

Rough translation of the von Jungenfeld report.

Synopsis of zoning report.

Farms, Rio Pinos, Arena, Eagle's Nest and Beatriz. Camino Nicola Alta, Estepona

The Zoning of this land is divided in two, Protected and Highly Protected. This is a type of "Green Belt" protection (see plans)

The farms known as the Eagle's nest, Arena, and Beatriz are in the lower grade protection and similarly with the southern quarter of the finca known as Rio Pinos, however the northern sector of the finca known as Rio Pinos is in the highly protected zone.

What does this mean?

Finca Rio Pinos

Occupation repair and extension to, existing buildings is allowed. Permission for building anything else will not even be considered because of the area's special environmental protection status. (This status will not be reviewed until the next Plan General in approx 2015) A commercial ranch for horses would be permitted.

Non-intensive farming is permitted. Animals are allowed, sheep, goats etc. Parking on the internal roads is permitted overnight for a caravan or car, but not a commercial caravan park. Temporary structures such as a tent would possibly be permitted maybe even a structure made out of fallen trees on the estate but not anything commercial such as a chalet park unless it could be shown to be of benefit to the community or eco tourism. Hunting is permitted with a license, such license exists in a shared scheme with Jose Vasques a neighbour. The Catholic Church or town hall would probably be able to develop the land if for community purposes. Anything to do with rural or eco tourism would be considered.

The other three fincas

Permissions for these are about the same as for Finca Rio Pinos but in theory these properties are slightly less restricted.

Estepona 15.02.07

Urban Development Report

At the request of Baron Marc Burca, the following urban development report has been drawn up in reference to the plots, "Finca Rio Pinos", Eagle's Nest" "Amphitheatre" and "Camino Beatriz", located within the municipal boundary of Estepona.

Please see the location of these plots on the attached maps.

These 4 plots are located within the new General Urban Development Plan of Estepona (PGOU) in the denominated sectors: "Non developmental land of Special Protection for Territorial Planning, of Environmental Interest I and II." (SNUE-POT-A I and SNUE-POT-A II).

The southern part (approximately 1/3) of "Finca Rio Pinos" is located in SNUE-POT-A II sector and its northern part (approximately 2/3) is located in SNUE-POT-A I.

The plots, "Eagle's Nest", "Amphitheatre" and "Camino Beatriz" are found in SNUE-POT-A-II sector.

According to the ordinance survey map of the western Costa del Sol territory of Malaga (POT), these plots are located in:

Environmental Protection Zone Grade 1: "These are zones of high environmental and scenic value due to the particular characteristics of species of flora and fauna, which have been an object of protection based on specific regulations. The principal objective, which is established on these lands, is to contribute to its preservation and complete protection according to decisions of specific regulations, which apply in each case.

Environmental Protection Zone Grade II: Spaces which, without being subject to any specific regimen of protection in corresponding sectorial legislation, are deserving of special protection due to their natural, environmental or scenic character and are principally justified because of its compromised situation of geography and environment which conform to global standards of Grade 1 land.

"Finca Rio Pinos (2/3):

Environmental Protection I: It includes those lands in which it is necessary to preserve spaces of great environmental quality from any process of urbanisation and from unsuitable uses, and to ensure its integrity and suitable conservation, contributing to the environmental conditions of the whole area and fostering the natural and recreational use of protected spaces. This category integrates Natural Protected Spaces, public mountains and cattle ways, as being important community spaces which affect non-urbanised land. These lands are outlined in the Classification of Land (CLA) plans, identified by the initials (SNUEPOT-AI).

According to the new PGOU (2007) of Estepona, a large part of this land (2/3) is located in Non-Developmental Land of Special Protection for Territorial Planning, of Environmental Interest I (SNUE-POT-AI):

The protection of natural resources and the ordination of its uses in these zones will be carried out in accordance with planning instruments and decisions derived from the environmental regulations that apply.

It expressly prohibits the use of these lands for residential purposes, sports developments, the use of intensive farming on winter pastures, mining and extraction activities, except those already existing which have been authorised previously at the approval of the present Plan, and whatever activity or building that is not assigned to the service of agricultural, forestry or livestock exploitation or to the natural recreation of these spaces.

- Constructions and public utility buildings or buildings of social interest that have been authorised previously will be considered to conform with the proposed territorial model.

“Finca Rio Pinos (1/3)”, “Eagles Nest”, “Ampitheatre” and “Camino Beatriz”

Environmental Protection II: It includes those lands in which it is necessary to preserve those spaces of great environmental quality from urbanisation, and from unsuitable uses, and to ensure their integrity and suitable conservation, contributing to the environmental conditions of the whole area and fostering the natural and recreational use of protected spaces. Integrated in this category are the spaces which, without being subject to any specific regimen of protection in corresponding sectorial legislation, are deserving of special protection because of the territorial, natural, environmental or scenic values and interest in them and their direct relation to protected spaces of Environmental Protection I, conforming with global standards. These lands are outlined in the Classification of Land plans (CLA), identified by the initials (SNUE-POT-AII).

According to the new PGOU (2007) of Estepona these plots are located in **Non-Developmental Land of Special Protection for Territorial Planning, of Environmental Interest II (SNUE-POT-A II):**

In general in these zones, the only activities that will be authorised are those that pertain to enhancing natural, scenic and environmental values on these lands.

It expressly prohibits residential use of these lands for residential purposes, sports developments, the use of intensive farming on winter pastures, mining and extraction activities, except those already existing which have been previously authorised at the approval of the present Plan, and whatever activity or building that is not assigned to the service of agricultural, forestry or livestock exploitation or to the natural recreation of these spaces.

Exceptionally, it will be permitted to introduce use of public or private equipment that inevitably has to be implanted in some of these zones because its function is directly related to the environment where it is planned and it is therefore not possible to situate it outside this area.

GENERAL CONDITIONS FOR WORK ON EXISTING BUILDINGS

1. On non-developmental land construction, legal and suitable to the planning, can be carried out on existing buildings and are classified into the following types:
 - a) Buildings or parts of buildings which, due to their historic or artistic value are declared Of Great Cultural Interest or are included in the Andaluz Catalogue of Historical Heritage, or in the Catalogue of PGOU.
 - b) Buildings or parts of buildings, which even though were not standing previously, conform due to their architectural, historical, cultural or ethnological values, or exemplify traditional architectural types or have accommodated traditional activities.
 - c) Other buildings existing at the moment of planning approval.
2. In buildings or parts of buildings of type a) works that are suitable are those that establish the legislation of protection of heritage and conform to the criteria that the Departmental Head of Culture establishes through the due legal process.
3. In buildings or parts of buildings of type b), works of conservation, reconstruction, rehabilitation or building renovation to the maintenance, recovery or improvement of the habitability and aesthetics of the building or its suitability of new uses which are compatible with the zone in which the building is situated can be carried out, always as long as it does not mean an increase of more than 50% of the size of the existing building or that which has existed in the past shown through the contribution of the plans, deeds or similar documents. Such works will be subject to conditions of protection suitable to the environment, to the zone in which the building is situated and to its case of protection of architectural, historical, ethnological and other values established through the due legal process. Works that assume a greater increase in size of the building will be considered to be a new construction.
4. In buildings of type c), to be able to carry out works of conservation, renovation or enlargement they must comply with conditions of implementation according to the use it is thought to give to the building and the size of construction cannot surpass the limits which have been decided. At the same time, the conditions of protection and suitability to the environment and zone standards in which the building is situated, apply.

INFORME URBANÍSTICO

A petición del Barón Marc Burca se redacta el presente informe urbanístico en referencia a las fincas "Finca Río Pinos", "Eagels Nest", "Amphitheatre" y "Camino Beatriz", sitas en el término municipal de Estepona.

Ver la ubicación de estas fincas en los planos adjuntos.

Estas 4 fincas están ubicadas dentro del nuevo Plan General Urbanístico de Estepona (P.G.O.U.) en los sectores denominados: "Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial, de Interés Ambiental I. y II." (SNUE-POT-A I. y SNUE-POT-A II.).

La "Finca Río Pinos" tiene ubicada su parte Sur (aproximadamente 1/3) en el sector SNUE-POT-A II. y su parte Norte (aproximadamente 2/3) esta ubicada en el sector SNUE-POT-A I.

Las fincas "Eagels Nest", Amphitheatre" y "Camino Beatriz" se encuentran en el sector SNUE-POT-A II.

Según el **Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental de Málaga (P.O.T.)** estas fincas se encuentran ubicadas en:

- **Zona de Protección Ambiental Grado I.**: "Son las zonas de alto valor ambiental y paisajístico por sus especies características de flora y fauna, que hayan sido objeto de protección en base a normativas específicas. El objeto principal que se plantea en estos suelos es el de contribuir a su preservación e integral protección según determinaciones de la normativa específica que en cada caso sea de aplicación".

- **Zonas de Protección Ambiental Grado II.**: "Espacios que, sin estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación sectorial, son merecedores de una especial protección por razón de su carácter natural, ambiental o paisajístico y principalmente justificado por su comprometida situación de continuidad geográfica y medioambiental en conformar unidades globales con los suelos de Grado I".

"Finca Río Pinos (2/3)"

Protección Ambiental I: Incluye los suelos en los que es necesario preservar los espacios de mayor calidad ambiental de cualquier proceso de urbanización, y de usos inadecuados, y asegurar su integridad y adecuada conservación, contribuyendo a las condiciones ambientales del conjunto del ámbito y fomentando el uso naturalístico y recreativo de los espacios protegidos. Esta categoría la integran los Espacios Naturales Protegidos, los Montes Públicos y las vías pecuarias, así como los lugares de importancia Comunitaria que afectan al suelo no urbanizable. Estos suelos están delimitados en los planos de Clasificación de suelo (CLA), identificados con las siglas (SNUE-POT-AI).

Según el nuevo P.G.O.U. (2007) de Estepona, gran parte de esta finca (2/3) se encuentra en **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial, de Interés Ambiental I (SNUE-POT-AI):**

- La protección de los recursos naturales y la ordenación de los usos en estas zonas se llevarán a cabo de acuerdo con los instrumentos de planificación y determinaciones derivadas de la normativa ambiental que sea de aplicación.

- Se prohíben expresamente en estos suelos los usos residenciales, las 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 presente Plan, y cualquier actividad o edificación que no este destinada al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal o a la adecuación naturalística recreativa de estos espacios

- Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan sido autorizadas con anterioridad se consideraran conformes con el modelo territorial propuesto.



“Finca Río Pinos (1/3)”, “Eagels Nest”, Amphitheatre” y “Camino Beatriz”

Protección Ambiental II: Incluye los suelos en los que es necesario preservar los espacios de mayor calidad ambiental de cualquier proceso de urbanización, y de usos inadecuados, y asegurar su integridad y adecuada conservación, contribuyendo a las condiciones ambientales del conjunto del ámbito y fomentando el uso naturalístico y recreativo de los espacios protegidos. Se integran en esta categoría los espacios que, sin estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación sectorial, son merecedores de una especial protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental o paisajístico y por su relación muy directa con los espacios protegidos de Protección Ambiental I, conformando con ellos una unidad global. Estos suelos están delimitados en los planos de Clasificación de Suelo (CLA), identificados con las siglas (SNUE-POT-AII).

Según el nuevo P.G.O.U. (2007) de Estepona, estas fincas se encuentran en **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial, de Interés Ambiental II (SNUE-POT-A II):**

- Con carácter general en estas zonas solo estarán autorizadas las actividades destinadas a potenciar los valores ambientales, naturales y paisajísticos de estos suelos.
- Se prohíben expresamente los usos residenciales, las instalaciones deportivas, los aprovechamientos agrícolas intensivos e invernaderos, las actividades extractiva y mineras, excepto las existentes que hayan sido autorizadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan, y cualquier actividad o edificación que no este destinada al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal o a la adecuación naturalística recreativa de estos espacios.
- Excepcionalmente se permitirán usos de equipamiento público o privado que ineludiblemente deban implantarse en alguna de estas zonas porque su funcionalidad este directamente relacionada con el medio donde se proyecta y no sea posible su localización externa a ellas.



CONDICIONES GENERALES PARA OBRAS EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

1. En el suelo no urbanizable, se podrán realizar obras en los edificios existentes, legales y adecuados al planeamiento, clasificándose para ello en los siguientes tipos:

a) Edificios o restos de edificios que, por sus valores históricos o artísticos, estén declarados Bien de Interés Cultural o incluidos en el Catálogo Andaluz del Patrimonio Histórico, o en el Catálogo del PGOU.

b) Edificios o restos de edificios que, aún no estando en la situación anterior, por concurrir en ellos valores arquitectónicos, históricos, culturales o etnológicos o por ejemplificar tipos arquitectónicos tradicionales o haber albergado actividades tradicionales.

c) Otros edificios existentes en el momento de aprobación del Plan.

2. En los edificios o restos de edificios del tipo a), las obras se adecuarán a lo que establece la legislación de protección del patrimonio y a los criterios que establezca la Consejería de Cultura en los trámites de la actuación.

3. En los edificios o restos de edificios del tipo b), se podrán realizar obras de conservación, reconstrucción, rehabilitación o reforma tendentes al mantenimiento, recuperación o mejora de las condiciones de habitabilidad y estéticas del edificio o a su adecuación a nuevos usos compatibles con la zona en la que se sitúe el edificio, siempre que no signifiquen un incremento de más del 50% del volumen edificado existente o del que hubiera existido en el pasado demostrado mediante la aportación de planos, escrituras o documentos similares. Dichas obras estarán sujetas a las condiciones de protección y adecuación al ambiente, a las de la zona en la que se sitúe el edificio, y en su caso a las de protección de los valores arquitectónicos, históricos, etnológicos u otros que se establezcan en virtud de los trámites de la actuación. Las obras que supongan un incremento del volumen edificado superior, se considerarán obra nueva.

4. En los edificios del tipo c), para poder realizar obras de conservación, rehabilitación, reforma o ampliación se deberán cumplir las condiciones de implantación según el uso que se piense dar al edificio, y el volumen edificado no podrá superar los límites que allí se determinan. Asimismo, se cumplirán las condiciones de protección y de adecuación al ambiente y las normas de la zona en la que se sitúe el edificio.





