tramos urbanos de las playas de modo que se garantice una adecuada prestación de los servicios que sea compatible con el uso común.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

MARCO LEGAL APLICABLE

Además de la normativa sectorial que corresponda, el marco urbanístico al que queda sometida esta modificación está constituido por: Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con carácter supletorio, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Uno de los objetivos planteados por el Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Occidental no es otro que la potenciación de la Costa del Sol como destino turístico de calidad, ya que es una de las principales actividades económicas de toda la zona litoral.

El propio planeamiento territorial reconoce que el impulso de actividades económicas ligadas a una explotación turística cualificada tienen un gran potencial de articulación social y productiva, con evidentes consecuencias en la creación de empleo a diversos niveles de especialización y con efectos positivos sobre la demanda en sectores auxiliares.

El Plan de Ordenación Territorial establece asimismo las condiciones para la recuperación de la identidad cultural y paisajística de la zona, de manera que se preserven y se valoricen los recursos y elementos del territorio que contribuyen a identificar y reforzar la singularidad de la Costa del Sol y establece directrices a los planeamientos urbanísticos para que se concrete en cada municipio los espacios y valores susceptibles de protección y valorización para su uso turístico.

Que duda cabe que uno de los elementos que identifican la singularidad de la Costa del Sol son los chiringuitos de playa. Instalaciones con prácticamente un siglo de historia sin las cuales se hace difícil entender el turismo de sol y playa de la Costa del Sol malagueña, nacidos como complemento ideal de un día de esparcimiento y descanso junto al mar.

Estas instalaciones, por la función social, de ocio y de esparcimiento que desempeñan son auténticos equipamientos de playa que han caracterizado históricamente a los municipios costeros malagueños, albergando en sus inmediaciones instalaciones diversas como terrazas al aire libre, parques infantiles, juegos de playa, zonas de hamacas, etc.

El municipio de Mijas, eminentemente turístico y con varios kilómetros de costa, necesita ordenar urbanísticamente en su franja litoral de estas instalaciones tradicionales.

La previsión de estos equipamientos ha de realizarse desde el planeamiento urbanístico con el objeto de que no se realicen instalaciones inadecuadas y evitando su implantación desordenada en la franja costera, con el máximo respeto de la zona de dominio público marítimo terrestre y de la servidumbre de tránsito.

La conveniencia y oportunidad de este proyecto de modificación queda plenamente justificada por el único objetivo que persigue, que no es otro que un mejor aprovechamiento de los suelos de dominio público de la franja litoral sin que se produzca merma alguna en cuanto sus valores medioambientales.

Por todo ello se considera necesario proceder a la tramitación de esta innovación del PGOU, siendo la modificación puntual de elementos el documento idóneo para realizar estas alteraciones.

ALCANCE Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN

Los cambios que se proponen en este documento consisten en dar una nueva redacción al artículo 135 de la Normativa Urbanística del Plan relativo a las condiciones de uso del Sistema General de la Zona Marítimo-Terrestre, por lo que se trata de una modificación de la ordenación estructural del PGOU.

JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS

El artículo 36.2 de la LOUA establece las reglas que han de cumplirse en relación con la ordenación y documentación de las innovaciones de los instrumentos de planeamiento:

«...

a) De ordenación:

1.^a La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2.^a Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1.a) de esta Ley.

3.^a Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4.^a Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5.^a Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

6.^a En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación...»

El artículo 37.2 de la LOUA también establece límites a las innovaciones del planeamiento, superados los cuales procede la revisión del planeamiento:

«...»

A tales efectos, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17.

...»

En relación con el cumplimiento del artículo 36.2, la innovación que se pretende se basa en un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, así como en la consecución de un mayor bienestar para la población, ordenando los posibles usos autorizables en la franja litoral que ayudará a la potenciación del sector turístico costero a la vez que preserva los valores ambientales y el uso público de estos suelos.

Esta innovación se refiere exclusivamente a la normativa aplicable a los efectos de implantación de usos de la franja litoral, sin proponer aumento del aprovechamiento ni de la edificabilidad de ningún terreno, ni desafectar suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos. Tampoco suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, ni cambia el uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial.

En relación con el artículo 37.2 de la LOUA, la modificación propuesta afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, sin alterar la población del municipio ni la clasificación del suelo.

NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

«Art. 135. Condiciones de uso.

1. La vigente legislación sobre Costas establece que la utilización del dominio público marítimo-terrestre y, en todo caso, del mar y su ribera será libre, pública y gratuita para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquél, tales como pasear, estar, bañarse, navegar, embarcar y desembarcar, varar, pescar, coger plantas y mariscos y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes y reglamentos o normas aprobadas.

Y aquellos usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización y concesión.

La mayoría de los suelos colindantes con el litoral del término municipal de Mijas están clasificados por el PGOU como suelo urbano consolidado. No obstante, a los efectos de la catalogación de las playas como tramos naturales o urbanos se estará a lo dispuesto en el artículo 67 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Los usos e instalaciones permitidas por la legislación sectorial en el dominio público marítimo-terrestre, además de cumplir con las limitaciones establecidas por dicha legislación, se adaptarán a siguiente normativa urbanística:

- En la zona de arenas (playa) así como en todos los terrenos de dominio público terrestres quedan prohibidas las construcciones de carácter permanente a excepción de los servicios públicos relacionados con el litoral como instalaciones de hostelería (chiringuitos), equipamientos de playa, embarcaderos, plataformas y aquellas otras que

expresamente autorice la administración pública gestora del dominio público marítimo-terrestre.

Las instalaciones dedicadas a hostelería cumplirán las siguientes determinaciones:

- Se ubicarán preferentemente en la zona más próxima a la servidumbre de tránsito sin obstaculizarla.

- Las zonas aptas para la implantación de chiringuitos son las zonas del litoral en la que se estima idónea su ubicación, de conformidad al plano núm. 3 del Estudio Ambiental Estratégico. Si se pretende la ubicación de los chiringuitos de playa en alguna otra zona del litoral, será necesario justificar su idoneidad, aportando y justificando todas las determinaciones incluidas en el referido Estudio Ambiental Estratégico, así como aportar justificación de la no afección de la zona de influencia de arroyos, en el caso de que existan cercanos y que no se encuentren en la zona inundable de los mismos. También será necesario justificar el nivel de riesgo de inundación marítimo en dicha zona, teniendo en cuenta los efectos del cambio climático.

- Será incompatible la autorización de chiringuitos de playa en aquellos tramos de costa en los que la Zona Marítimo terrestre coincide con el área de la Cañada Real de la Fuente de la Adelfa, con una anchura legal de 75,22 m que “por vado Carretas y Torre de la Cala del Moral se dirige por la costa de la Marina al término de Marbella”, según Orden de 30 de marzo de 1963, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias del t.m. de Mijas (BOP de 23.4.1963).

- Se desarrollarán en una sola planta sobre rasante.

- Todas las conducciones de servicios a estas instalaciones deberán ser subterráneas, prohibiéndose las instalaciones aéreas.

- Las instalaciones deberán conectarse a la red de saneamiento general, quedando en todo caso prohibidos los sistemas de drenaje o absorción que puedan afectar a la arena de las playas o a la calidad de las aguas de baño.

- Deberán cumplir todas las medidas de protección y corrección ambiental incluidas en el Estudio Ambiental Estratégico, así como del Plan de control y seguimiento de planeamiento, debiendo estas incorporarse debidamente detalladas, presupuestadas y/o programadas en los proyectos que se redacten en relación con tales instalaciones para garantizar su eficacia y aplicación efectiva.

Con carácter general, la construcción de estos establecimientos se regirá las siguientes ordenanzas de edificación:

- El diseño arquitectónico del edificio será el tradicional de la zona y los materiales empleados serán los característicos en función de su tipología de chiringuito de playa.

- La cubierta de la edificación será inclinada. En las cubiertas serán predominantes los materiales como la madera y el brezo, quedando en cualquier caso prohibidas las cubiertas de chapa.

- En las zonas destinadas a comedor predominará la fachada acristalada y practicable.

- El color predominante de las fachadas verticales será el blanco.

- En la zona de arenas también podrán instalarse elementos provisionales desmontables a final de temporada como sombrillas, hamacas, toldos, etc. Análogamente podrán instalarse establecimientos provisionales expendedores de comidas y bebidas. Los materiales de construcción serán los tradicionales de la zona (madera, brezo, caña, textiles, etc.), y las características higiénico-sanitarias serán las reguladas por la legislación específica. Sus instalaciones de abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc., tendrán las mismas características que las que se han descrito para las dedicadas a las instalaciones de hostelería.

Los elementos de construcción serán fácilmente desmontables y terminada la temporada y la concesión de licencia, se deberá desmantelar las instalaciones y proceder a la limpieza de la playa ocupada y sus aledaños.

- Con carácter general, los establecimientos fijos y desmontables guardarán una distancia mínima entre ellos y respetarán la ocupación máxima establecidas en el Reglamento General de Costas.

2. Limitaciones conforme a la Ley de Costas y su Reglamento General:

a) La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.

b) Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

c) Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.

d) Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.»

Málaga, 3 de abril de 2019.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.