

INDICE

MEMORIA

1. Entidad Promotora

2. Descripción de la actividad.

2.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

2.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.

2.3. Características socio-económicas de la actividad.

- a) Uso principal, actividad y procesos complementarios.
- b) Recursos materiales, económicos y humanos necesarios.
- d) Características de las edificaciones existentes que integra.
- e) Instalaciones exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad.
- f) Construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en el ámbito territorial.

2.4. Terrenos vinculados.

- a) Varios y accesos, existentes o propuestos.
- b) Topografía existente y tras la actuación
- c) Emplazamiento de las edificaciones.
- d) Acometida de las infraestructuras del interior y exterior de los terrenos.
- e) Tratamiento general de los terrenos, urbanización y tratamiento de la vegetación.
- f) Obras e instalaciones que constituyen la actuación.

2.5. Plazos

2.6. Justificación y fundamentación.

- a) Utilidad pública o interés social del objeto de la actividad.
- b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística.
- c) Procedencia o necesidad de implantación en SNU.
- d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de SNU.
- e) No inducción a formación de nuevos asentamientos.

2.7 Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad.

- a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de clase de SNU.
- b) Prestación de la Garantía por cuantía del 10% de la inversión.
- c) Solicitud de la licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año.

3. Análisis de efectos ambientales (Anejo)

PLANOS

- 01. Situación el planeamiento. Topográfico actual.
- 02. Edificios. Infraestructuras. Afecciones.
- 03. Propuesta general.
- 04. Propuesta detalles.
- 05. Detalle de edificación existente.

1. Entidad Promotora

Nombre: Netobril, S.A.
Dirección: Calle Sancha de Lara, 11. 4º derecha
29.015. Málaga
Teléfono: 925.21.27.57
C.I.F. A-29088564

Netobril, S.A. es la empresa encargada de la gestión de la finca. En calidad de apoderados de dicha entidad, firman este Proyecto de Actuación:

Doña. María Isabel Marineto Roldán.
N.I.F. 33.370.808 Q

D. Manuel Molina Soler.
N.I.F. 25.050.167 Q

En Málaga, 30 de enero de 2019

2. Descripción de la actividad.

Este Proyecto de Actuación tiene como misión conseguir la autorización urbanística del uso de interés público para el Cortijo Somerilla, nave de la antigua fábrica de fideos y las zonas de jardín y arbolado en torno a los mismos. La actividad concreta que se propone en los terrenos vinculados es la de celebraciones y banquetes principalmente al aire libre utilizando para ello los jardines existentes (tipología prevista en el apartado 2.2.d. Artículo 14.1.18. del PGOU de Málaga, Establecimientos de hostelería, restauración y asimilados).

En el caso que nos ocupa, tratándose de edificación legal (terminada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975) en la que implantar la mencionada actividad de interés social, no se presupone cambio alguno en la aplicación del procedimiento urbanístico requerido por la LOUA. En concreto, el art.42 LOUA impone alternativamente la formulación de Plan Especial o de Proyecto de Actuación según determinadas características objetivas de la actuación pretendida. Conforme a la justificación aportada en el epígrafe 2.6. de la memoria se entiende que el instrumento urbanístico que procede formular es el Proyecto de Actuación. Para dicha figura, el P.G.O.U. de Málaga (Título XIV, Capítulos 1 y 4) establece un índice de contenidos que es el que articula el presente conjunto documental.

2.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados. Fotografías.

Localización en Termino Municipal.

La Finca Somerilla se sitúa a trece kilómetros al oeste del Centro de la ciudad de Málaga, incluida en su término municipal dentro del Distrito 9, Campanillas.

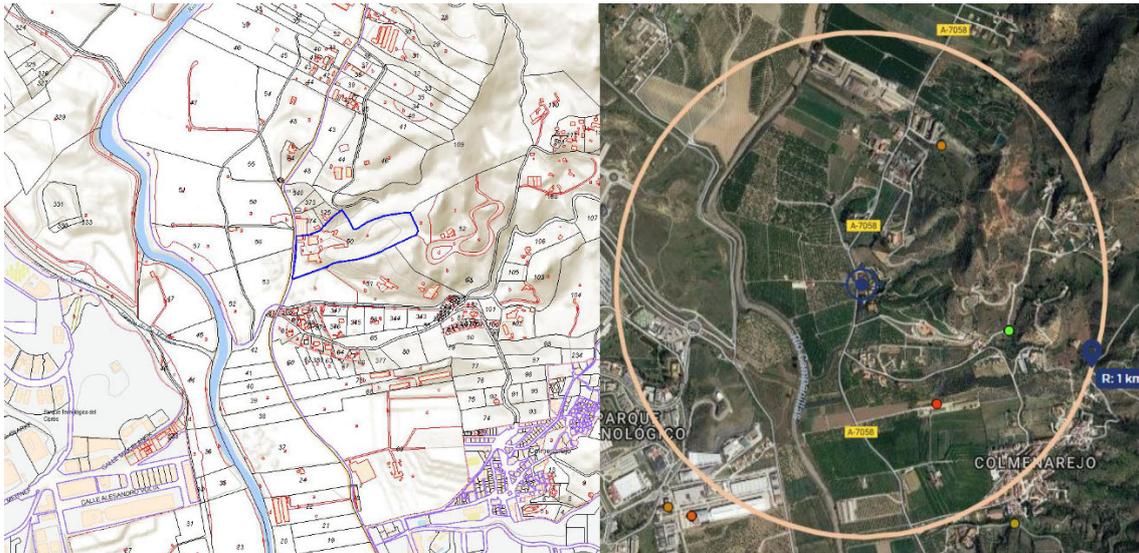
Las edificaciones y jardines existentes objeto de actuación se ubican en la propiedad de la entidad promotora del Proyecto, identificada como parcela 50 del polígono 29 del catastro de Málaga. La referencia catastral es 29900A029000500000PH.

Situación respecto a los núcleos de población más cercanos.

- 1.000 m al norte del núcleo de Colmenarejo
- 1.500 m al norte del núcleo de Campanillas
- 650 m al este de la urbanización del Parque Tecnológico

Edificaciones situadas en el entorno de 1 km y uso de las mismas

En el radio de 1 km se encuentra el Parque Tecnológico de Andalucía, parque empresarial especializado en el sector de las TIC. Además, en el margen oriental de la carretera de la Fresneda, aparecen numerosas edificaciones relacionadas con la explotación de las fincas agrícolas del valle. En el apartado descriptivo de los elementos significativos del paisaje se incluye una referencia a las mismas.



Plano catastral y ortofoto del entorno de 1km a la finca

Varios y accesos existentes

El acceso se realiza por la carretera de la Fresneda, A-7058 (antigua MA-415). Esta nomenclatura es la que se le ha asignado en el Catálogo de la Red autonómica del año 2007. Tiene categoría de red complementaria metropolitana.

La vía parte del núcleo de Campanillas y, pasando junto a los núcleos secundarios de Huertecilla de Mañas y Colmenarejo, llega por el otro extremo hasta la A-7075 (antigua carretera de Antequera). La A-7058 está asfaltada, no cuenta con acerado y los aparcamientos se disponen en el interior de la parcela, en nuestro caso, usando una explanada junto al camino interior existente (ver plano 1).

Linderos de los terrenos

- Al Oeste carretera de la Fresneda A-7058
- Al Sur, polígono 29, parcela 51 del catastro de rústica
- Al Este, polígono 29, parcelas 52 y 109
- Al Norte, polígono 29, parcelas 374 y 375. Diseminado R29 141

Topografía de los terrenos y del entorno próximo

El valle del río Campanillas constituye una unidad geográfica en la que predomina en su mayor parte la montaña de poca altura con pendientes erosionadas que convierten el suelo en esquelético y pedregoso, sólo los últimos 12 km se pueden considerar de tierra fértil. En efecto, solo la parte baja del valle del río Campanillas constituye una llanura de tierras arcillosas aptas para la práctica agrícola.

En la actualidad, la población se asienta en este tramo del valle, formando pequeños núcleos de población diseminados, el más importante de los cuales es Campanillas.

En función de su inclinación, se distinguen dos ámbitos en los terrenos de la finca. Al oeste, colindante a la carretera de la Fresneda, la topografía de la finca es prácticamente llana, variando las rasantes desde cota 31,5 a la 37,2. Al Este, los terrenos en ladera ascendente hasta el punto más alto de la finca, entre cotas 38,2 y 78,5 con pendientes medias del 30%, se disponen los cultivos de frutal. Los terrenos vinculados a la actividad de interés social se localizan en el primer ámbito, ocupando una parte dentro de la parcela catastral antes referida.



Imagen de los terrenos desde el Valle

Elementos significativos del paisaje

En la zona de Campanillas se dan a grandes rasgos agrupaciones coherentes con el territorio donde se asienta. En la vega de Campanillas, sobre todo a lo largo de la carretera de la Fresneda (A-7058), las agrupaciones han surgido por división de las fincas de labor originales, con explotaciones de cítricos fundamentalmente, al decaer la rentabilidad del uso agrícola y acercarse los límites del núcleo urbano. Las divisiones se han realizado por el sencillo expediente de trazar un carril perpendicular a la carretera y lotear paulatinamente a lo largo de ella.

La zona tiene gran dinamismo, justificado el carácter periurbano de su ubicación. A pesar de la fuerte ocupación del territorio, la apariencia, debido al tamaño de sus parcelas y a su tipología aislada, es de suelo rural, en el que no han desaparecido todas sus prerrogativas paisajísticas. En la Agenda Urbana Andaluza se apuesta por la potenciación del uso de estos espacios como lugares de transición entre los tejidos urbanos consolidados y las grandes unidades paisajísticas agrarias o naturales, para acoger centros de vida urbana, ocio o práctica de ejercicio, constituyendo los bordes amables de la ciudad.

En un somero análisis de la evolución de los asentamientos en la zona de Campanillas, se puede afirmar que esta se ha caracterizado desde antiguo por la riqueza agrícola de sus tierras, ello ha sido posible por la generación de vegas del río Campanillas que a lo largo de la historia ha producido estas llanuras fértiles donde la producción agrícola ha sido abundante y de gran rentabilidad en tiempos pasados. El cuidado y la atención que requerían los cultivos hacían necesario la proximidad de las personas que trabajasen la tierra y por consiguiente la creación de casas y cortijos que prestaran los servicios necesarios de hábitat rural.

Somerilla, ubicada en la llanura fértil de la margen izquierda de la vega alta del río Campanillas, se originó con el apoyo de la carretera de la Fresneda como vía de comunicación entre la costa y el interior de la provincia (Almogía, Casabermeja, Antequera, etc.), facilitando así la salida de los cultivos a la costa. Las edificaciones se disponen por mera agregación orgánica, en cuadrícula dispersa en el llano, siguiendo las curvas de nivel del monte. No se trata de estructuras urbanas, ya que los viales carecen de jerarquía o voluntad de espacio público.



Imagen del acceso y fotografía aérea actual de la finca

2.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos

Usos actuales. Afecciones

Según escrituras que aporta la propiedad, se trata de una finca rústica situada en el predio de la Fresneda, de la antigua dehesa de Campanillas, en el partido segundo de la Vega de este término, procedente de la división de la hacienda Somerilla. La subparcela b) comprende una extensión superficial de cuatro hectáreas, cuarenta y cuatro áreas y cincuenta y tres centiáreas, dentro de cuyo perímetro existen diversas construcciones, entre las que se encuentra un pozo.

Según datos catastrales la finca cuenta con una superficie total de 44.260 m², de los cuales productivos agrícola son 35.673 m² (agrios de regadío, frutal naranjo principalmente). En los espacios restantes no ocupados por la edificación, en los últimos 20 años los propietarios se han esmerado plantando numerosas especies, llegando a consolidarse una arboleda joven y compacta. En el plano 2 están identificadas las unidades con mayor porte. En dicho plano se ha incluido un gráfico con los usos actuales del suelo en el entorno próximo de los terrenos que se vinculan a la actuación. Mediante camino terrizo interior se accede desde la carretera de la Fresneda a la parte alta de la explotación. En una zona llana intermedia a cota 38 se dispone un aparcamiento del que hacen uso tanto los trabajadores y la maquinaria agrícola durante la jornada laboral como los propietarios en visitas de supervisión.

No existe en los terrenos ninguna afección de carácter territorial o ambiental (dominio público hidráulico, vía pecuaria, etc.) si bien la carretera A-7058 requiere, a tenor de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía de una zona libre de edificación de 25 m. desde la arista de su calzada.

Edificaciones existentes

En un análisis comprensivo de toda la parcela catastral (solo Cortijo Somerilla y una nave del edificio de la antigua fábrica se vinculan a la actuación de interés social) podemos distinguir 7 edificios principales. Estos se encuentran dispuestos en torno al camino que recorre la finca en sentido oeste-este.

- Cortijo Somerilla (1), antigua casa familiar que alberga una capilla y varios salones:





Imágenes de Cortijo Somerilla

- Antiguas edificaciones industriales agrícolas de transformación: Antigua Fábrica (2), Tíno (3) y Secadero (4). Estos dos últimos no incluidos en el ámbito del Proyecto de Actuación.



Imágenes del edificio de la antigua fábrica

- Un total de tres viviendas aisladas: casa del pastor (5), casa del talador (6), casa del guarda (7). no incluidas en el Proyecto de Actuación. Entre paréntesis se indica la numeración asignada en plano 2.

Todas las edificaciones son legales y cumplen con las condiciones previstas en el Artículo 14.1.8 del P.G.O.U. presentan como máximo dos plantas. El cortijo Somerilla, posee usos puntuales de entreplantas bajo las cubiertas. La antigua Fábrica presenta puntualmente tres alturas al sumar una parte en planta sótano resultante del escalonamiento en adaptación a la pendiente del terreno. El estado de conservación de las edificaciones es adecuado. Obras de reparación realizadas a lo largo del tiempo han mantenido en condiciones de seguridad e higiene todos los edificios. Su sistema constructivo es propio de la arquitectura popular, muros de carga de mampostería o ladrillo, cubiertas inclinadas de estructura de madera con teja árabe o alicantina, revestimiento de mortero a la cal, composición de fachadas en las que predomina macizo sobre hueco, etc.

El documento preliminar de Avance de PGOU para la delimitación de asentamientos incluye la siguiente descripción del ámbito: El origen está en el Cortijo de la Somera, en torno al cual se fueron desarrollando distintas actividades agropecuarias e industriales, conformando distintas construcciones de gran capacidad (tipo nave) paulatinamente se han ido incorporando otras edificaciones destinadas a viviendas en menor número. Su crecimiento está prácticamente estabilizado desde sus inicios, por lo que no se aprecian tensiones expansivas. Todas las edificaciones de viviendas lo son de forma habitual y permanente y su vinculación agrícola se mantiene con fincas en explotación, mayoritariamente de cítricos.



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 29900A029000500000PH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 29 Parcela 50 SOMERILLA. MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 3.681 m² **Año construcción:** 1963

Valor catastral [2018]: 500.673,63 €
Valor catastral suelo: 85.620,53 €
Valor catastral construcción: 415.053,10 €

Titularidad		NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
Apellidos Nombre / Razón social		A29088564	100,00% de propiedad	CL SANCHA DE LARA 11 29015 MÁLAGA (MÁLAGA)
NETORRIL SA				

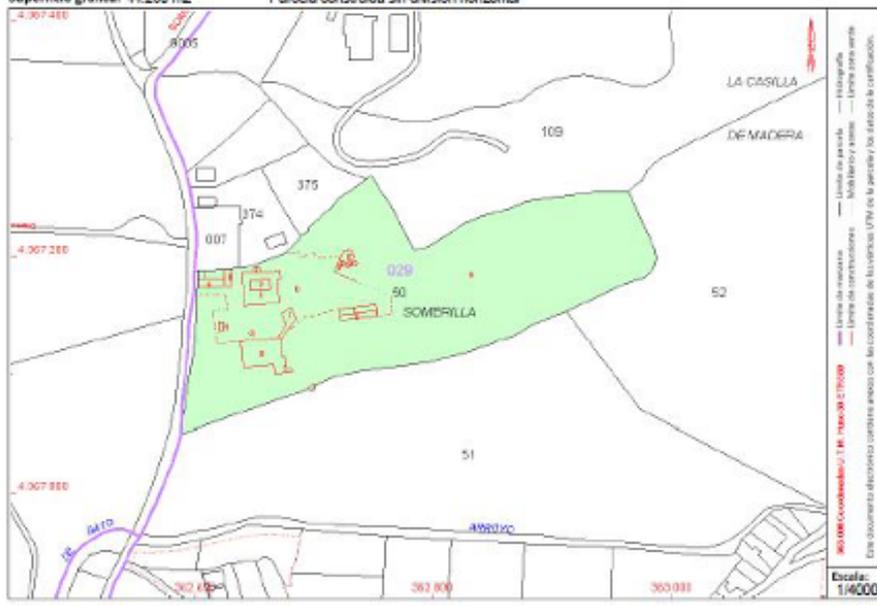
Construcción			
Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta. Destino Superficie m ²
1/02/01	ALMACEN	854	1/00/02 ALMACEN 85
1/01/01	ALMACEN	85	1/00/03 PORCHE 100% 35

Cultivo					
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento
a	NR Agrios regadio	02	35.473	b	I-Improductivo

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 44.260 m² Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.
 Solicitante: A29088564 NETORRIL SA
 Finalidad: Proyecto
 Fecha de emisión: 29/11/2018

Documento firmado con C/SV y sello de la Dirección General del Catastro
C/SV: Z94J23JACCCYEEU (verificable en <https://www.seccatas.ro.gov.es>) | Fecha de firma: 29/11/2018



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

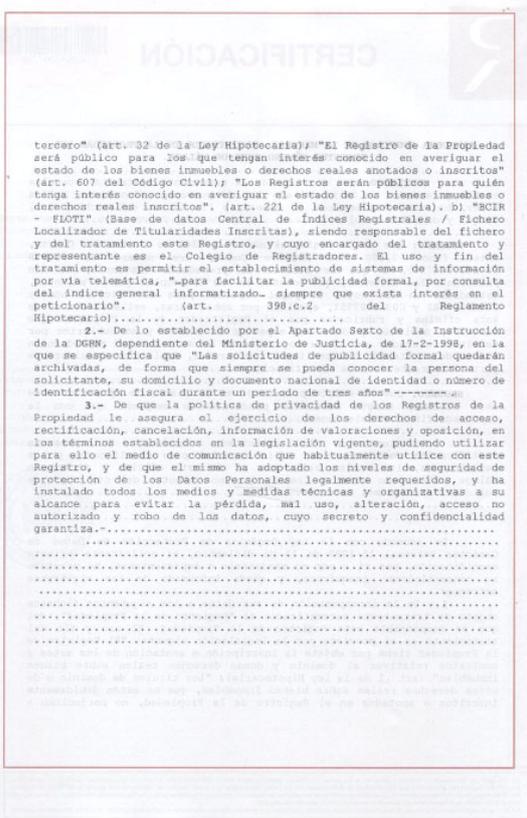
CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 29900A029000500000PH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)			
Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta. Destino Superficie m ²
1/00/04	ALMACEN	15	1/00/05 ALMACEN 295
1/00/06	VIVIENDA	724	1/00/11 DEPORTIVO 27
1/01/03	AI MACFN	140	1/01/04 VIVIENDA 673
1/00/07	AI MACFN	17	1/00/08 OBR URB INT 104
1/00/09	AI MACFN	77	1/01/05 AI MACFN 77
1/00/10	AI MACFN	301	1/01/06 AI MACFN 143
1/00/12	AI MACFN	8	1/00/13 AI MACFN 18

Certificado y plano catastral en que se indica la superficie de cultivo



Certificación de la finca registral

Resumen de datos catastrales y registrales

Titular registral	Nº finca registro	Polígono 29 catastro rústica	Sup. en planos (m2)	Sup. registro	Sup. Catastral (m2)
Netobril, S.A.	19.341 y 19.343 *	Parcela 50	44260	13,79Ha	44260

(*) Las fincas registrales 19.341 y 19.343 suman un total de 13,79 Ha. Para la confección de este cuadro se indica solamente la superficie representada en la planimetría del Proyecto de Actuación.

2.3. Características socioeconómicas de la actividad.

a) Uso principal, actividad y procesos complementarios.

Mediante el presente proyecto se solicita autorización de uso para implantar en los jardines y edificaciones ya existentes la actividad puntual de hostelería (contemplada en Artículo 14.1.18 del P.G.O.U.) en la modalidad de celebración de eventos, poniendo a disposición en régimen de alquiler los espacios previstos en la finca a empresas de abastecimiento de servicios gastronómicos autónomas (“catering”)

Por tanto, dadas las características específicas de este tipo de servicios, no se requieren instalaciones fijas propias de establecimientos hosteleros. Las empresas contratadas suministran en cada evento los servicios con su logística propia en cada caso.

Tras la celebración de cada evento, se desmontan y transportan a origen todo el mobiliario, menaje que hayan sido requeridos, evacuándose los residuos sólidos generados en el evento por cuenta de la empresa responsable en cada caso.

Es decir, no se proyecta instalación permanente de zonas de preparación de alimentos, despensa o cámaras frigoríficas propias de una cocina, ya que la empresa especialista dispone en origen de instalaciones adecuadas a ese fin.

Se prevé una limitación de aforo aproximada de 300 personas. Con ese aforo se hace la previsión de plazas de aparcamiento (75 plazas conforme al Artículo 14.1.9, apartado 5) si bien, como alternativa a los mismos, se ha considerado disponer de un servicio de microbús para desplazar a los asistentes a los eventos. El aforo indicado, con aplicación de los coeficientes de simultaneidad recogidos en normativa, sirve para dimensionar la nueva depuradora proyectada.

b) Recursos materiales, económicos y humanos necesarios para el desarrollo de la misma.

El objeto de la actividad de Netobril, S.A. según documento emitido por el Registro Mercantil de Málaga en fecha 26/06/2018 es la adquisición por cualquier título, promoción, administración, tenencia, uso, explotación, alquiler, arrendamiento, cesión y venta de bienes inmuebles o participaciones en bienes inmuebles. El estudio, creación, promoción, financiación y explotación de fincas agrícolas y ganaderas, etc. Los datos económicos del ejercicio 2017 arrojan los siguientes valores globales:

- Capital social: 6.080 acciones nominativas de 60,10 €
- Resultado del Ejercicio: 1.831.807,26 €

Según los datos consultados, la empresa no ha contabilizado pérdidas en ningún ejercicio anual desde el inicio de la actividad, y los datos correspondientes al ejercicio 2017 arrojan resultados de facturación superiores a los correspondientes del ejercicio anterior.

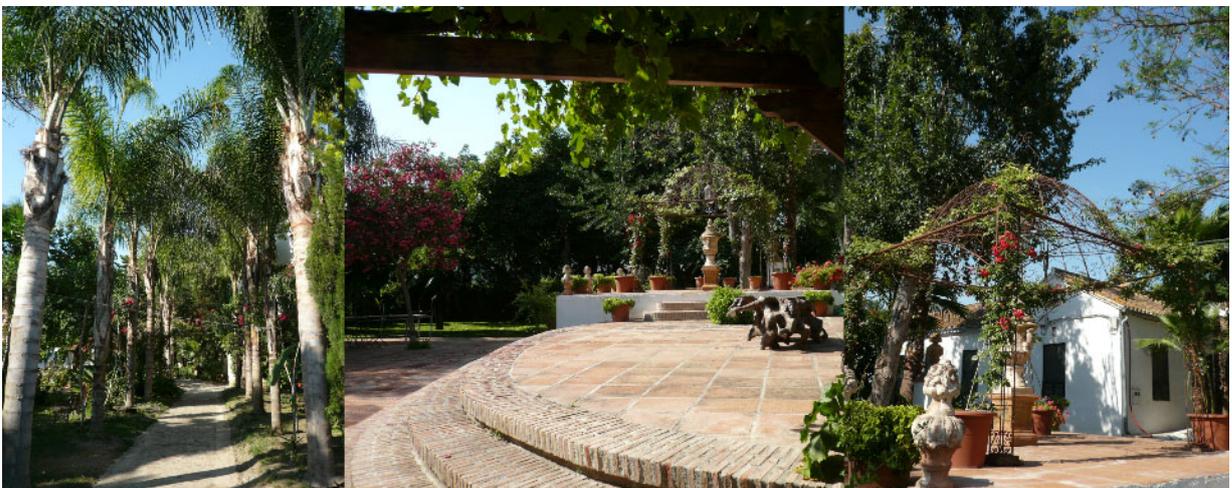
c) Repercusión económica y de empleo de la actividad.

La plantilla promedio de la Compañía durante el ejercicio 2017 ha sido de 6,94 personas, de los cuales, 6,58 fueron empleados fijos y 0,36 empleados no fijos. En estas cifras no se contabilizan los empleos indirectos vinculados al arrendamiento de la explotación agrícola de Somerilla.

d) Características de las edificaciones e instalaciones existentes que integra.

La actividad de celebración de eventos se desarrollará en torno a los tres espacios ajardinados existentes:

- Jardín de la alberca.



- Jardín y Patio de Cortijo Somerilla.



- Jardín de la Antigua fábrica.



Los mismos están configurados por arboles de porte medio y especies ornamentales, creando ambientes de sombra. Puntualmente se disponen surtidores de agua, recurso tradicional de la jardinería mediterránea para atemperar el clima.

La mayor parte de los pavimentos en los recorridos peatonales de los jardines son permeables, constituidos por zonas de césped, empedrados y pavimentos de gravilla filtrante o macerie de barro.

No se proponen actuaciones de edificación. La edificación es la existente con todas las licencias urbanísticas requeridas. Tanto el Cortijo Somerilla como la nave del edificio de la antigua fábrica (descritas en el epígrafe de memoria 2.2.), podrán albergar eventos reducidos y servir, indistintamente, como almacén, vestuario y aseos auxiliares a las celebraciones en los jardines. En proximidad con dichos edificios existe un aparcamiento en el espacio del Jardín de la Antigua Fábrica (ver plano 1)

e) Instalaciones exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad.

Se prevé trasladar fuera de los terrenos vinculados a la actividad de interés social los aparcamientos existentes en el Jardín de la Antigua Fábrica. Esta obra se comprende dentro de las actuaciones de mejora de la funcionalidad de la explotación agrícola existente y es susceptible de obtener licencia directa. Por ello no se ha incluido entre las actuaciones que requieren autorización con este Proyecto.

No se requerirán edificaciones exteriores para la actividad de interés social para la que se solicita autorización.

f) Construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en el ámbito territorial.

La finca Somerilla cuenta con las infraestructuras básicas necesarias de abastecimiento de agua de pozo, telefonía y electricidad. En proximidad del ámbito se cuenta con un Centro de transformación que suministra a la finca. El saneamiento existente consiste en una fosa séptica.

Las redes de transporte público llegan hasta el Núcleo de Somera. Existe una parada de autobús de la EMT en carretera A-7058 frente a Somera de la línea 28. Santa Águeda – Campanillas - Los Núñez.

2.4. Terrenos vinculados.

Dentro de la totalidad de la parcela catastral, el ámbito concreto que se vincula a la Actuación de Interés Público por el presente Proyecto es de 9.375 m². En la siguiente tabla se desglosa dicha superficie según la función prevista:

Jardines y espacios vinculados	Superficie suelo	Ocupación de suelo
Jardín de la Alberca. Camino de acceso	2.545,00 m ²	libre
Jardín de Somerilla	3.350,00 m ²	libre
Jardín de la Antigua Fábrica. Aparcamiento	2.444,00 m ²	libre
Patio de Cortijo Somerilla	286 m ²	libre
Cortijo Somerilla	575 m ²	edificado
Nave de la antigua fábrica	175 m ²	edificado
Total	9.375,00 m²	

El ámbito de actuación, en el que no se realiza edificación alguna de nueva planta, acondiciona y pone en valor tan solo una pequeña porción de 9.375 m² de jardines de la finca para desarrollar la actividad de celebración de eventos.



Ubicación en plano de las superficies del cuadro anterior

a) Varios y accesos, existentes o propuestos.

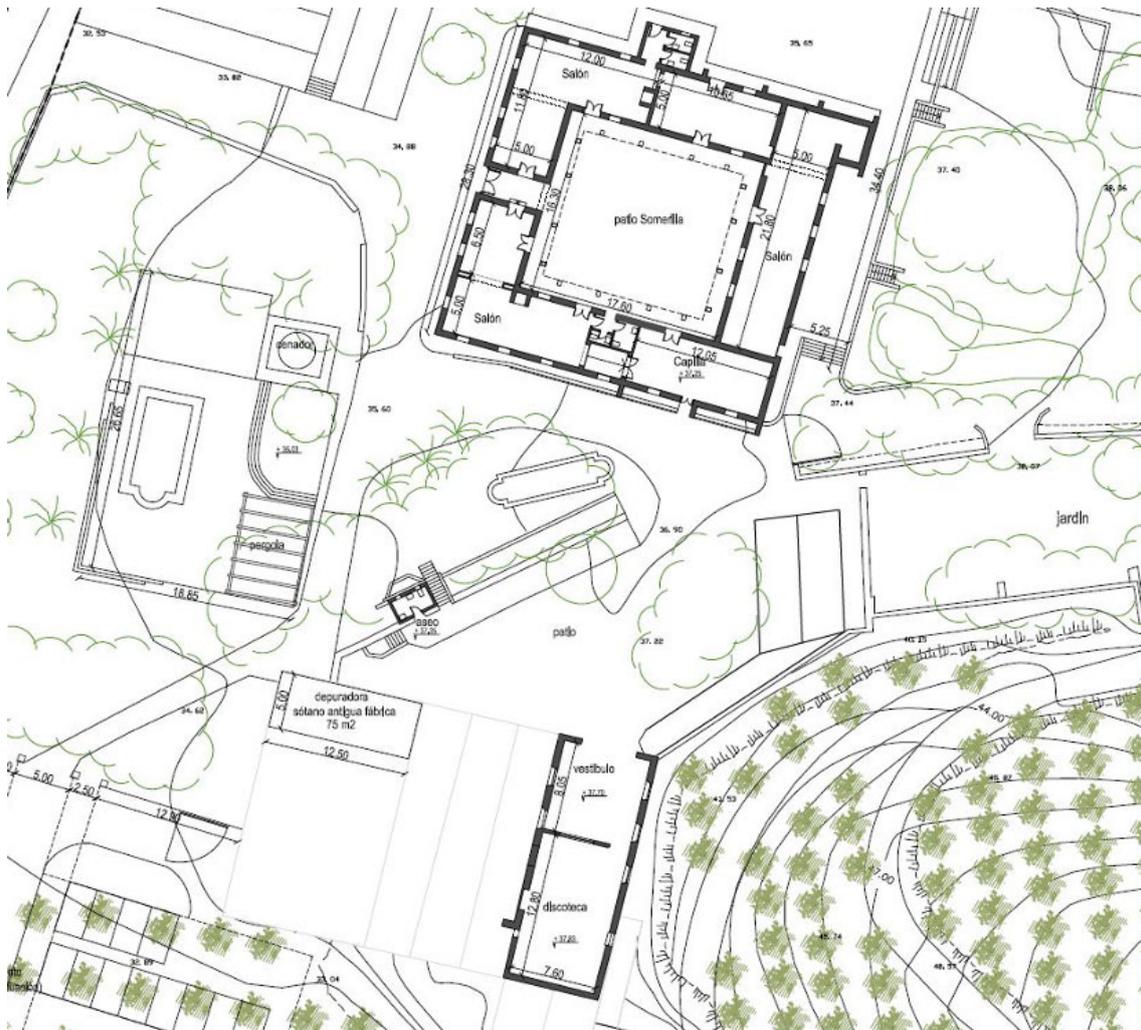
Se produce por la carretera de la Fresneda (A-7058). El acceso existente se encuentra en el punto kilométrico 2,9. Conforme a lo indicado por la delegación en Málaga de la Consejería de Fomento y Vivienda, se tramitará cambio de uso del acceso actual (de agrícola a industrial), cumpliéndose en todo caso lo previsto en el Artículo 14.1.9. apartado 4 del P.G.O.U. Dicho cambio de uso se someterá a trámite independiente de las actuaciones contempladas en este Proyecto de Actuación.

b) Topografía existente y tras la actuación.

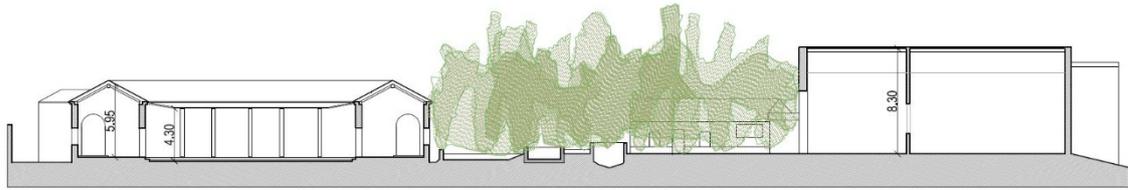
No se prevé variación de la topografía de la finca. En la planimetría del Proyecto se refleja (Planos 1, 4 y 5 de estado actual y propuesta) que no hay previstas alteración de las rasantes actuales del terreno.

c) Emplazamiento de las edificaciones existentes adscritas a la actuación.

Como puede apreciarse en la planimetría del Proyecto, las edificaciones existentes vinculadas a la actividad Cortijo Somerilla y Nave de la antigua fábrica están en posición central respecto al ámbito previsto para la celebración de eventos. Se pretende aprovechar el recurso escenográfico de la arquitectura popular y el carácter del paisaje agrícola para conferir singularidad de carácter e identidad a los eventos que se celebren. Las edificaciones mantienen la configuración descrita en este Proyecto, no contemplándose en el mismo aumento de volumen sobre el ya edificado ni ampliaciones.



Plano de conjunto con las edificaciones existentes que se adscriben a la actuación



Sección de conjunto con las edificaciones adscritas a la actuación

d) Acometida de las infraestructuras del interior y exterior de los terrenos. Existentes y propuestas

La finca cuenta con aprovechamiento de agua mediante aljibe alimentado por un pozo autorizado. El mismo cumple con lo prevenido en el P.G.O.U. Artículo 14.1.9, apartado 3. para el suministro de agua autónomo.

La red municipal de abastecimiento de agua discurre por la margen oriental de la carretera de la Fresneda. En relación al suministro, la compañía Emasa está pendiente de emitir informe relativo a las condiciones específicas para la acometida a dicha red existente.

El suministro de energía eléctrica está garantizado por la conexión a la red de Endesa existente. La misma parte de un centro de transformación en el interior de la propiedad

La acometida a la red de Telefónica tiene lugar en el tendido aéreo que discurre por el margen occidental de la carretera de la Fresneda.

En el plano 2 se ha grafiado la ubicación de todas las acometidas referidas en párrafos anteriores.

El saneamiento es una necesidad a resolver, aunque según valoración de la empresa municipal de aguas (informe emitido por EMASA para el Avance de PGO para delimitación de asentamientos) se considera que la mayoría de los casos es factible la conexión a la red.

De cualquier modo, con objeto de solucionar autónomamente el tratamiento de aguas residuales, se propone la mejora del sistema actual, previéndose la sustitución de la fosa séptica existente por una depuradora con al menos dos ciclos dimensionada adecuadamente al número de usuarios previstos en la actuación. Las aguas provenientes de sanitarios, sumideros en zona de emplatado del Catering y aseo de patio de Cortijo se conducirán a través de colectores existentes y de nueva implantación hasta la nueva depuradora que se prevé instalar en el sótano de la antigua fábrica.

e) Tratamiento general de los terrenos, urbanización y tratamiento de la vegetación.

Los terrenos vinculados a la actuación (ver cuadro al inicio de este apartado 2.4.) ya cuentan con las construcciones y los jardines donde está prevista la celebración de eventos. Los mismos se mantendrán y mejorarán a lo largo del periodo de actividad que con este proyecto se pretende implantar. Esto contribuirá a evitar la erosión del terreno y mantener la calidad ambiental de la finca.

La utilización puntual de la finca para celebración eventos no alterará el aprovechamiento agrícola de los terrenos, actividad productiva fundamental y que predomina en superficie (3,5 Ha de las 4.2 Ha de la parcela catastral).

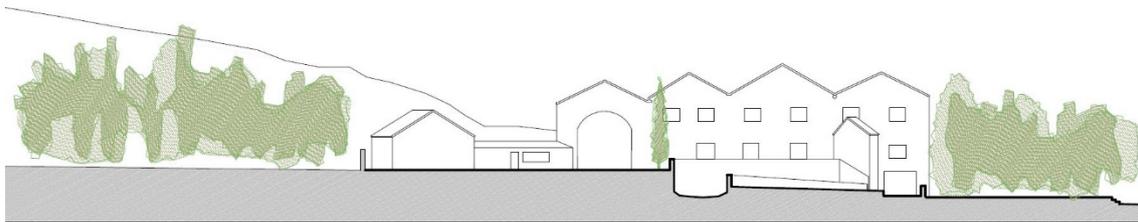
f) Obras e instalaciones que constituyen la actuación.

- **Actuación en edificaciones y jardines existentes**

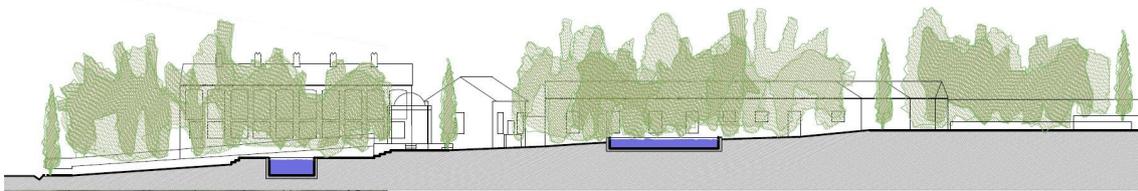
No se proyectan construcciones o instalaciones fijas distintas a las ya existentes ni obras de edificación (según ámbito de aplicación de la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación). Solo se prevén las siguientes obras de adaptación en los edificios existentes:

- Rehabilitación, nuevo solado e instalación de elementos de sombra fijos y móviles para acondicionamiento ambiental en el patio de Cortijo Somerilla. (No se proyectan actuaciones en los salones y Capilla existentes).
- En el edificio de la antigua fábrica se rehabilitará la nave a doble altura que con un total de 175 m² construidos constituye uno de los espacios más singulares de la finca.

Asimismo, considerando que la actividad tendrá lugar principalmente en los jardines, se reordenan sus paseos peatonales manteniendo toda la arboleda (ver localización en plano 2 de las especies principales) en el entorno del Cortijo. Para ello se proyecta rectificar los recorridos peatonales ajustándolos a Decreto 293/2009 y Ordenanza municipal de accesibilidad. Todos los niveles serán accesibles para personas con movilidad reducida mediante rampas de pendiente adecuada.



Sección longitudinal de los recorridos interiores del ámbito. Vista hacia orientación sur.

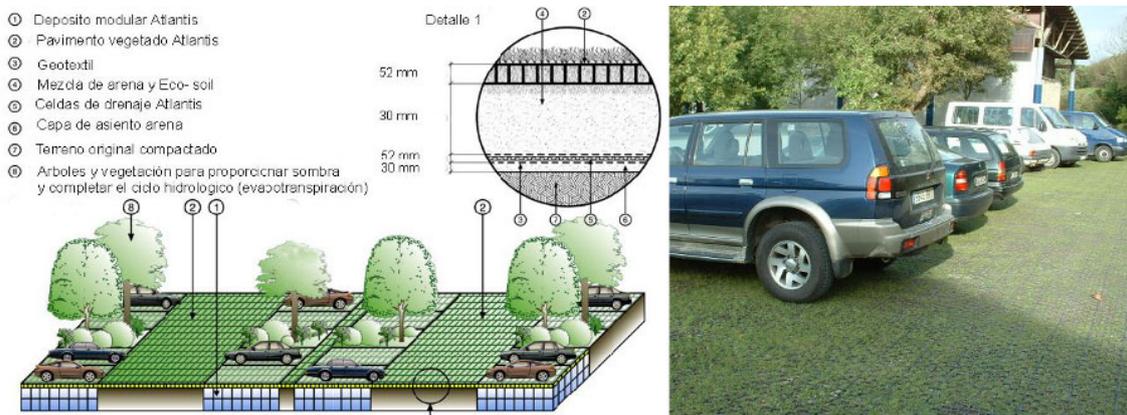


Sección longitudinal de los recorridos interiores del ámbito. Vista hacia orientación norte.

• **Aparcamiento (existente)**

Prioritariamente se favorecerá el desplazamiento de asistentes a los eventos en transporte colectivo (microbuses), reduciendo la necesidad de uso del vehículo privado que, en cualquier caso, cuenta ya con un aparcamiento en el interior de la finca. Por motivos funcionales de la explotación agrícola, se prevé trasladar el mismo a nueva ubicación situada al sur de la parcela, en el llano situado a cota 32. Dicho traslado no se incluye, por tanto, como actuación propia del Proyecto de Actuación.

Si se prevé dentro de este Proyecto dotar al aparcamiento existente (o el definitivo en su nueva ubicación) con pavimento vegetado permeable en geocelda de refuerzo de 52 mm Atlantis sobre capa de asiento de arena y terreno original compactado en toda la superficie de rodamiento.



Sistema de pavimento vegetado permeable.

- **Suministro de agua y Saneamiento**

Como se ha introducido en el epígrafe d) anterior, la red existente de aguas residuales conduce a través de colectores enterrados los vertidos hasta una fosa séptica (ver ubicación actual en plano 2). Se proyecta la sustitución de dicha fosa séptica por una depuradora de Oxidación Total de doble compartimento dotada de filtro biológico. Su instalación tendrá lugar en el sótano existente de la antigua fábrica.

El trazado del colector del Cortijo y la antigua fábrica se modificará para acometer en la nueva ubicación propuesta para la depuradora, especificándose todas las condiciones técnicas en detalle en el Proyecto requerido para la solicitud de licencia posterior a la aprobación del Presente Proyecto de Actuación.

El alta de suministro de agua de la red general se ceñirá a los requisitos técnicos exigidos por la Empresa municipal EMASA.

- **Aguas Pluviales**

No se modifica la recogida actual de aguas pluviales. Los canales de las cubiertas vierten directamente al terreno que permanecerá permeable.

Los caminos peatonales existentes en los jardines se mantendrán pavimentados con gravilla

- **Energía eléctrica**

La finca cuenta con conexión en baja tensión desde el centro de transformación emplazado en el lindero sur de la finca. No se prevén actuaciones en esta red.

- **Alumbrado**

Se proyecta complementar la instalación de alumbrado existente según umbrales mínimos de seguridad mediante luminarias de bajo consumo que eviten la contaminación lumínica. En cada evento se adoptará el alumbrado decorativo efímero que se estime oportuno

- **Telefonía y telecomunicaciones**

La finca cuenta con conexión a la red desde el tendido existente en el margen occidental de la carretera A-7058.

2.5. Plazos

Inicio de la obra:

Se prevé iniciar las obras en el plazo máximo de un año, una vez se hayan obtenido las licencias urbanísticas correspondientes. La ejecución de la obra contará con una sola fase.

Terminación de la obra:

Se prevé la terminación de la obra en el plazo máximo de dos años.

Por último, se hace constar en este epígrafe, para conocimiento del promotor, el esquema del proceso de tramitación administrativa al que ha de someterse el presente Proyecto de Actuación:

- Solicitud del promotor al Ayuntamiento de Málaga y presentación del proyecto de actuación.
- Admisión a trámite mediante Resolución municipal (plazo \leq 6 meses; silencio administrativo negativo).

- Sometimiento a Información pública durante 20 días mediante publicación en BOP.
- Emisión de Informe preceptivo no vinculante de la Consejería MAOT (Delegación Provincial), en el plazo máximo de 30 días.
- Resolución del Ayuntamiento Pleno de aprobación o denegación del Proyecto de Actuación.
- Publicación de la resolución en BOP.

2.6. Justificación y fundamentación

a) Utilidad pública o interés social del objeto de la actividad:

La actividad propuesta encuentra amparo en el planeamiento urbanístico (Establecimientos de hostelería, restauración y asimilados. Artículo 14.1.18. apartado 2.2.d del PGOU) y se justifica como de utilidad pública o interés social en el cumplimiento de las condiciones generales para las actuaciones de interés público (Artículo 14.1.21 del PGOU)

De la lectura de los textos legales aplicables al caso (Artículo 14.1.18. Apartado 1.) y de la práctica urbanística, se deduce que las actuaciones genéricas de interés público que pueden ser autorizadas en suelo no urbanizable son aquellas actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con requisitos de utilidad pública o interés social, cuya implantación por sí mismas se justifique procedente o necesaria en dicha clase de suelo y por ser compatibles con el régimen de la categoría del SNU y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

La actividad concreta de celebración de eventos, cuyas características están descrita en el epígrafe 2.3. de esta memoria, contribuirá con una mínima incidencia ambiental, a la creación de riqueza colectiva en términos materiales e intangibles, al abrir al público espacios con un singular carácter agrícola en el que las alteraciones con el paso del tiempo han sido mínimas. El conocimiento de los modos tradicionales de habitar e instalarse el hombre en el territorio, tan próximas en el tiempo, pero tan distintas de la vida de hoy, contribuyen a su respeto y valoración, generando sentido de pertenencia como generadoras de identidad local y propiciando su mantenimiento y conservación.

El mantenimiento de la identidad del territorio en torno a la Vega del río Campanillas está en riesgo por las presiones que se ejercen sobre él. Es fundamental encontrar fuentes de riqueza alternativa y complementarias a la explotación agraria para sostener los elementos que caracterizan este paisaje

En mayor medida que cualquier otro, el paisaje mediterráneo está profundamente marcado por la huella del hombre. Es producto de una cultura y de una vida urbana y rural refinadas, pero a día de hoy está amenazada por falta de incentivos. En el entorno de nuestra ciudad, un gran número de ejemplos de arquitectura popular está en riesgo (si no es que ha sucumbido ya) por no encontrar los propietarios usos legales que justifique y sostengan su existencia.

Según la definición del Artículo 14.4.10. del P.G.O.U nos encontramos en un tipo de suelo (los suelos agrícolas, de regadío o no) que asentados sobre terreno de aluvial ni sobre los montes de Málaga y cuya categoría de suelo tiene el objetivo básico de potenciar y proteger básicamente los cultivos agrícolas, en zonas no ocupadas aún por el desarrollo urbano, manteniendo los usos y estructuras agrarias tradicionales, de interés social y ambiental. Justamente la finalidad fundamental de este Proyecto de Actuación es la de contribuir a la sostenibilidad económica, social y ambiental de este trozo del territorio.

La Agenda Urbana Andaluza de reciente aprobación incluye dentro de sus ejes de acción la reconsideración, adecuación y protección de los paisajes periféricos como espacios de transición entre el tejido urbano consolidado y las grandes unidades paisajísticas externas al mismo, propiciando su apropiación colectiva y la incorporación de los mismos a la actividad cotidiana de la población local.

Entendemos que el reto al que se enfrenta las actividades en que se basa la economía de nuestra ciudad (de la que el ocio y el turismo son puntales) es el de controlar la Huella Ecológica producida, para lo que es preciso contribuir a la conservación de los espacios agrícolas equilibrantes base de un hábitat urbano sostenible. A dicha conservación contribuye la actuación propuesta que, con un mínimo consumo de recursos, genera riqueza sin aumentar la ocupación del territorio y sin alterar el uso existente agrícola.

b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad

- **Evaluación económica de la inversión y financiación de la actividad**

Tabla resumen de la Inversión prevista cuya financiación será asumida por la entidad promotora:

Capítulo	Presupuesto
1. Trabajos previos	1.790,00 €
2. Obras de reordenación de paseos peatonales en jardines	5.575,00 €
3. Actuación en nave de la antigua fábrica	31.235,00 €
4. Actuación en el patio de Cortijo Somerilla	21.840,00 €
5. Instalación de Depuradora y red de acometida a la misma	2.500,00 €
6. Mejora de instalaciones de alumbrado exterior	1.850,00 €
7. Pavimento vegetado permeable en aparcamiento (existente o propuesto)	10.035,00 €
8. Adopción de medidas de seguridad y accesibilidad en jardines	1.950,00 €
9. Reposición de pavimento de gravilla	1.840,00 €
Total	78.615,00 €

- **Análisis de la evolución económica de la actividad**

Analizadas actuaciones similares en otras fincas de Andalucía, hacen prever que éstas serán las cuentas para el año 2020 (primer año previsto de actividad).

1. Valoración de los gastos previstos para 2020:

- Gastos Fijos

Personal de mantenimiento: 7.000,00 €
Personal comercial: 6.000,00 €
Amortizaciones: Total inversión proyecto / 25 años
Amortizaciones: 78.615 € / 25 años = 3.144,60 € al año

- Gastos Variables

Consumo eléctrico 600'00 € / año
Mantenimiento y jardinería 500'00 € / año
Variable de personal. (Comisiones del comercial) 1.000,00 € / año

2. Valoración de los ingresos previstos para 2020

- Ingresos Fijos

No hay ingresos fijos para la actividad

- Ingresos Variables

Celebraciones y banquetes:

Bodas: 20 celebraciones x 10 €/persona x 200 personas = 40.000 € año
(75% de reducción por estado actual de la economía = 10.000 € año)

Congresos, bautizos, comuniones y resto de celebraciones:
20 eventos x 10 €/persona x 80 personas = 16.000 € año
(75% de reducción por estado actual de la economía = 4.000 € año)

A través de las valoraciones de ingresos y gastos a largo plazo que se han desarrollado en los epígrafes anteriores, se ha obtenido las necesidades económicas generales a las que se enfrentará el promotor del proyecto de actuación. Se ha procedido al cálculo de los ingresos y gastos que se irán produciendo de forma sucesiva a lo largo del tiempo, según la siguiente tabla:

GASTOS GENERADOS	2020	2025	2030	2035	2040	2045
FIJOS: Personal, Manteni.	7.000,00 €	7.700,00 €	10.010,00 €	11.550,00 €	13.090,00 €	15.400,00 €
Personal comercial	6.000,00 €	6.600,00 €	8.580,00 €	9.900,00 €	11.220,00 €	13.200,00 €
Amortizaciones	3.144,60 €	3.460,73 €	3.806,80 €	4.187,48 €	4.606,23 €	5.066,85 €
VARIABLES: Electricidad	600,00 €	1.760,00 €	2.288,00 €	2.640,00 €	2.992,00 €	3.520,00 €
Mantenimiento	500,00 €	3.300,00 €	4.290,00 €	4.950,00 €	5.610,00 €	6.600,00 €
Variable personal	1.000,00 €	4.400,00 €	5.720,00 €	6.600,00 €	7.480,00 €	8.800,00 €
TOTAL GASTOS	18.244,60 €	27.220,73 €	34.694,80 €	39.827,48 €	44.998,23 €	52.586,85 €
INGRESOS	2020	2025	2030	2035	2040	2045
VARIABLES: Bodas	10.000,00 €	44.000,00 €	57.200,00 €	66.000,00 €	74.800,00 €	88.000,00 €
Otros	4.000,00 €	17.600,00 €	22.880,00 €	26.400,00 €	29.920,00 €	35.200,00 €
TOTAL INGRESOS	14.000,00 €	61.600,00 €	80.080,00 €	92.400,00 €	104.720,00 €	123.200,00 €

- **Determinación de perspectivas temporales**

De los datos anteriores se deduce que el plazo mínimo para la amortización de la inversión será de 25 años.

- **Plazos de la actividad a implantar**

30 años de plazo de cualificación urbanística de los terrenos. Este plazo podrá ser ampliado justificadamente y con los correspondientes permisos de la Administración competente.

c) Procedencia o necesidad de implantación en SNU

En la redacción del presente Proyecto de Actuación se ha tenido en cuenta el marco legal que lo regula, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), ley 7/2002 de 17 de diciembre (Artículos 42, 43 y 52). En dicho articulado se establece que la implantación en suelo no urbanizable de actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, con requisitos de utilidad pública o interés social, compatibles con el régimen urbanístico aplicable a dicho suelo, que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos, y que tengan como objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras, instalaciones, infraestructuras, servicios, dotaciones, equipamientos, usos industriales, terciarios, turísticos (no residenciales) y otros análogos, requieren de la

aprobación de un Plan Especial o de un Proyecto de Actuación y del otorgamiento posterior de la preceptiva licencia urbanística y de las autorizaciones administrativas pertinentes en su caso.

Conforme al Artículo 14.1.9 del PGOU (motivado en el 42 de la LOUA) procede redactar Proyecto de Actuación para recabar la autorización pretendida como actuación de Interés Público por reunir la misma los requisitos siguientes:

- No comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal ni con más de 50Ha.
- No tener incidencia o transcendencia paisajística o territoriales supramunicipales.
- No afectar a la ordenación estructural del PGOU.

En efecto, el presente Proyecto propone desarrollar la actividad en los jardines y edificios existentes dentro de una parcela de terreno de apenas 4 Has. perteneciente a un único término municipal, sin afección a la ordenación estructural del planeamiento urbanístico vigente, ni propiciar por su naturaleza, objeto y entidad una manifiesta transcendencia de carácter supramunicipal. Las medidas para la corrección de los posibles impactos territoriales y ambientales se analizan en el anejo de análisis de efectos ambientales.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de SNU.

- **Determinaciones de la Planificación Territorial.**

La observancia de la regulación establecida por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (Decreto 21/07/2009, BOJA 23/07/2009) se entiende implícita en el cumplimiento del Planeamiento General Municipal vigente por recoger este las disposiciones del Plan Territorial. La categoría de suelo no urbanizable que afecta a la parcela catastral donde se propone la actuación tiene origen en la Normativa de dicho Plan Territorial (Artículos 68, 70 y 71) y planos de ordenación, al estar incluida dentro de la protección territorial "Montes de Málaga".

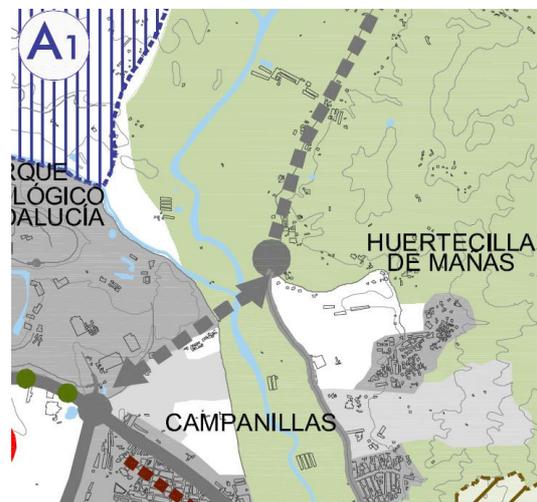


Imagen del ámbito de Protección Territorial Montes de Málaga en el POTAUM

En cualquier caso, la actuación propuesta es acorde con los siguientes aspectos contemplados en las Determinaciones para la ordenación de las Zonas de Protección Territorial (Art.71. POTAUM)

Apartado 1. Con carácter general las zonas de protección territorial solo podrán acoger los usos naturalísticos y agrarios, las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza, y en general las actividades de interés público y social.

Apartado 6. Las edificaciones residenciales y, en general, las edificaciones no vinculadas al medio natural o a la explotación agraria, que solo se permitirá cuando suponga la rehabilitación de las edificaciones existentes, sin incrementos de volumen superiores a las necesidades de adaptación a las condiciones de higiene y confort.

- **Determinaciones del Planeamiento Urbanístico**

Es de aplicación la Normativa Urbanística para el Suelo No Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga (AD Orden 21/01/2011, BOJA 30/08/2011), su modificación (AD Orden 15/06/2015, BOJA 17/03/2016) y plano de ordenación estructural (P.1.7.1. Suelo no urbanizable). Consta trámite de revisión parcial del PGOU para el Suelo no Urbanizable (Al Pleno 28/09/2017, BOP 11/12/2017)

- **Determinación de la clase y categoría de suelo**

La clase y categoría de suelo no urbanizable de los terrenos de la finca Somerilla están reseñadas en el mencionado plano de ordenación y en el Título XIV, Capítulo 1º de la Normativa Urbanística del PGOU. En concreto en los Artículos siguientes:

Artículo 14.1.1. Definición y Categorías

Apartado 2.2. Suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Territorial y Urbanística o Áreas de Interés Territorial, en los que se incluyen los mercedores de algún régimen de protección por el POTAUM. En el ámbito Montes de Málaga, el PGOU distingue para el conjunto de los terrenos de la parcela catastral los espacios de protección siguientes:

- Suelos de Vega y Llanuras de Inundación
- Áreas de Sensibilidad Paisajística
- Suelo agrícola

En el plano siguiente se da traslado del límite aproximado entre las categorías de protección del suelo no urbanizable (líneas amarillas) al topográfico de la parcela. Puede apreciarse que los terrenos vinculados a la actuación quedan comprendidos en la categoría de Suelo Agrícola.

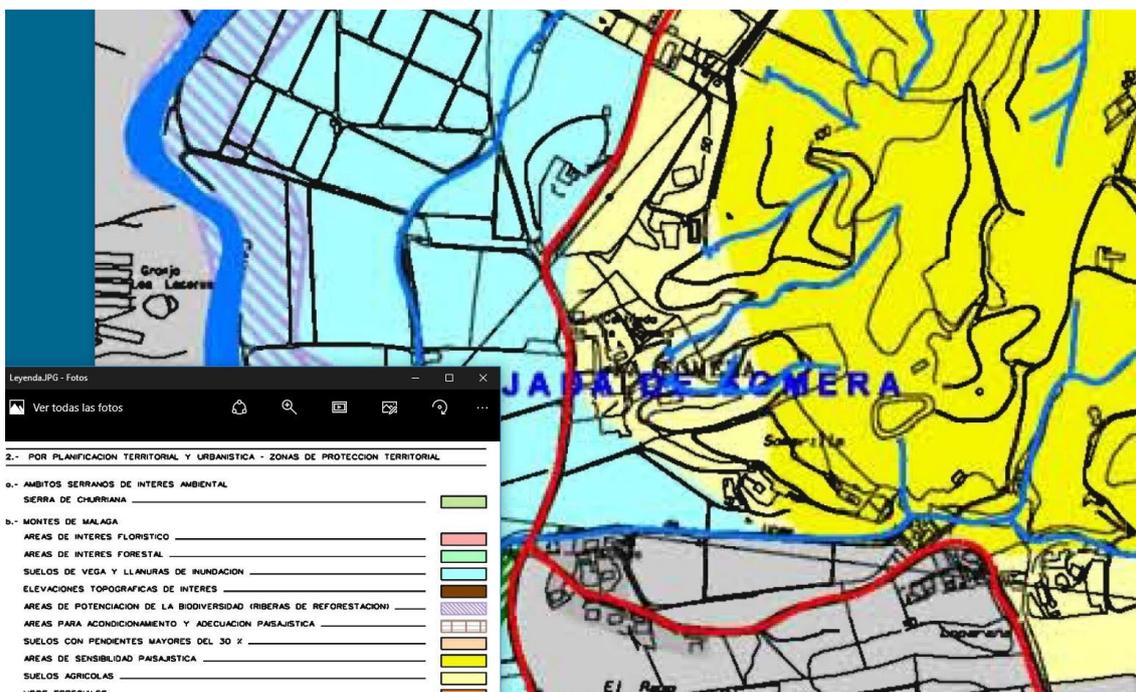


Imagen del Plano 1.7.1. Ordenación estructural. Suelo no Urbanizable del PGOU

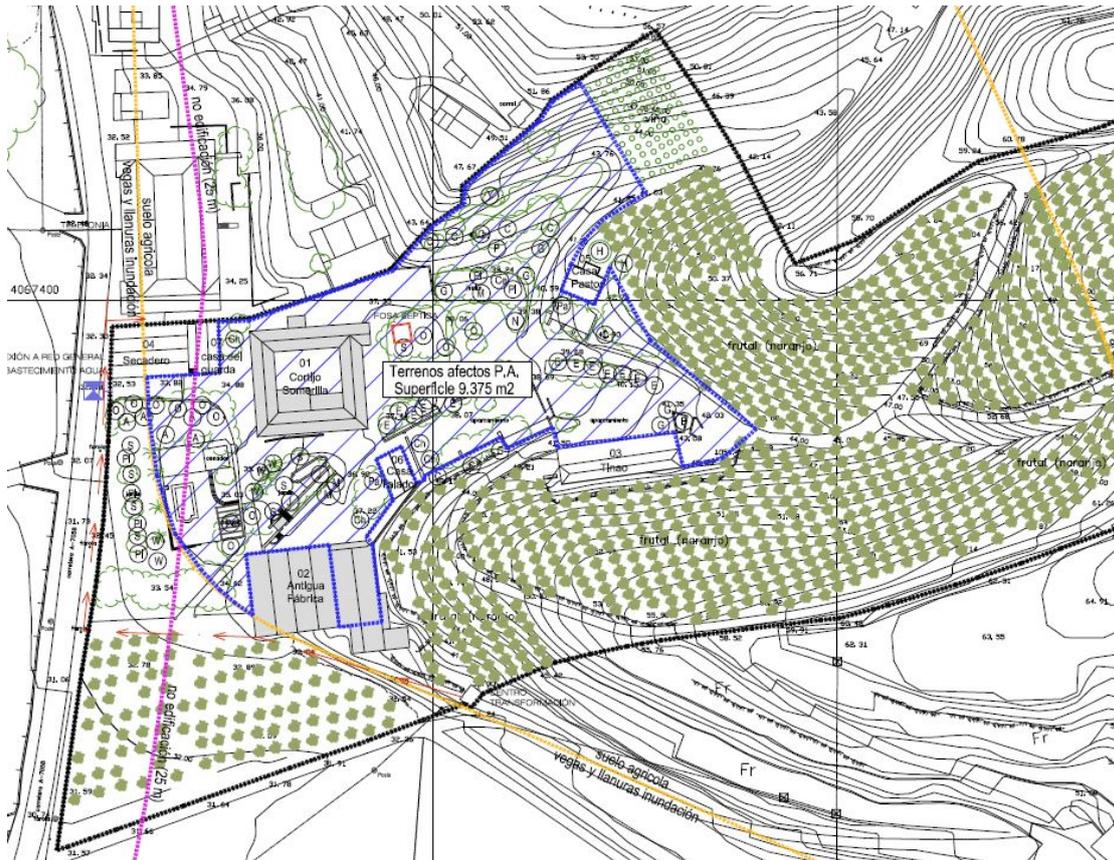


Imagen del plano 2, mostrando el ámbito de los terrenos vinculados a la actuación de interés público

A continuación, se justifica el cumplimiento del régimen de aplicación que es el previsto en los Capítulos 2º (Artículo 14.2.1. Tipos de suelo No Urbanizable de especial Protección) y 4º (Artículo 14.4.10. Suelo agrícola) del mencionado Título XIV.

- **Condiciones de uso (Apartado 1.4. Artículo 14.4.10)**

Se considera admisible todo tipo de Actuación de Interés Público de las permitidas por el PGOU. Por remisión, el apartado 2.2.d) del artículo 14.4.18 pormenoriza la actuación permitida consistente en Establecimientos de hostelería, restauración y asimilados dentro de la categoría de actividades turísticas, deportivas, recreativas de ocio y de esparcimiento, religiosas y de bienestar social.

El objeto de este Proyecto de Actuación - recabar autorización de uso de Interés Público para la actividad de celebración de eventos, bien al aire libre, bien a cubierto cuando las condiciones meteorológicas así lo exijan- se entiende compatible con el uso de las viviendas legales (terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975) y del resto de edificaciones (construcciones vinculadas a la explotación agrícola, ver epígrafe 2.2. de la memoria) que, incluidas en la parcela catastral, son externas al ámbito de actuación.

En efecto, dichas edificaciones no se vinculan a la actividad propuesta, quedando excluidas, por tanto, del funcionamiento de la misma.

Por contra, si se incluyen el Cortijo Somerilla, que en virtud de este Proyecto compatibilizará su uso original de vivienda habitada permanentemente y una parte de la antigua fábrica. En concreto la nave a doble altura situada al este del edificio que cuenta con acceso independiente al mismo. Ambas con el uso puntual de celebración de eventos.

- **Condiciones de la edificación (Apartado 2. Artículo 14.4.10)**

Edificios con licencia (edificación terminada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975) para los que se solicita autorización:

Edificio	Superficie construida	Altura	Ocupación
Cortijo Somerilla	575 m2	1 planta (6,0 m)	575 m2
Nave de antigua fábrica	175 m2	1 planta (9,0 m)	175 m2
Total	750 m2		750 m2

Las alturas reflejadas (metros) corresponden a la cumbrera. Las superficies útiles están especificadas en el plano 5.

El Avance de Planeamiento para la identificación y delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable (Aprobación Pleno 03/06/2013, BOP 15/10/2013) identifica como aisladas las edificaciones existentes en la finca.

- **Parcela mínima:** Se fija a efectos de edificación en 100.000 m2 para Actuaciones de Interés Público no de servicio.

Esta exigencia (contemplada en el Artículo 14.4.10, apartado 2.1.) está fijada para Actuación de Interés Público -que no de servicio- a efectos de edificación, que no es el objeto de este Proyecto de actuación (autorización para uso de Interés Público en edificios existentes con licencia)

La condición de parcela mínima es requerida a efectos de edificación, o lo que es lo mismo, construcción de nueva planta de edificios. Como se ha mencionado en la memoria descriptiva, no se proyectan actuaciones de edificación alguna, entendiéndose que dicho condicionante no opera para el caso de una actuación que no contemple edificar.

La superficie catastral de la parcela es de 44.260. La superficie de terreno de la parcela que se vincula a la Actuación de Interés Público por el presente proyecto es de 5.975 m²

- **Distancia mínima a linderos:** 40 m para actuaciones de Interés Público.

La separación a lindero de la edificación existente es de 4 m (Ver plano 2)

Respecto a este parámetro, se solicita autorización de nuevo uso de edificaciones existentes que se encuentran en situación legal de fuera de ordenación (edificación terminada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975) al amparo del Artículo 7.4 del Decreto 2/2012.

- **Separación a otras edificaciones:** 80 m para actuaciones de Interés Público.

La separación mínima a otras edificaciones exteriores e interiores a la finca es de 10 m y 8 m respectivamente. (Ver plano 2)

Respecto a este parámetro, se solicita autorización de nuevo uso de edificaciones existentes que se encuentran en situación legal de fuera de ordenación (edificación terminada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975) al amparo del artículo 7.4 del Decreto 2/2012.

- **Distancia a vías de comunicación u otras infraestructuras.**

Finca colindante con la carretera de la Fresneda A-7058 por la que tiene acceso directo (ver plano 1).

- **Distancia a núcleos.**

1.000 m a Colmenarejo por la carretera de la Fresneda A-7058

4.000 m a Campanillas por carreteras A-7058 y A-7054

- **Características e intensidad.**

En este punto mencionamos los antecedentes del planeamiento ya que en el PGOU de 1997 se disponía como ámbito de núcleo diseminado los terrenos en que se incluye a la Finca Somerilla.

Sin embargo, el Avance de Planeamiento para la identificación y delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable en el término municipal no ha incluido en asentamiento alguno las edificaciones existentes en la finca. La Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística, en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, fija el criterio de existencia de una relación funcional entre las edificaciones cuando en el ámbito delimitado existan al menos 15 viviendas.

- **Superficie máxima ocupada:**

8% de edificación e instalaciones en actuación de Interés Público

$$9.375 \times 0,08 = 750 \geq 750 \text{ m}^2$$

5% de urbanización y aparcamientos (no incluido en PA)

$$44.260 \times 0,05 = 2.213 > 1.900 \text{ m}^2$$

La superficie no ocupada por edificación o instalación deberá mantener el uso agrícola

- **Techo máximo:**

El techo máximo construido para actuaciones de Interés Público es 0,1 m²/m²

$$9.375 \times 0,1 = 937,50 > 750 \text{ m}^2$$

e) No inducción a formación de nuevos asentamientos.

Se considera que inducen 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 usos urbanísticos, sean capaces de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. La exclusión como asentamiento en el Avance antes referido argumenta el cumplimiento de este mandato.

En el presente Proyecto de Actuación no se propone la segregación de terrenos, la apertura o realización de nuevos viarios, la variación de la situación y distancia de la edificación respecto a otras existentes en

el entorno o núcleo urbano o la realización de nuevas infraestructuras a compartir con el resto de viviendas existentes.

En cualquier caso, los edificios e instalaciones existentes objeto de la pretendida autorización de actuación de Interés Público, por sí mismas no son susceptibles de generar servicios colectivos ni nuevas demandas infraestructurales más allá de las mejoras descritas necesarias para el desarrollo de la propia actividad de celebración de eventos que están directamente vinculadas a la edificación actualmente existente sin ampliaciones propiamente dichas de ningún tipo.

2.7. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de SNU

- Cumplimiento de la ordenación urbanística.
- Destinar el suelo al uso previsto.
- Conservar y mantener el suelo, masa vegetal y elementos con valores de acuerdo con el Plan y distintas normas de aplicación.
- Compromiso de afectar con carácter real la total superficie de la parcela neta al uso que se concede para la realización de la actividad.
- Mantener el uso agrícola y forestal.
- Plantar arbolado en la parte de finca que queda libre de edificación o construcción.
- Pago de la prestación compensatoria en SNU (Artículo 52.4 LOUA) con destino a P.M.S.
 - Compromiso de pago que se aportará en el momento de solicitud de autorización de la actuación, produciéndose el abono con la licencia municipal de obra.
 - La cuantía de la prestación es del 10% de la inversión por asimilación a la requerida para establecimientos de hostelería.

b) Prestación de la Garantía por cuantía del 10% de la inversión

Se garantiza mediante pago en cuenta satisfecho contra la carta de pago emitida por GMU.

c) Solicitud de la licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año.

Una vez concedida la autorización de uso con la aprobación de este Proyecto de actuación, en el plazo máximo de un año se solicitará licencia de actividad (mediante proyecto de actividad) para usos de Celebraciones en Jardines, Nave de la antigua fábrica y Cortijo Somerilla. Se fija también en 1 año (máximo) desde la aprobación del Proyecto de Actuación el plazo para solicitud de licencia que sean necesarias para las obras previstas.



3. Análisis de Efectos ambientales. (Anejo)

- 3.1. Usos actuales del terreno. Antecedentes.
- 3.2. Carácter y destino general del suelo no urbanizable afectado por la actuación.
- 3.3 Posibles efectos ambientales. Medidas correctoras. Seguimiento ambiental.
- 3.4. Análisis de la Normativa sectorial y del PGOU.
- 3.5. Contenido descrito en el Artículo 9.3.21. PGOU
 - 3.5.1. Estudios que la ficha correspondiente exija a la actuación
 - 3.5.2. Justificación de legislación y normativa ambiental del PGOU de aplicación
 - 3.5.3. Contenido de EIA de planificación urbana. Decreto 292/1995. Reglamento EIA
 - 3.5.4. Programa de ejecución y dirección ambiental de las obras de urbanización y edificación, con medidas de control ambiental que se adopten para realización.
 - 3.5.5. Previsión de la evaluación ambiental y territorial a medio y largo plazo.

3.1. Usos actuales del terreno. Antecedentes

El devenir de la historia ha transformado e incluso, en muchos aspectos, ha sido el motor del actual modelo de paisaje agrario malagueño. La ocupación musulmana (s. VIII-XV) se considera el punto de partida de la organización espacial del hábitat y de la producción agropecuaria de Málaga. Tanto la Vega como la ribera del Guadalhorce acogieron todo tipo de cultivos hortofrutícolas, regados por una red de acequias muy elaboradas, y favorecidos por los desniveles del terreno.

Tras la conquista cristiana, el paisaje agrario malagueño, en general, no sufrirá grandes cambios manteniéndose los usos y la ocupación de forma parecida hasta el siglo XIX. La fisonomía agrícola de los cristianos se destaca por el mantenimiento de los cultivos fundamentalmente de la vid y la morera. Durante el siglo XVIII, acompañando un fuerte aumento demográfico, la tierra malagueña sufre una expansión vitícola en los montes de Málaga que dura hasta la década de 1870.

La finca cambió de propietarios con la desamortización (se tienen referencias documentadas de la Compañía de Jesús como titular de terrenos en el ámbito de Somera) quedando el control económico de los altos rendimientos del comercio de la uva, el vino y la pasa en manos de la burguesía mercantil malagueña. Esta riqueza agraria se había traducido en una similar riqueza arquitectónica, apreciable no tanto en el volumen y tamaño de los edificios como en las soluciones arquitectónicas y constructivas. El antiguo lagar de Somerilla (posteriormente reformado y convertido en fábrica de pastas) se configura como una planta compacta con varias crujías dispuestas en paralelo siguiendo los testimonios conocidos de la arquitectura asociada al cultivo de la vid. Un ejemplo magnífico de la misma época es el cercano Cortijo Jurado, combinación de villa de recreo y edificio de transformación agrícola.

En 1874 se dan los primeros síntomas de filoxera en las vides malagueñas. Cuando en 1885 termina la plaga, Málaga tenía destruidos la casi totalidad de sus viñedos. Los propietarios, ante la ausencia de ayuda, se ven imposibilitados para replantar los campos. La economía se desmorona produciendo una fuerte emigración. La sustitución de cultivos se produjo con el tabaco (para cuyo procesado se construyó un edificio secadero mantenido hasta el día de hoy), la remolacha y el cereal.



Ortofotografía de 1956

En el siglo XX el estancamiento demográfico provincial, se traduce en una crisis de las explotaciones cerealísticas tradicionales. En el valle del Guadalhorce, los regadíos sustituirán al secano. Los principales cultivos introducidos son los agrios, principalmente la naranja y el limón. Todo el trabajo agrícola se auxiliaba de fuerza animal. Para dar cobijo tanto a estos a animales de trabajo como a los criados para consumo propio, se dispuso la construcción de diferentes corrales y caballerizas en gran parte aún en pie.

En cuanto a las edificaciones que servían al uso residencial, la vivienda principal estaba situada próxima al cauce del río Campanillas (ver imagen ortofotografía 2001). Las viviendas de los trabajadores se situaban en las cortijadas Somerilla y Somera. Las formas son sencillas y avaladas por la experiencia de la construcción popular, pero también se emplean recursos propios de la arquitectura culta en revestimientos para dignificar ciertas zonas y dependencias.

En la actualidad, la necesidad de servicios de calidad de la capital ha convertido en suelo periurbano gran cantidad de suelo del entorno: polígonos industriales, urbanizaciones residenciales, parque tecnológico de Andalucía. Estos crecimientos siguen avanzando, habiendo sido aprobado recientemente el planeamiento que ordena los terrenos donde se ubicará la primera fase de la ampliación del Parque Tecnológico de Andalucía (P.T.A.) y el sector SUP CA-6. Carrocerías en terrenos del entorno próximo a los de este Proyecto de Actuación.



Ortofotografía 2001

Análisis del marco físico

En origen, los suelos cuaternarios de la vega del río Campanillas se formaron mediante depósitos aluviales: cantos de pizarra y matriz limo arenosa. Las zonas escarpadas son más antiguas, en concreto están compuestas por formaciones margosas y arcillosas del Plioceno. La finca se sitúa en la faja piedemonte que constituye el espacio de transición entre las estribaciones meridionales de los Montes de Málaga y la amplia llanura aluvial del río Guadalhorce.

El clima es típicamente mediterráneo, con concentraciones de lluvias en otoño e invierno (noviembre-febrero). La presencia de relieves montañosos en la zona Norte protege de los vientos cálidos y secos del verano, aunque episódicamente en esta estación puede producirse el fenómeno del terral: periodos cortos con condiciones más desfavorables de altas temperaturas y aire muy seco. Se observa la casi inexistencia de heladas (la amplitud térmica es relativamente pequeña, del orden de 14-15°C) y una media de 2.900 horas de sol a lo largo del año.

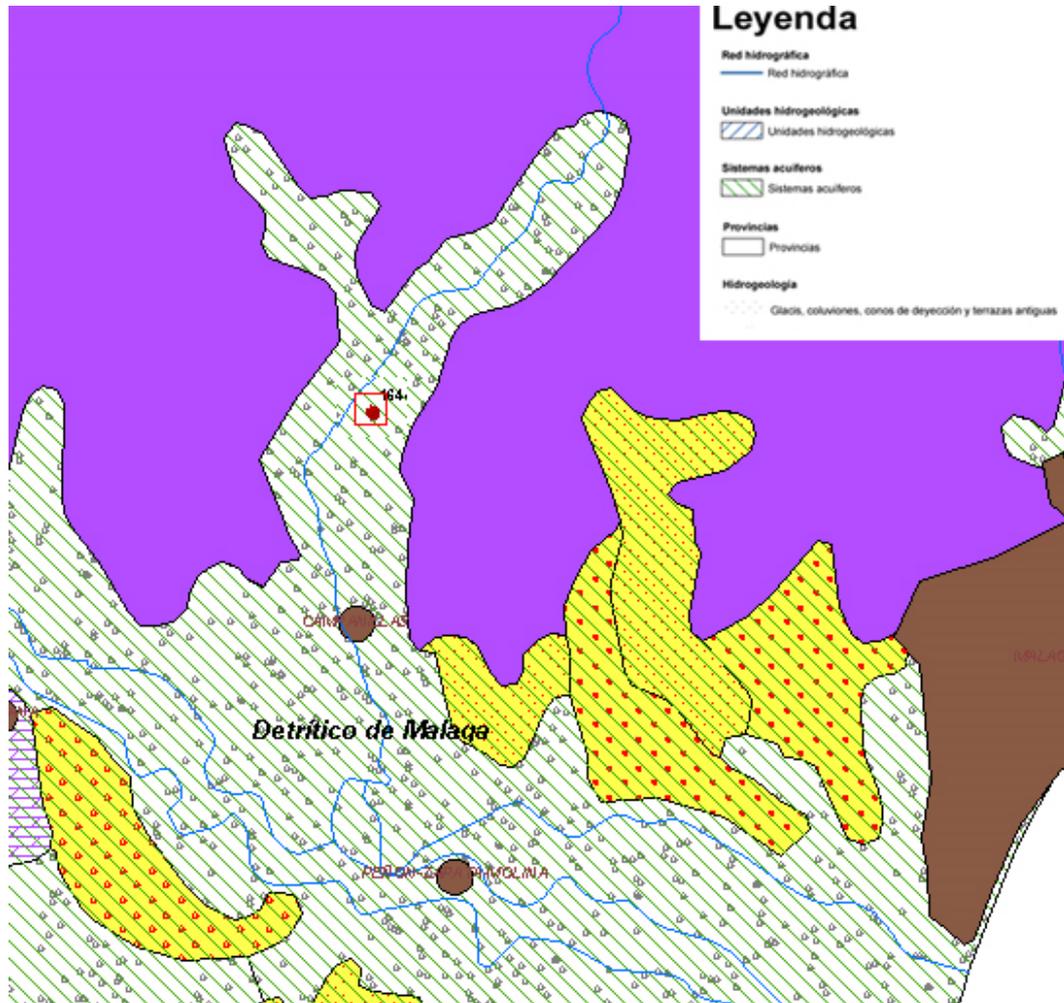
En cuanto a los vientos, los dominantes son de Sur-Suroeste, dándose con mayor frecuencia en los meses de junio a agosto. Suelen ser vientos templados, con velocidades medias de 7-15 km/hora.

Los siguientes datos sobre la geología y los acuíferos del ámbito se han recabado del sistema de información de agua subterránea del Instituto Geológico Minero y la Agencia Andaluza del Agua.

La orografía es suave. Las cotas entre las que se encuentran los terrenos oscilan entre los 51 y los 74 metros sobre el nivel del mar.

La zona ha sufrido deforestaciones históricas, primero para la obtención de madera y más tarde para la explotación agrícola y ganadera. En la actualidad, como hemos mencionado antes, los

suelos soportan cultivos notablemente productivos de regadío organizados en amplias parcelas. De la vegetación natural quedan muy pocos vestigios; solamente se pueden citar algunos ejemplares de retama situados al borde de los caminos y ejemplares de algarrobo dispersos. Como especies introducidas, dentro del ámbito del Proyecto de Actuación se encuentran una gran variedad de palmeras, numerosas especies de planta ornamental, árboles de fruta, cipreses, higueras, y algunos eucaliptos de gran porte formando en conjunto un jardín joven de gran riqueza botánica.



Datos geológicos e hidricos:

Descripción Litográfica:	Aluviales recientes
Cronoestratigrafía:	Cuaternario
Permeabilidad:	Alta
Sistema acuífero:	Detritico de Málaga. Cuenca hidrológica del sur
Punto acuífero (pozo):	Autorizado para agricultura. Numero de inventario IGME 164440007

- **Caracterización biofísica y perceptual de la zona de estudio**

Los rasgos fundamentales de los usos del suelo actual en la zona de estudio se caracterizan por:

Uso eminentemente agrícola de regadío, la vegetación arbórea y arbustiva está representada por la presencia plantaciones de cítricos fundamentalmente.

El resto de vegetación arbórea y arbustiva está representada por cultivos de regadío y secano y la presencia de vegetación hidrófila en el cauce del río Campanillas.

La vegetación herbácea está muy presente en tierras no linderos de caminos.

Las unidades de vegetación y usos de suelos inventariados en la zona de estudio se definen a continuación.

- **Unidades de vegetación y usos del suelo**

Cultivos leñosos

La mayor parte de la superficie de estudio está formada por los cultivos de leñosos de cítricos distribuidas en parcelaciones o hileras simétricas claramente definidas. Se localizan desde la margen izquierda de la carretera hasta el río Campanillas, como queda reflejado en las imágenes del presente estudio.



Cultivo de cítricos de la parcela.

Cultivos herbáceos

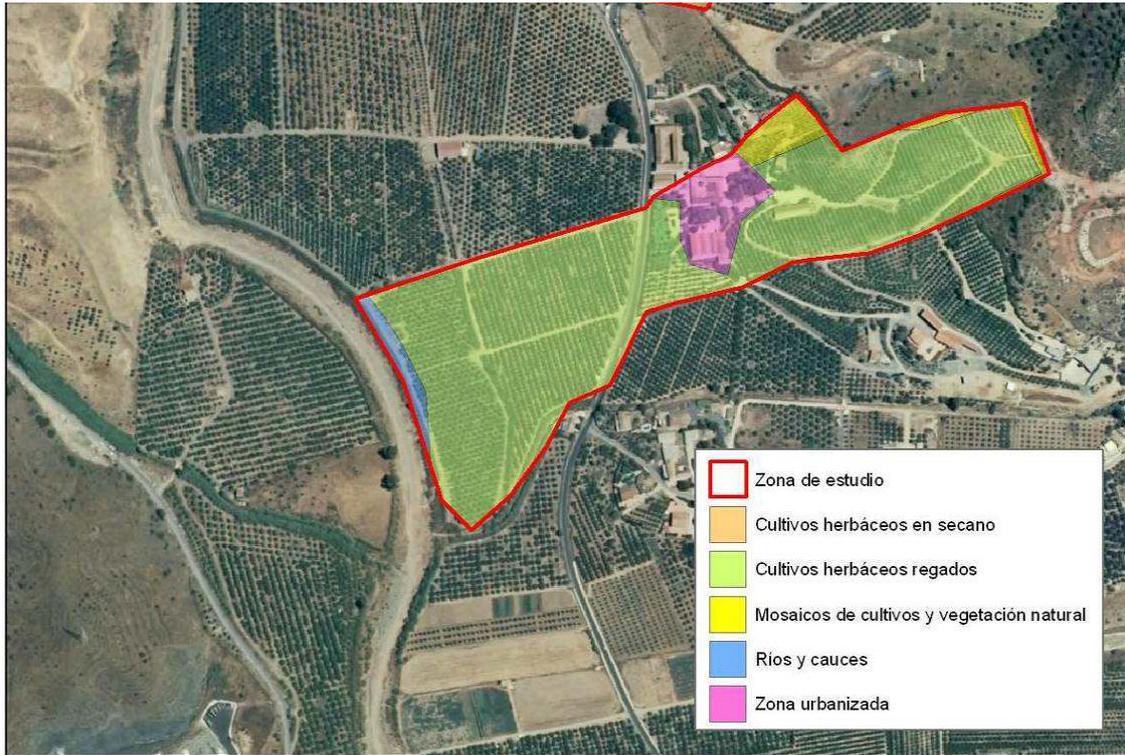
Esta formación, en el área de estudio, queda limitada a huertos presentes en las parcelas.

Pastizal

Esta formación está presente al sur de la zona de estudio y en linderos de caminos sobre todo etc. Es vegetación nitrófila compuesta de distintas especies de cardos, malvas, *Silene* spp., altabacas, margaritas, cerraña, ortigas, etc.

Matorral

Las zonas de matorral son muy aisladas dentro del ámbito de actuación, se combina sobre todo con pastizal se sitúa fundamentalmente en la parcela de abajo localizado hacia el oeste en la zona de monte a partir de la cota 80 msnm.



Mapa de unidades de vegetación y usos del suelo

Inventario de especies

Nombre científico	Nombre común	Nombre científico	Nombre común
<i>Anthyllis cytisoides</i>		<i>Citrus dulcis</i>	Naranja
<i>Asparagus albidus</i>	Esparraguera	<i>Sonchus oleraceus</i>	
<i>Avena sativa</i>	Avenilla	<i>Helianthemum salicifolium</i>	
<i>Brachipodium ramosum</i>	Lastón	<i>Helianthemum villosum</i>	
<i>Araundo donax</i>	Caña	<i>Lygeum spartum</i>	Albardín
<i>Coris monspeliensis</i>	Hierba pincel	<i>Medicago arabica</i>	
<i>Cosentinia vellea</i>		<i>Phlomis purpurea</i>	Matagallo
<i>Rubus ulmifolii</i>	Zarzamora	<i>Vicia faba</i>	
<i>Scolymus maculatus</i>	Alcaucil	<i>Thymus mastichina</i>	Mejorana
<i>Urtica dioica</i>	Ortiga	<i>Malva silvestris</i>	Malva

- **Fauna**

El entorno de la zona de estudio se caracteriza por ser una zona sumamente antropizada, siendo el grupo de vertebrados terrestres más visible el de las aves, entre ellas, los passeriformes; y destacable la presencia de especies vinculadas con el medio antrópico y, a su vez, generalistas y oportunistas, como distintas especies de roedores –ratas y ratones-, el zorro, la comadreja y distintos componentes de la herpetofauna.

La fauna que encontramos asociada al medio físico es un claro exponente de la intensa y prolongada acción del hombre. Especies muy generalistas, adaptadas a los medios antropizados, son las predominantes en todos sus grupos, aves, mamíferos, reptiles y anfibios.

Descripción de la comunidad faunística. Las aves

Sólo el conocimiento de las características físicas de la superficie de la zona de estudio, así como un no menos profundo conocimiento de los requerimientos ecológicos de las especies de la fauna potencial del área, nos permitirá acercarnos a la realidad de la composición de especies de aves, mamíferos, reptiles y así a una correcta interpretación de sus valores ambientales.

Para el diseño de un inventario avifaunístico que se corresponda con la localización geográfica de nuestra zona de estudio, recurriremos a fuentes bibliográficas especializadas como el Atlas de la Aves Reproductoras de España, de la Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife) cuya información nos permite acceder al conocimiento de aquellas especies nidificantes localizadas en las cuadrículas UTM de 10x10 km en cuyo interior se sitúa la ubicación del proyecto.

A continuación, se muestran en una tabla las especies de aves reproductoras según la bibliografía mencionada, así como las principales figuras de protección: el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (CNEA); la Directiva Aves y las categorías del recientemente publicado Libro rojo de las aves de España (LR 2004), del Ministerio de Medio Ambiente y SEO/Birdlife; que corresponden a la versión 3.1. de 9 de febrero de 2000 (UICN, 2001).

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	LEY 8/2003	CATÁLOGO NACIONAL	LIBRO ROJO	DIRECTIVA AVES
Alzacola	<i>Cercotrichas galactotes</i>	IV	IV	EN	
Ánade real	<i>Anas platyrhynchos</i>	C			III
Arrendajo	<i>Garrulus glandarius</i>				II
Autillo europeo	<i>Otus scops</i>	IV	IV	DD	
Avión común	<i>Delichon urbica</i>	IV	IV		
Carbonero común	<i>Parus major</i>	IV	IV		
Carricero común	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	IV	IV		

Carricero tordal	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	IV	IV		
Cernícalo vulgar	<i>Falco tinnunculus</i>	IV	IV		
Chorlitejo chico	<i>Charadrius dubius</i>	IV	IV	DD	
Chotacabras pardo	<i>Caprimulgus ruficollis</i>	IV	IV	DD	
Cogujada común	<i>Galerida cristata</i>	IV	IV		
Cuco europeo	<i>Cuculus canorus</i>	IV	IV		
Curruca cabecinegra	<i>Sylvia melanocephala</i>	IV	IV		
Curruca capirotada	<i>Sylvia atricapilla</i>	IV	IV		
Escribano montesino	<i>Emberiza cia</i>	IV	IV		
Escribano soteño	<i>Emberiza cirius</i>	IV	IV		
Estornino negro	<i>Sturnus unicolor</i>				
Golondrina común	<i>Hirundo rustica</i>	IV	IV		
Gorrion común	<i>Passer domesticus</i>				
Gorrion molinero	<i>Passer montanus</i>				
Herrerillo común	<i>Parus caeruleus</i>	IV	IV		
Jilguero	<i>Carduelis carduelis</i>				
Lavandera blanca	<i>Motacilla alba</i>	IV	IV		
Lavandera cascadeña	<i>Motacilla cinerea</i>	IV	IV		
Lechuza común	<i>Tyto alba</i>	IV	IV		
Mirlo común	<i>Turdus merula</i>				II
Mochuelo europeo	<i>Athene noctua</i>	IV	IV		
Paloma torcaz	<i>Columba palumbus</i>	C			II
Papamoscas gris	<i>Muscicapa striata</i>	IV	IV		
Pardillo común	<i>Carduelis cannabina</i>				

Perdiz roja	<i>Alectoris rufa</i>	C			III
Ruiseñor común	<i>Luscinia megarhynchos</i>	IV	IV		
Tarabilla común	<i>Saxicola torquata</i>	IV	IV		
Tórtola europea	<i>Streptopelia turtur</i>	C		VU	II
Triguero	<i>Miliaria calandra</i>				
Vencejo común	<i>Apus apus</i>	IV	IV		
Vencejo pálido	<i>Apus pallidus</i>	IV	IV		
Verdecillo	<i>Serinus serinus</i>				
Verderón común	<i>Carduelis chloris</i>				
Zarcero común	<i>Hippolais polyglotta</i>	IV	IV		
Zarcero pálido	<i>Hippolais pallida</i>	IV	IV	DD	
Zorzal charlo	<i>Turdus viscivorus</i>	C			II

Leyenda

Para el Catálogo Nacional

- I: en peligro de extinción
- II: sensibles a la alteración del hábitat
- III: vulnerable
- IV: de interés especial

Para la L. 8/2003 de la Flora y Fauna silvestres de Andalucía: I: en peligro de extinción

- II: sensibles a la alteración del hábitat
- III: vulnerable
- IV: de interés especial
- C: especie objeto de caza Para la Directiva Aves
- I: taxones objeto de medidas especiales de conservación
- II: objeto de caza
- III: se permite su comercialización cuando su caza es lícita Para el Libro Rojo de los Vertebrados amenazados de Andalucía:
- CR: En peligro crítico de extinción.
- EN: En peligro de extinción
- VU: Vulnerable a la extinción (población invernante)
- RE: Extinta a nivel regional (población reproductora)
- LR, nt: Riesgo menor, casia amenazada de extinción.
- LR, cl: Riesgo menor, preocupación menor.
- DD: Datos insuficientes.
- NE: No evaluada.

Descripción de la comunidad faunística. Los mamíferos

Para el inventariado de la composición de especies de mamíferos recurrimos al Atlas de mamíferos terrestres de España, de la Sociedad Española para la Conservación y Estudio de los Mamíferos (SECEM), editado en 2003. En la siguiente tabla se detallan los mamíferos representados en la zona de estudio, así como el status de protección de las diferentes especies:

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	LEY 8/2003	LIBRO ROJO	CATÁLOGO NACIONAL	DIRECTIVA HÁBITAT
Conejo	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	C			
Erizo europeo	<i>Erinaceus europaeus</i>				
Musaraña gris	<i>Crocidura russula</i>				
Rata negra	<i>Rattus rattus</i>				
Rata parda	<i>Rattus norvegicus</i>				
Ratón casero	<i>Mus domesticus</i>				
Ratón de campo	<i>Apodemus sylvaticus</i>				
Topillo mediterráneo	<i>Microtus duecimcostatus</i>				

Leyenda

Para el Catálogo Nacional

I: en peligro de extinción

II: sensibles a la alteración del hábitat III: vulnerable

IV: de interés especial

Para la L. 8/2003 de la Flora y Fauna silvestre de Andalucía

I: en peligro de extinción

II: sensibles a la alteración del hábitat III: vulnerable

IV: de interés especial

C: especie objeto de caza Para la directiva Hábitat

II: especies animales de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar zonas especiales de conservación.

IV: especies que requieren una protección estricta.

V: su recogida en la naturaleza y explotación pueden ser objeto de medidas de gestión

Para el Libro Rojo de los Vertebrados amenazados de Andalucía:

CR: En peligro crítico de extinción.

EN: En peligro de extinción

VU: Vulnerable a la extinción (población invernante)

RE: Extinta a nivel regional (población reproductora)

LR, nt: Riesgo menor, casi amenazada de extinción.

LR, cl: Riesgo menor, preocupación menor.

DD: Datos insuficientes.

NE: No evaluada

Descripción de la comunidad faunística. Los anfibios y reptiles

A continuación, una tabla muestra el inventario de especies confeccionado a partir del Atlas y libro rojo de los anfibios y reptiles de España, publicado en 2002 por el Ministerio de Medio Ambiente.

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	LEY 8/2003	LIBRO ROJO	CATÁLOGO NACIONAL	DIRECTIVA HÁBITAT
REPTILES					
Culebra de escalera	<i>Elaphe scalaris</i>	IV		IV	
Culebra de herradura	<i>Coluber hippocrepis</i>	IV		IV	IV
Culebra viperina	<i>Natrix maura</i>	IV		IV	
Galápago leproso	<i>Mauremys leprosa</i>				II, IV
Lagartija colilarga	<i>Psammodromus algirus</i>	IV		IV	
Lagartija ibérica	<i>Podarcis hispanica</i>	IV		IV	
Lagarto ocelado	<i>Lacerta lepida</i>				
Lagartija cenicienta	<i>Psammodromus hispanicus</i>	IV		IV	
Lagartija colirroja	<i>Acanthodactylus erythrurus</i>	IV		IV	
Salamanquesa común	<i>Tarentola mauritanica</i>	IV		IV	
ANFIBIOS					
Rana común	<i>Rana perezi</i>				V
Ranita meridional	<i>Hyla meridionalis</i>	IV		IV	IV
Sapillo pintojo meridional	<i>Discoglossus jeanneae</i>	IV		IV	II, IV
Sapo común	<i>Bufo bufo</i>				
Sapo corredor	<i>Bufo calamita</i>	IV		IV	IV

Leyenda

Para el Catálogo Nacional

I: en peligro de extinción

II: sensibles a la alteración del hábitat III: vulnerable

IV: de interés especial

Para la L. 8/2003 de la Flora y Fauna silvestre de Andalucía

I: en peligro de extinción

II: sensibles a la alteración del hábitat III: vulnerable

IV: de interés especial

C: especie objeto de caza Para la directiva Hábitat

II: especies animales de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar zonas especiales de conservación.

IV: especies que requieren una protección estricta.

V: su recogida en la naturaleza y explotación pueden ser objeto de medidas de gestión

Para el Libro Rojo de los Vertebrados amenazados de Andalucía:

CR: En peligro crítico de extinción.

EN: En peligro de extinción

VU: Vulnerable a la extinción (población invernante)

RE: Extinta a nivel regional (población reproductora)

La mayoría de la fauna presente en el ámbito del Proyecto está representada por especies ligadas a ecosistemas agrícolas con gran capacidad de adaptación a los ambientes degradados y modificados por el hombre. El grupo más ampliamente representado es el de los paseriformes, los cuales sacan mucho provecho de los recursos que les ofrecen las zonas cultivadas.

- **Paisaje**

El paisaje actual de la zona de estudio se encuentra antropizado debido a la parcelación, vallado y actividades agrícolas que se ejercen desde hace tiempo y a las infraestructuras que se ha ejercido sobre el territorio.

La vegetación es la variable ambiental que asume una gran parte de la caracterización del paisaje visible, en función de esto, la vegetación primitiva, el bosque de encina, ha desaparecido en la mayor parte del territorio.

La actividad humana que se ha ejercido sobre la zona ha originado un paisaje de tipo agrícola y creación de nuevas viviendas, donde predominan los suelos no cultivados, acopio de materiales y pequeñas masas de cultivos leñosos y hortícolas con una distribución irregular, motivada por la parcelación y el uso de los propietarios. También se destaca la presencia de infraestructuras o edificaciones aisladas en el territorio.

Las unidades de paisaje presentes en área de estudio son:

-Mosaico de cultivos herbáceos con manchas de vegetación natural.

Este tipo de paisaje se localiza dominando toda la superficie de la actuación, así como una gran extensión de los municipios del entorno (Pizarra, Cártama o Almogía). Situados sobre los materiales pizarrosos, se caracteriza por un con manchas de vegetación natural y zonas cultivadas hortícolas fundamentalmente.

-Elementos antrópicos

Bajo este epígrafe se recogen aquellas actuaciones humanas sobre el paisaje que llevan consigo la introducción de nuevas estructuras, tanto horizontales como verticales, que definen nuevas líneas en el paisaje.

Destacan la carretera y los carriles. Contrastan con los elementos del entorno, que viene definido por las líneas en banda, nítidas, que se recortan frente al fondo escénico del

cielo. Las formas son bidimensionales y muy definidas. Y por último, el elevado contraste interno respecto al entorno vegetal de los movimientos de tierras. La configuración espacial es focalizada.

Suelo Urbano. Se localiza en los alrededores y en la zona de actuación. Limitando todo el perímetro alrededor de la zona de estudio.

Se sitúa al oeste el Parque Tecnológico de Andalucía y al sureste la barriada de Colmenarejo. A 1 km al sur se encuentra la barriada de Campanillas. La zona de estudio se encuentra atravesada por la carretera A-7058.

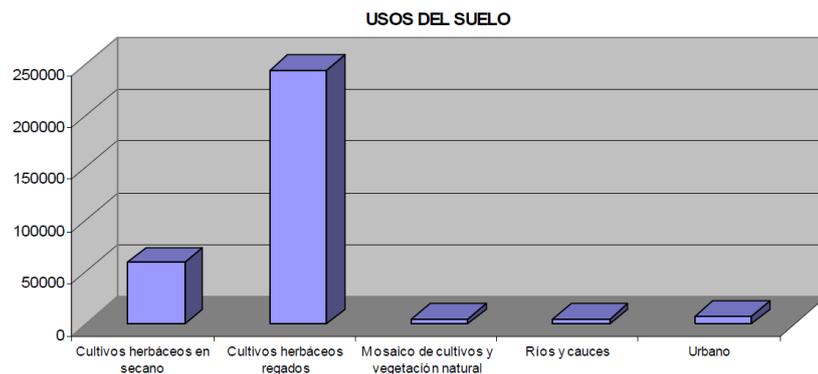
Desde un punto de vista del análisis de los factores paisajísticos se caracterizan por:

Color: frío, predominan los grises, combinando con colores terrosos.

Forma: tridimensional, determinada por el volumen de los edificios

Línea: formas lineales de bordes poco definidos.

Textura: grano grueso, densidad baja y con bajo grado de ordenación y heterogeneidad en la distribución. Es poco contrastado.



Como se aprecia en la gráfica, la mayor parte de la superficie es agrícola destacando por encima de todos los cultivos de cítricos. Esto implica entre otras cosas, que la zona se asienta sobre un área de vega entorno al río Campanillas donde las pendientes son llanas por debajo del 5% en la mayoría de la superficie, ya que para poder desarrollar cultivos en regadíos el hecho de que la zona sea llana es fundamental.

Por último, citamos la descripción paisajística que se hace de esta zona en P.G.O.U. vigente

- Los bordes están claramente definidos por los relieves principales que delimitan la cubeta del valle.

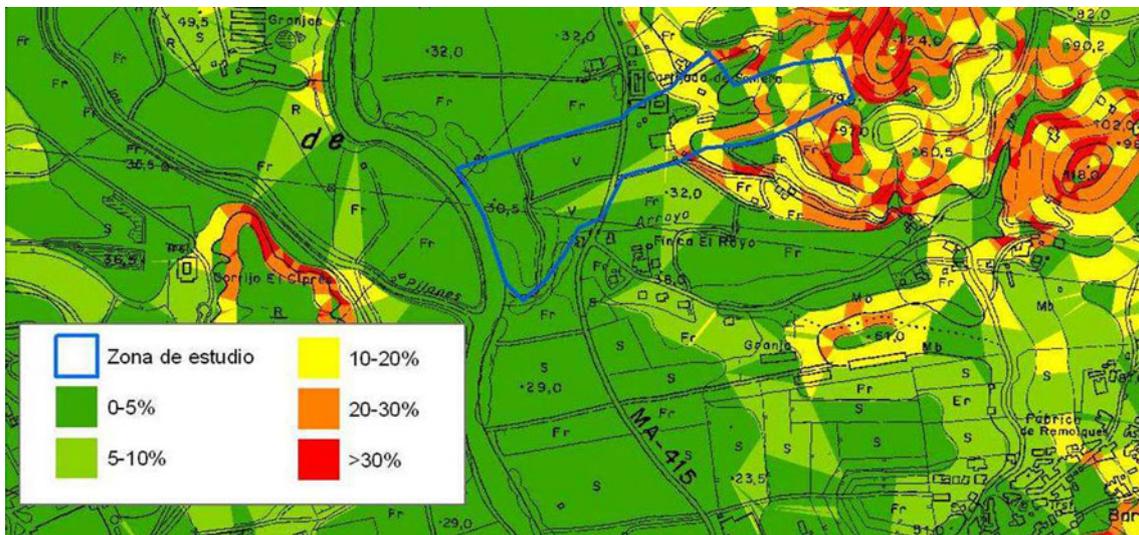
- Los hitos paisajísticos singulares son los formados por las colinas y los relieves aislados, abancalados para la organización de regadíos.

- Los núcleos y asentamientos preexistentes dan cuenta de los felices resultados que han aportado a la urbanística moderna, y a la configuración del hábitat humano los modos de urbanización basados en el contacto directo de la arquitectura con la naturaleza.

- **Riesgo de erosión**

La zona de estudio se localiza sobre una zona de vega entorno al río Campanillas, en el paraje "Somerrilla". Los usos actuales son agrícolas, con determinadas parcelas en las que se observa alguna construcción. Se caracteriza por ser una zona de escasa altitud, con una media por debajo de los 50 msnm, las cotas más altas se sitúan en la zona este con una altitud máxima de 79 msnm, a medida que descendemos hacia el oeste del área referida las cotas se reducen hasta los 30 msnm.

Las pendientes están determinadas por su carácter plano, inferiores al 5% en la mayor parte de la superficie, aumentando hasta el 20 o incluso el 30% en algunos puntos aislados del oeste de la finca, como se adjunta en el mapa de pendientes. El riesgo de erosión con estas pendientes es insignificante. A medida que nos alejamos de las parcelas de estudio hacia el este nos encontramos con las estribaciones montañosas. Es en las laderas del paraje de la Fresneda al noreste de la finca cuando la orografía abrupta se hace patente.



Mapa de pendientes del entorno

3.2. CARÁCTER GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE AFECTADO POR LA ACTUACIÓN

Según la definición del Artículo 14.4.10. del P.G.O.U nos encontramos en un tipo de suelo (los suelos agrícolas, de regadío o no) que asentados sobre terreno de aluvial ni sobre los montes de Málaga y cuya categoría de suelo tiene el objetivo básico de potenciar y proteger básicamente los cultivos agrícolas, en zonas no ocupadas aún por el desarrollo urbano, manteniendo los usos y estructuras agrarias tradicionales, de interés social y ambiental.

- **Determinaciones de la Planificación Territorial.**

La observancia de la regulación establecida por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (Decreto 21/07/2009, BOJA 23/07/2009) se entiende implícita en el cumplimiento del Planeamiento General Municipal vigente por recoger estas disposiciones del Plan Territorial. La categoría de suelo no urbanizable que afecta a la parcela catastral donde se propone la actuación tiene origen en la Normativa de dicho Plan Territorial (Artículos 68, 70 y 71) y planos de ordenación, al estar incluida dentro de la protección territorial "Montes de Málaga".

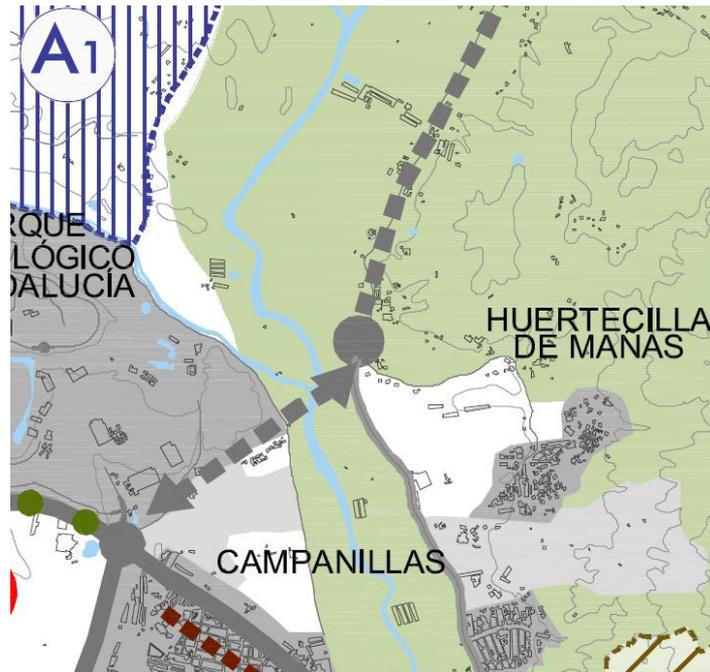


Imagen del ámbito de Protección Territorial Montes de Málaga en el POTAUM

En cualquier caso, la actuación propuesta es acorde con los siguientes aspectos contemplados en las Determinaciones para la ordenación de las Zonas de Protección Territorial (Art.71. POTAM)

Apartado 1. Con carácter general las zonas de protección territorial solo podrán acoger los usos naturalísticos y agrarios, las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza, y en general las actividades de interés público y social.

Apartado 6. Las edificaciones residenciales y, en general, las edificaciones no vinculadas al medio natural o a la explotación agraria, que solo se permitirá cuando suponga la rehabilitación de las edificaciones existentes, sin incrementos de volumen superiores a las necesidades de adaptación a las condiciones de higiene y confort.

- **Planeamiento Urbanístico de aplicación**

Es de aplicación la Normativa Urbanística para el Suelo No Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga (AD Orden 21/01/2011, BOJA 30/08/2011), su modificación (AD Orden 15/06/2015, BOJA 17/03/2016) y plano de ordenación estructural (P.1.7.1. Suelo no urbanizable). Consta trámite de revisión parcial del PGOU para el Suelo no Urbanizable (AI Pleno 28/09/2017, BOP 11/12/2017)

- **Clase y categoría de suelo según PGOU**

La clase y categoría de suelo no urbanizable de los terrenos de la finca Somerilla están reseñadas en el mencionado plano de ordenación y en el Título XIV, Capítulo 1º de la Normativa Urbanística del PGOU. En concreto en los Artículos siguientes:

Artículo 14.1.1. Definición y Categorías

Apartado 2.2. Suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Territorial y Urbanística o Áreas de Interés Territorial, en los que se incluyen los mercedores de algún

régimen de protección por el POTAM. En el ámbito Montes de Málaga, el PGOU distingue para el conjunto de los terrenos de la parcela catastral los espacios de protección siguientes:

- Suelos de Vega y Llanuras de Inundación
- Áreas de Sensibilidad Paisajística
- Suelo agrícola

3.3. POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES. MEDIDAS CORRECTORAS. SEGUIMIENTO AMBIENTAL

3.3.1. Efectos ambientales

- **Consideraciones en materia de medio natural, fauna y flora**

La actuación propuesta no afectaría a ninguno de los hábitats de interés comunitario contemplados en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, ni en la Directiva 92/43/CEE, modificada por la Directiva 97/62/CE. Ninguno de tales hábitats de interés comunitario figura en la superficie propuesta para la actuación, tal como se ha constatado tras consultar la cartografía de la REDIAM "Mapa de distribución de Hábitats de Interés Comunitario a escala 1/10.000 presentes en la masa forestal de Andalucía, proveniente de los estudios de vegetación. Año 1996-2006. Consejería de Medio Ambiente. Junta de Andalucía

La parcela se corresponde con terrenos agrícolas en los que tampoco se ha detectado la presencia de ninguna especie de flora o fauna amenazada de las contenidas en el Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats.

No existe ningún georrecurso en el área afectada por el proyecto, ni están registrados árboles ni arboledas singulares, de igual manera que el territorio no está incluido dentro de ninguna Zona Especial de Conservación (ZEC).

Aun no habiéndose detectado la presencia de especies amenazadas de fauna silvestre, esto no implica que en el momento de inicio de la actividad no puedan hallarse algunos ejemplares de determinadas especies de interés especial con capacidad de movimiento menor, tales como anfibios y reptiles, o nidos de aves. Por lo tanto, antes del inicio de la actividad, deberán acometerse prospecciones para evitar posibles molestias o alteraciones a dichos ejemplares de la fauna silvestre, debiendo contarse en las mismas con la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en la materia. En caso de localizarse en las prospecciones ejemplares de especies de fauna silvestre, deberá recogerse y translocarse la totalidad de los individuos hallados, a las zonas cercanas y potencialmente favorables para el desarrollo de los mismos.

- **Contaminación Lumínica**

Se prevé, para el diseño del alumbrado público exterior, el cumplimiento del Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, aprobado mediante el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, y todavía en vigor a la fecha de realización del documento hasta su anulación mediante Sentencia del Tribunal Supremo en mayo de 2016.

A la vista de esto, a las instalaciones de alumbrado exterior de la actuación les serán de aplicación las disposiciones relativas a la contaminación lumínica recogidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07, aprobado mediante el Real Decreto 189/2008, de 14 de noviembre, siempre que posea una potencia eléctrica instalada superior a 12 kW en los distintos tipos de instalaciones de alumbrado exterior (vial, de seguridad y vigilancia nocturna, específicos de áreas de trabajo exteriores...) a las que se refiere la

ITC-BT 09, perteneciente al Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado mediante el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.

- **Contaminación acústica**

Dada las características de la actuación no se considera necesaria la presentación del Estudio acústico según lo establecido en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

No obstante, una vez ejecutada la pretendida actuación se deberá comprobar mediante la realización de ensayos acústicos "in situ" en las fachadas más afectadas por el ruido ambiental con el fin de comprobar la no superación de los objetivos de calidad que le son de aplicación en función de su uso.

- **Residuos**

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 17.1 b) del Reglamento de Suelos de Andalucía aprobado mediante el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, serán objeto de inscripción en registro y comunicación previa al inicio de la actividad las estaciones depuradoras de aguas residuales urbanas e industriales, así como las fosas sépticas y otras instalaciones de depuración similar en actividades no domésticas que generen residuos de lodos de depuración que no tengan la consideración de residuos peligrosos, sin limitación de la cantidad de éstos producida.

Ha de tenerse en consideración que los vertidos de aguas pluviales no requieren de autorización de vertidos, tal como dispone el artículo 2 del Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 109/2015, de 17 de marzo.

Por el contrario, los vertidos de aguas residuales que no vayan a la red municipal sí requieren de autorización de vertidos. Se observará, en todo caso, además de las disposiciones del ya citado Reglamento de Vertidos al D.P.H. y al D.P.M.T., aquellas otras incluidas en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio; en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; y en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas; además de en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Finalmente, en caso de que se generen escombros, habrá de promoverse un tratamiento acorde con el Capítulo I del Título V del Decreto 73/2012, así como con el Real Decreto 105/2008. A tal efecto se consideran residuos inertes los así definidos en el artículo 2.b del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

- **Identificación de impactos**

	Fase de obras	Fase de funcionamiento	Fase de demolición	
Medio Físico	Compatible, Temporal	Ausente	Ausente	Abiótico
	Moderado, Temporal	Compatible, Localizado	Ausente	Biótico
Medio perceptivo	Moderado, Temporal	Ausente	Ausente	Vistas
	Moderado, Temporal	Compatible, Beneficioso	Ausente	Intervisibilidad
Medio socio cultural	Ausente	Compatible, Beneficioso	Ausente	Valores artísticos
	Ausente	Compatible, Beneficioso	Ausente	Valores arqueológicos
	Ausente	Compatible, Beneficioso	Ausente	Valores etnográficos
	Ausente	Compatible, Beneficioso	Ausente	Valores identitarios
Medio económico	Compatible, Beneficioso	Compatible, Sinérgico	Compatible, Beneficioso	Empleo
	Ausente	Compatible, Sinérgico	Ausente	Desarrollo

3.3.2. Medidas Correctoras.

Como se ha expuesto en la Memoria del Proyecto de Actuación, las empresas de catering utilizarán sus propias instalaciones externas a la finca para la elaboración de los productos de restauración que se requieran en los distintos eventos. Por los tanto, la mayor parte de las medidas correctoras previstas para los impactos, son necesarias al inicio de la actividad. Con ellas se pretende prevenir, minimizar o eliminar: emisiones, vertidos, residuos, ruidos y consumo de recursos.

3.3.2.1. Preoperacional

- Residuos de construcción y demolición (RCD's):

Realizar campañas de formación e información entre los trabajadores para la correcta gestión de los residuos y la minimización de su producción.

Para facilitar la segregación de residuos en origen, en caso de demoliciones, llevar a cabo el proceso de forma inversa al de construcción, evitando pérdidas de valor de ciertos materiales que pueden ser reutilizados o incluidos en bolsas de subproductos.

No quemar ni enterrar los residuos generados en las obras.

Reducir la cantidad y peligrosidad de los residuos.

Acondicionar contenedores y/o recipientes para cada tipo de residuo según su naturaleza, etiquetándolos correctamente.

Evitar derrames, vertidos y mezclas de residuos en las zonas de almacenamiento temporal.

Reutilizar los envases y materiales en la medida de lo posible.

Reducir al máximo el embalaje de los residuos a través de bolsas de subproductos.

- Vertidos:

Informar a los trabajadores de los riesgos de los productos químicos que emplean

Instalar cubetas apropiadas para los recipientes que contengan líquidos peligrosos y mantenerlos en buen estado para evitar fugas o derrames

Emplear la cantidad mínima recomendada para los productos de limpieza

Evitar el derrame de productos de limpieza o líquidos de automoción

Mantener la maquinaria en buen estado y realizar las reparaciones en los puntos adecuados

En ningún caso realizar operaciones de limpieza de la maquinaria o equipos fuera de los puntos determinados para ese uso

- Emisiones a la atmósfera:

Estabilizar los accesos a las obras para evitar la emisión de polvo.

Optimizar los desplazamientos, ajustar las cargas a la capacidad del vehículo y utilizar la ruta que permita una conducción más eficiente.

Respetar los límites de velocidad tanto en las obras como en los desplazamientos.

Cubrir los acopios de materiales y la carga de los vehículos, si es posible para evitar la generación de polvo y pérdidas de material.

Pulverizar agua sobre el terreno especialmente en temporadas secas.

Incluir medios y equipos para corregir y filtrar los olores.

- Contaminación del suelo:

Prevenir y evitar derrames de productos nocivos para el medio.

Prevenir y evitar derrames de aceites y grasas de maquinaria.

Planificar la ubicación de almacenes temporales de residuos para evitar derrames.

Minimizar el paso de maquinaria por suelos destinados a zonas verdes, evitando su compactación y respetando su calidad.

3.3.2.2. Operacional

- Consumo energético:

Evitar que los alimentos que se introduzcan en los refrigeradores estén calientes, ya que el consumo energético se incrementa considerablemente

Cerrar correctamente las cámaras frigoríficas para evitar pérdidas al exterior

No apagar las cámaras enfriadoras durante las noches o cuando el establecimiento está cerrado. El gasto de energía eléctrica aumenta en el momento que las vuelva a encender, pues los motores trabajaran al máximo hasta que se alcance de nuevo la temperatura deseada.

Evitar colocar los aparatos de frío cerca de fuentes de calor, ya que los motores tendrán que funcionar de continuo

Limpiar periódicamente las superficies de hornos, fuegos, placas, etc. para evitar que las grasas puedan impedir la transmisión de calor.

Emplear recipientes y ollas adecuadas al tamaño del fogón para evitar pérdidas de energía.

No apagar los tubos fluorescentes en zonas donde se vayan a volver a encender en breve, ya que el mayor consumo energético se produce en el encendido.

Evitar las pérdidas de calor instalando contraventanas o cortinas gruesas. Procurar poner las cortinas detrás de los radiadores y no delante.

Dar un uso razonable a la calefacción y al aire acondicionado. Estos no deben crear un ambiente opuesto al de la estación del año, sino un ambiente confortable.

Instalar temporizadores de luz en los servicios.

Revisar periódicamente los equipos de refrigeración.

Aprovechar la luz solar para evitar un consumo de energía innecesario.

Instalar mecanismos de apagado automático de la luz en áreas normalmente desocupadas como son los almacenes, los servicios, etc.

Colocar temporizadores y termostatos en las instalaciones eléctricas y de climatización.

Ajustar las puertas y ventanas para que no haya pérdidas o alteración del clima anterior.

Usar lámparas de bajo consumo.

Limpiar periódicamente los ventanales, luminarias y lámparas.

Limpiar las juntas de las puertas de los frigoríficos para que cierren herméticamente.

Adquirir de bajo consumo energético (bombillas)

- Consumo de agua:

Utilizar sistemas de grifos de agua. De esta manera se obtienen las mismas prestaciones con un menor consumo y se consiguen ahorros de hasta un 50%

Procurar lavar los alimentos en barreños o bandejas y no directamente con agua.

Si se necesita lavar a mano, llenar el fregadero con agua y jabón e introducir en los platos que se van a lavar.

Utilizar preferentemente el lavavajillas y poner en marcha sólo cuando esté completamente lleno. Seleccionar una temperatura de lavado no muy elevada, ya que el mayor consumo energético se produce por el calentamiento del agua.

Instalar sistemas de descarga duales en el inodoro. Colocar una botella de agua o arena en la cisterna para reducir el volumen de agua gastada o bajar la boya para reducir el llenado de la cisterna.

Evitar el derroche de agua: utilizar la imprescindible y asegurarse de que los grifos queden bien cerrados y que las cisternas no tengan pérdidas.

Barrer la zona de comedores y terrazas en lugar de utilizar mangueras para su limpieza.

- Generación de residuos:

Para obtener una buena gestión de residuos urbanos es necesario clasificarlos y separarlos adecuadamente para su posterior retirada por la empresa autorizada de gestionarlos. En el proyecto técnico, se deberá justificar la correcta gestión de los residuos mediante el cálculo del volumen de residuos generados y el sistema de retirada selectiva de los mismos.

Los aceites usados generados en las actividades de restauración deberán ser almacenados en envases homologados, situándose en sitios adecuados para su posterior recogida por un gestor autorizado. En ningún caso, verter los aceites en los desagües del local.

Gestionar adecuadamente las freidoras y los aceites usados de las cocinas, entregándolos a un gestor autorizado.

Realizar campañas de formación e información entre los trabajadores para la correcta gestión de los residuos y la minimización de sus productos.

Evitar el exceso de empaquetamiento de la comida para llevar.

Mantener los contenedores o recipientes de residuos en las correctas condiciones de higiene y seguridad.

Contactar con los organismos o empresas que gestionan residuos.

No utilizar vajillas desechables.

Elegir productos que presenten ventajas ambientales, que dispongan de una ecoetiqueta y produzcan menos residuos, sean duraderos y contengan menos sustancias perjudiciales.

Aprovechar las toallas o manteles viejos como trapos de limpieza.

Comprar productos libres de sustancias tóxicas y que sean fácilmente reutilizables o reciclables.

Disponer de aparatos eléctricos que tengan un diseño para una larga vida, sus piezas sean intercambiables y fáciles de reparar

Comprar la cantidad necesaria de productos para prevenir deterioros, para evitar la ocupación innecesaria de espacio y caducidades, que sólo generan residuos.

- Contaminación atmosférica:

Disponer de campana extractora en cocina o sobre el elemento productor de humos u olores, ésta estará dotada de filtro antigrasa de fácil mantenimiento. Las cocinas industriales de restaurantes, mueven grandes masas de aire para poder controlar los

contaminantes y por ello es necesario que tengan un diseño con aportación de aire primario para evitar el gasto innecesario de aire calefaccionado. En grandes cocinas se podría tener todo el techo del local similar a una campana de extracción continua, combinando las entradas de aire primario con los caudales de extracción, el control de las condensaciones y líquidos grasos y los puntos de iluminación. Son sistemas de extracción que permiten cocinar en cualquier punto del local y repartir los fogones, las freidoras, los hornos, etc.

El punto de evacuación de los humos y olores deberá estar situado a 1 metro por encima de cualquier edificación en un radio de 10 metros y de cualquier hueco de ventilación en un radio de 50 metros. En caso de no ser posible el cumplimiento de esta condición, se puede permitir la salida de humos por fachada siempre que ésta se realice 2.5 metros por encima de la acera y no exista ningún hueco de ventilación por encima de la salida de humos proyectada.

Evitar el aumento térmico que provocan los focos de calor de la actividad e incluir medios y equipos para corregir y filtrar los olores.

Mantener en buen estado los dispositivos de extracción de humos, así como sus filtros.

Evitar mantener los locales a temperatura con más de 10°C de diferencia con el exterior, se disminuyen las emisiones y es menos perjudicial para la salud.

Mantener en buen estado la instalación de climatización y realizar revisiones periódicas de las mismas.

No emplear sistemas de climatización y sistemas de ventilación, que contengan componentes que dañen la capa de ozono.

Mantener adecuadamente los vehículos para minimizar las emisiones de gases.

Emplear carburantes menos contaminantes.

No emplear vehículos que no posean catalizador en el motor.

- Vertidos:

El vertido de las aguas residuales procedentes de la actividad deberá realizarse con los medios correctores pertinentes (arqueta separadores de grasas) que impidan que se viertan al alcantarillado municipal aguas residuales que superen los valores de contaminación establecidos por la Ordenanza municipal que regula los vertidos.

Informar a los trabajadores de los riesgos de los productos químicos que emplean.

Almacenar los aceites usados de cocina en recipientes estancos, no verterlos a la red de saneamiento en ningún caso.

Evitar verter a la red de saneamiento restos orgánicos y productos de limpieza.

Emplear la cantidad mínima recomendada por el fabricante de los productos de limpieza.

No emplear detergentes ni productos de limpieza que contengan fosfatos o elementos no biodegradables.

- Contaminación acústica:

Doble puerta en las actividades que dispongan de equipo de música. Aislar los apoyos de motores y bombas (equipos generadores de vibraciones) con materiales elásticos. En las actividades con instalación musical que puedan producir molestias por ruidos, se deberá instalar un limitador-controlador de potencia sonora del tipo LA-01, que será debidamente precintado para garantizar que no se superan los límites de los valores sonoros.

Seleccionar productos no tóxicos. Elegir productos que no requieran un almacenaje especial, como ventilación, o sean peligrosos.

Adquirir productos concentrados de limpieza y, de ser posible, a granel. Estos contienen más producto por metro cúbico de envase.

Pedir a los suministradores que retiren los embalajes que no se van a utilizar.

Colocar doble acristalamiento en las ventanas y utilizar puertas de materiales pesados o incluso puertas dobles para aislar del ruido.

Para corregir la acústica, reducir la reverberación del sonido en los mismos tapizando las paredes con materiales absorbentes acústicos, como cortinas, tapices, fibra de vidrio, etc.

Procurar que las instalaciones de aire acondicionado sean lo más silenciosas posible, aislando los equipos mediante pantallas acústicas o carcasas insonorizadas.

Evitar la carga y descarga de mercancías en horario de descanso.

A la hora de comprar cualquier maquinaria, tener en cuenta el ruido y la vibración que produce y procurar minimizar las molestias que pueda causar.

3.3.3. Seguimiento Ambiental

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, podrá realizar la vigilancia y seguimiento de la actividad sometida a Calificación Ambiental. En este sentido, deberá prestar especial atención al cumplimiento de los condicionantes ambientales establecidos en la resolución. Los aspectos básicos objeto de control ambiental de las actividades incluidas en la presente guía son los siguientes:

Anualmente se realizará un Informe suscrito por el responsable de la instalación en el que se dará cuenta de los análisis y controles realizados respecto a las afecciones y elementos antes listados y se remitirá a la Delegación de Medio Ambiente del Ayuntamiento.

- Emisiones: Control de humos y olores.

- Ruidos: Inspección de ruido diurna y nocturna cada dos años por técnico acreditado o ECCMA en campo de ruido.
- Vertidos: Si el vertido es a la red de saneamiento: Inspección anual de vertido por ECCMA acreditada en campo aguas..

Indicadores ambientales

Un sistema de indicadores ambientales permite medir objetivamente la evolución de la actividad. Este sistema cuantifica la evolución del comportamiento ambiental de la actividad y lo hace comparable año tras año. Asimismo, si se determinan periódicamente, permiten detectar rápidamente tendencias opuestas, por lo que también sirven como un sistema de alerta. Por tanto, en la siguiente relación se presenta una serie de indicadores, a título informativo, que pueden ser utilizados para realizar el seguimiento del comportamiento ambiental de las actividades y procesos:

- Consumo de materias primas:
Reducción del consumo de productos tóxicos (%/año).
Consumo de productos de limpieza (Kg/año).
Consumo de agua: (Litros/mes)
- Consumo de energía: (kWh).
Generación de residuos:
Cantidad de residuos peligrosos (RP) generados (Kg/ año).
Cantidad de residuos no peligrosos generados (Kg/año).
Porcentaje de residuos valorizados (%/año).
- Número de contenedores de recogida selectiva (anual).
- Ruido:
Niveles de emisión de ruido (NEE). Zona con actividades comerciales (dbA/bianual).
Niveles de emisión de ruido (NEE). Zona con actividades industrial (dbA/bianual).
Niveles de emisión de ruido (NEE). Zona con residencia (dbA/bianual).
- Vertidos:
Emisiones de parámetros característicos de aguas asimilables a las sanitarias: pH, conductividad DBO5, DQO, SS, Detergentes, aceites y grasas (mg/l).

3.4. ANALISIS DE LA NORMATIVA SECTORIAL Y DEL P.G.O.U.

Como se mencionaba en el epígrafe 2.2. de la Memoria del Proyecto de Actuación, No existe en los terrenos ninguna afección de carácter territorial o ambiental (dominio público hidráulico, vía pecuaria, etc.) si bien la carretera A-7058 requiere en la actualidad a tenor de la Ley de Carreteras de Andalucía de (Ley 8/2001 de 12 de Julio) de una zona libre de edificación de 25 m. desde la arista de su calzada.

Edificaciones existentes

El proyecto no contempla la realización de obras de Edificación. Se solicita autorización de uso para implantar en los jardines y edificaciones ya existentes la actividad puntual de hostelería (contemplada en Artículo 14.1.18 del P.G.O.U.) en la modalidad de celebración de eventos,

poniendo a disposición en régimen de alquiler los espacios previstos en la finca a empresas de abastecimiento de servicios gastronómicos autónomas ("catering").

La nave de la antigua fábrica y el Cortijo Somerilla, vinculados a la actuación, son legales y cumplen con las condiciones previstas en el Artículo 14.1.8 del P.G.O.U. Edificios con licencia (edificación terminada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975) para los que se solicita autorización:

Edificio	S. const	Altura	Ocupación
Cortijo Somerilla	575 m2	1 planta (6,0 m)	575 m2
Nave de antigua fábrica	175 m2	1 planta (9,0 m)	175 m2
T otal	750 m2		750 m2

Las alturas reflejadas (metros) corresponden a la cumbre.

El Avance de Planeamiento para la identificación y delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable (Aprobación Pleno 03/06/2013, BOP 15/10/2013) identifica como aisladas las s edificaciones existentes en la finca.

- Parcela mínima: Se fija a efectos de edificación en 100.000 m2 para Actuaciones de Interés Público no de servicio.

Esta exigencia (contemplada en el Artículo 14.4.10, apartado 2.1.) está fijada para Actuación de Interés Público no de servicio a efectos de edificación, que no es el objeto de este Proyecto de actuación (autorización para uso de Interés Público en edificios existentes con licencia)

La condición de parcela mínima es requerida a efectos de edificación, o lo que es lo mismo, construcción de nueva planta de edificios. Como se ha mencionado en la memoria descriptiva, no se proyectan actuaciones de edificación alguna, entendiéndose que dicho condicionante no opera para el caso de una actuación que no contemple edificar.

La superficie catastral de la parcela es de 44.260. La superficie de terreno de la parcela que se vincula a la Actuación de Interés Público por el presente proyecto es de 5.975 m²

- Distancia mínima a linderos: 40 m para actuaciones de Interés Público.

La separación a lindero de la edificación existente es de 4 m (mínimo en Cortijo Somerilla)

Respecto a este parámetro, se solicita autorización de nuevo uso de edificaciones existentes que se encuentran en situación legal de fuera de ordenación (edificación terminada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975) al amparo del Artículo 7.4 del Decreto 2/2012.

- Separación a otras edificaciones: 80 m para actuaciones de Interés Público.

La separación mínima a otras edificaciones exteriores e interiores a la finca es de 10 m y 8 m respectivamente. (Ver plano 2)

Respecto a este parámetro, se solicita autorización de nuevo uso de edificaciones existentes que se encuentran en situación legal de fuera de ordenación (edificación terminada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975) al amparo del artículo 7.4 del Decreto 2/2012.

- Distancia a vías de comunicación u otras infraestructuras:

Finca colindante con la carretera de la Fresneda A-7058 por la que tiene acceso directo (ver plano 1).

- Distancia a núcleos:

1.000 m a Colmenarejo por la carretera de la Fresneda A-7058

4.000 m a Campanillas por carreteras A-7058 y A-7054

- Características e intensidad.

En este punto mencionamos los antecedentes del planeamiento ya que en el PGOU de 1997 se disponía como ámbito de núcleo diseminado los terrenos en que se incluye a la Finca Somerilla.

Sin embargo, el Avance de Planeamiento para la identificación y delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable en el término municipal no ha incluido en asentamiento alguno las edificaciones existentes en la finca. La Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística, en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, fija el criterio de existencia de una relación funcional entre las edificaciones cuando en el ámbito delimitado existan al menos 15 viviendas.

- Superficie máxima ocupada:

8% de edificación e instalaciones en actuación de Interés Público
 $9.375 \times 0,08 = 750 \geq 750 \text{ m}^2$

5% de urbanización y aparcamientos (no incluido en PA)
 $44.260 \times 0,05 = 2.213 > 1.900 \text{ m}^2$

La superficie no ocupada por edificación o instalación deberá mantener el uso agrícola

- Techo máximo: El techo máximo construido para actuaciones de Interés Público es 0,1 m²/m²

$9.375 \times 0,1 = 937,50 > 750 \text{ m}^2$

Accesos existentes.

Se produce por la carretera de la Fresneda (A-7058). El acceso existente se encuentra en el p.k. 2,9. Conforme a lo indicado por la delegación en Málaga de la Consejería de Fomento y Vivienda, se tramitará cambio de uso del acceso actual (de agrícola a industrial), cumpliéndose en todo caso lo previsto en el Artículo 14.1.9. apartado 4 del P.G.O.U. Dicho cambio de uso se someterá a trámite independiente de las actuaciones contempladas en este Proyecto de Actuación.

Utilidad pública o interés social del objeto de la actividad.

La actividad propuesta encuentra amparo en el planeamiento urbanístico (Establecimientos de hostelería, restauración y asimilados. Artículo 14.1.18. apartado 2.2.d del PGOU) y se justifica como de utilidad pública o interés social en el cumplimiento de las condiciones generales para las actuaciones de interés público (Artículo 14.1.21 del PGOU)

De la lectura de los textos legales aplicables al caso (Artículo 14.1.18. Apartado 1.) y de la práctica urbanística, se deduce que las actuaciones genéricas de interés público que pueden ser autorizadas en suelo no urbanizable son aquellas actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con requisitos de utilidad pública o interés social, cuya implantación por sí mismas se justifique procedente o necesaria en dicha clase de suelo y por ser compatibles con el régimen de la categoría del SNU y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

5. CONTENIDO DESCRITO EN EL ARTÍCULO 9.3.21. PGOU

Se cumplimenta en este apartado lo previsto en el artículo 9.3.21. PGOU.

5.1. Estudios que la ficha correspondiente exija a la actuación

Al tratarse de una actividad de interés social no se contempla en el PGOU ficha específica que lo determine.

5.2. Justificación de legislación y normativa ambiental del PGOU

En este apartado se refieren los epígrafes de la normativa del PGOU específicamente referidos a la protección ambiental.

Título X. Protección del medio natural y urbano. Capítulo 2º. Protección del Medio Físico.

- Artículo 9.2.1. Protección de los recursos hidrológicos
- Artículo 9.2.2. Protección de los recursos forestales.
- Artículo 9.2.3. Protección de la vegetación.
- Artículo 9.2.4. Protección de la fauna.
- Artículo 9.2.5. Protección del suelo.
- Artículo 9.2.6. Protección contra la contaminación de suelos.
- Artículo 9.2.7. Protección del paisaje.
- Artículo 9.2.8. Protección de litoral
- Artículo 9.2.9. Protección atmosférica y ambiental.
- Artículo 9.2.10. Protección contra la contaminación acústica.

Analizado todo el articulado, en ninguno de sus contenidos figuran disposiciones específicas de que se incumplan mediante la actividad que se pretende implantar.

5.3. Contenido de EIA de planificación urbana. Decreto 292/1995. Reglamento EIA

El decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía está derogado por la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

5.4. Programa de ejecución y dirección ambiental de las obras de urbanización y edificación, con medidas de control ambiental que se adopten para realización.

El Proyecto de Actuación no prevé obras de urbanización ni edificación. Con este anexo, exigido por el Plan General para los Proyectos de Actuación, se pretenden minimizar los efectos negativos y demostrar que no hay riesgos de erosión, aspectos ambos justificados dentro del documento, mediante las medidas de conservación y potenciación de las condiciones con que ya cuenta la finca, con los consiguientes beneficios sobre su entorno.

Dentro del Análisis expuesto se fijan unos claros objetivos a cumplimentar, antes y durante el periodo de duración de la actividad, consistentes en:

- Identificar y evaluar los posibles efectos ambientales asociados a la actividad.
- Proponer las medidas correctoras de los posibles efectos negativos generados por la actividad.
- Establecer un programa de Seguimiento Ambiental.

Tras el análisis anterior se concluye que la actividad presenta un rango medio compatible con impacto moderado o bajo sobre la vegetación, fauna y paisaje, que permite considerar viable la actuación propuesta, ya que no existen impactos críticos que desautoricen su ejecución, si bien los impactos moderados van a necesitar una serie de medidas correctoras y de seguimiento y control que minimicen estas afecciones negativas que potencialmente se puedan generar. Este paquete de medidas correctoras será vinculante y necesario para el desarrollo de la actuación propuesta y se deberán incorporar en el Proyecto que se presente para la obtención de la Licencia de Obras, o en su caso implantarse en el documento con el que se presente para la obtención de la Licencia de Apertura, o en ambos casos, en las Declaraciones Responsables, si este fuera el tramite exigido, y siempre de forma previa al inicio de la actividad.

5.5. Previsión de la evaluación ambiental y territorial a medio y largo plazo.

Conforme al artículo 36 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la actividad prevista en el Proyecto de actuación no está sometida a evaluación ambiental estratégica.

En cualquier caso, en la guía para la práctica de Calificación Ambiental de actividades de restauración se adelantan los contenidos que, eventualmente, deberán reflejarse en el Proyecto de Actividad a aportar en dicho trámite.

Firmado, los arquitectos redactores:

Javier González García

Juan Pedro Sánchez García

Rafael Roldán Mateo