

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO
PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MALAGA

CAMINO DE LAS MAROTAS. MALAGA.
SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MALAGA



jesus espinoza

arquitecto colegiado nº 922 Coamalaga

Arquitecto Perito perteneciente a la Agrupación de Peritos Judiciales y Forenses del Colegio de Arquitectos de Málaga.
Arquitecto Perito perteneciente a la Agrupación de Tasadores Judiciales del Colegio de Arquitectos de Málaga.
Arquitecto Perito colaborador de la Asociación de Peritos Judiciales y Tasadores de Andalucía.
Arquitecto Perito para Valoraciones de la Conserjería de Hacienda de Junta de Andalucía.
Arquitecto Municipal no relacionado con el municipio de la presente pericia.
Arquitecto Perito para Valoraciones del Ministerio de Hacienda.

NOVIEMBRE 2.019

ESTE PROYECTO DE ACTUACION CONSTA DE 66 PAGINAS NUMERAS Y DE 17 PLANOS

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado numero novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos, peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos, peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

INDICE

DESCRIPCION GENERAL

01. AUTOR DEL PROYECTO.
02. EL SOLICITANTE DEL PROYECTO.
03. LA FINALIDAD DEL PROYECTO.
04. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO.

DOCUMENTACION APORTADA SEGÚN LOUA ART.42

05. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, ENTIDAD O PERSONA, PROMOTORA DE LA ACTIVIDAD, CON PRECISIÓN DE LOS DATOS NECESARIOS PARA SU PLENA IDENTIFICACIÓN.
06. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.
07. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.
08. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.
09. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.
10. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRO, CON INCLUSIÓN DE LAS EXTERIORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA.
11. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, CON DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN.
12. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.
13. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD.
14. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, ASÍ COMO DE LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES.
15. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
16. NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.
17. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD LAS CORRESPONDIENTES A LOS DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE.
18. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA, EN SU CASO, DE ACUERDO CON LO REGULADO EN EL ARTÍCULO 52.4 Y 5 DE ESTA LEY.
19. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL CORRESPONDIENTE PLAN ESPECIAL O PROYECTO DE ACTUACIÓN, SALVO EN LOS CASOS EXCEPTUADOS POR ESTA LEY DE LA OBTENCIÓN DE LICENCIA PREVIA.
20. CUALESQUIERA OTRAS DETERMINACIONES QUE COMPLETEN LA CARACTERIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD Y PERMITAN UNA ADECUADA VALORACIÓN DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS.
21. DETERMINACIÓN SI LA ACTUACIÓN AFECTA A LA INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 30 Y EL APARTADO II DEL ANEXO DE LA LEY 1/1994, DE 11 DE ENERO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA, DEBIENDO ESPECIFICAR ASIMISMO LAS INCIDENCIAS PREVISIBLES EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, EN LA FORMA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 31 DE LA CITADA LEY.
22. PLANOS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.
23. INFORMACION SOBRE LA PREVISION DE ACCESO OCUPANTES DE EVENTOS A LA FINCA.

ESTE PROYECTO DE ACTUACION CONSTA DE 66 PAGINAS NUMERAS Y DE 17 PLANOS

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoso.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.019 **3**
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga

DESCRIPCION GENERAL

01. AUTOR DEL PROYECTO.
02. EL SOLICITANTE DEL PROYECTO.
03. LA FINALIDAD DEL PROYECTO.
04. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO.

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoza.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.019 ⁴
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga

01. AUTOR DEL PROYECTO.

El autor del presente PROYECTO DE ACTUACION es el arquitecto superior D. Jesús Espinosa Andrés, DNI 25.680.411-Z, Titulo Arquitecto Superior /Escuela Técnica Superior Arquitectura Sevilla.

Dirección a efectos de notificaciones:

C/ Postigo De Arance Nº 9 16 29008 Málaga
951 102 774

jespinoza.arquitecto@gmail.com.
615 045 298

Y para que conste a los efectos oportunos, firma el arquitecto
jesus espinoza arquitecto superior Colegiado 922 Colegio arquitectos Málaga

Perteneciente a la agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del Colegio de arquitectos superiores Coamalaga
Perteneciente a la agrupación de arquitectos peritos tasadores del Colegio de arquitectos superiores Coamalaga

ARQUITECTO PERTENECIENTE AL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

02. EL SOLICITANTE DEL PROYECTO.

El solicitante del presente PROYECTO DE ACTUACION es D. Víctor Ternero Picón, DNI 74879266-N

Sito en Polígono 36 Parcela 268 del SNU del TM de Málaga



Y para que así conste,

Firma y fecha en Málaga en diciembre de 2.017

D. Víctor Ternero Picón, Promotor del presente Proyecto de Actuación
74879226 N

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

03. LA FINALIDAD DEL PROYECTO.

Es la de la realización de un PROYECTO DE ACTUACIÓN conforme a lo regulado en la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA, Planeamiento Municipal en vigor del municipio de Málaga, y demás legislación en vigor para la actuación descrita en este documento urbanístico. **La finalidad del presente Proyecto de Actuación es la de definir las características generales básicas de implantación de la actividad de Celebraciones de eventos ocasionales, tales como: bodas, bautizos y comuniones.**

El Proyecto de Actuación se pretende desarrollar en el suelo no urbanizable del TM de Málaga, en concreto en el paraje conocido como del Camino de las Marotas, sito en la parcela 268 del polígono 36 del SNU del TM de Málaga. La presente propuesta de Proyecto de Actuación versa exclusivamente sobre una sencilla actuación superficial en las parcelas objeto presente proyecto, que **consiste básicamente en la adecuación de caminos, jardines y espacios arbolados y ajardinados que organizan las diversas aéreas que configuran los diversos espacios exteriores adecuados para albergar las diferentes celebraciones de eventos ocasionales objeto de la presente actividad propuesta, además de instalaciones de poco impacto en el entorno.**

Por lo descrito, para su efectiva implantación y uso efectivo, **no se precisa de construcción de edificaciones conforme a lo regulado en la vigente Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), tampoco de movimientos de tierras o alteraciones sustanciales del medio físico**, que ya dispone desde años atrás de una configuración espacial y paisajística suficiente para implantar esta actividad sin alterar sustancialmente el entorno paisajístico, todo lo contrario de hecho, pues **al proponerse abundante vegetación lo que se plantea es una evidente mejora paisajística y de protección del medio físico, al evitar la erosión y mejora del vigente valor paisajístico donde se pretende intervenir.**

En la parcela 268 se desarrolla la actividad de celebraciones de eventos ocasionales, pero sin alterar las curvas de nivel ni las condiciones naturales del medio físico de esa parcela. En la parcela existe una edificación que se excluye de este Proyecto de Actuación, aunque en cualquier caso parecería cumplir la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación según vigente Decreto 2/2012 que regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, aunque éste no es el objeto del presente proyecto, tal y como ya se ha dicho. Además, existe informe técnico municipal que avalaría este criterio (se aporta en este Proyecto de Actuación, además de la escritura pública del suelo y que incluye también el certificado de antigüedad emitido por técnico competente, ambos documentos incluidos en el apartado 08. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS). Resumiendo, la descripción de la actividad pretendida se desarrollará exclusivamente sobre la superficie libre de la parcela 268, según la propuesta presentada en este documento (y que se desarrollará en el proyecto de obra objeto de licencia municipal una vez sea autorizado este PAU), sin afectar en ningún caso a la vivienda existente, pues se trataría únicamente de trabajos de acondicionamiento del terreno y de la vegetación y no de edificación. Las mejoras potenciales en la calidad medioambiental debieran ser considerados como aspectos positivos a destacar por las administraciones competentes como de actuaciones que debieran declararse de actividad de utilidad pública e interés social, al afectar positivamente al medio físico. Entre estos trabajos se propone además -y con ello se daría cumplimiento al espíritu de promoción, desarrollo y potenciación de masas arbóreas que caracteriza a esta Calificación- la plantación de árboles en parte de la parcela, dentro de las especies autóctonas permitidas, entre las que se encontrarían los Pinos Carrascos, Alcornoques, Algarrobos, encinas, etc., debiéndose cumplir en todo caso con lo recogido en el apartado 2. Vegetación y Medio Ambiente del Artículo 14.1.9 Condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en suelo no urbanizable, de la normativa del PGOU. Los usos que se pretenden desarrollar se entienden como los normales usos de compatibilidad con los usos permitidos en este tipo de suelo calificado como Áreas de Interés Forestal, donde encontramos el **apartado 1.6. Establecimientos Hoteleros, hosteleros y similares, donde enlazaría el uso pretendido de Celebración de Eventos, considerándolo análogo a los anteriores.** Por lo aquí descrito, además de por lo argumentado en el completo de este PROYECTO DE ACTUACION, se propone al órgano competente tenga a bien informar favorable dicha actuación, todo ello conforme a lo regulado en el artículo 42 de la vigente LOUA, como más adelante se argumentará detalladamente. Posterior a la autorización de este PROYECTO DE ACTUACION, se tramitarán las licencias de obra de tramitación directa municipal, aportándose previamente los proyectos técnicos de la sencillas actuaciones de adecuación civil aquí solicitados, justificándose el cumplimiento pormenorizado del art. 14.1.9.

No obstante a lo anterior, se elaborará informe ambiental redactado por técnico competente en la materia que completará la información ambiental requerida por la administración competente. Dicho informe ambiental formará parte como anexo del presente Proyecto de Actuación.

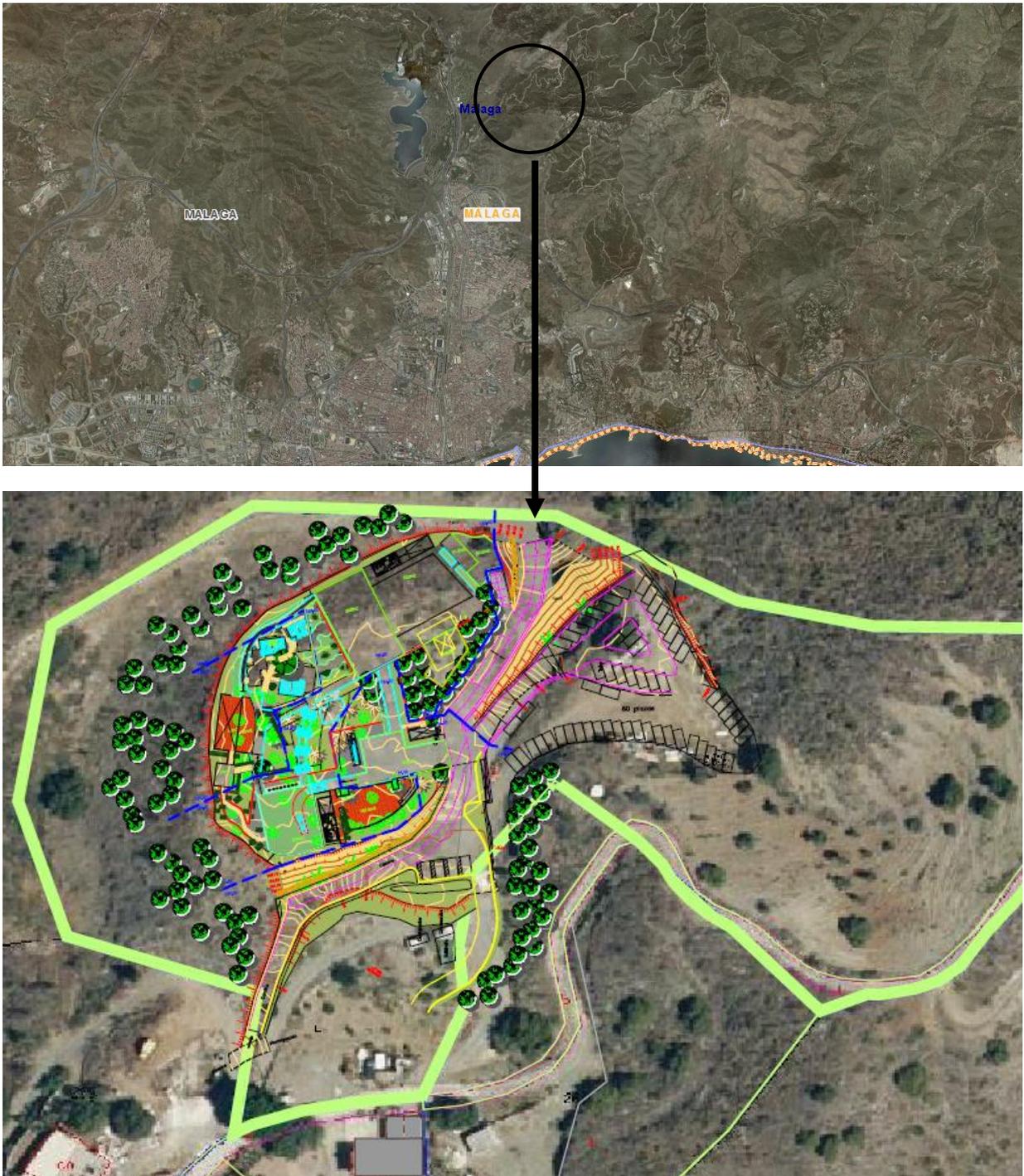
PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoso.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.019 **6**
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga

04. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO.

El Proyecto de Actuación se pretende desarrollar en el suelo no urbanizable del TM de Málaga, en concreto en el paraje conocido como del Camino de las Marotas, sito en las parcela 268 del polígono 36 del SNU del TM de Málaga.



Se amplía información detallada en los Planos incluidos en este documento, apartado 22.

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

DOCUMENTACION APORTADA SEGÚN LOUA ART.42

05. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, ENTIDAD O PERSONA, PROMOTORA DE LA ACTIVIDAD, CON PRECISIÓN DE LOS DATOS NECESARIOS PARA SU PLENA IDENTIFICACIÓN.
06. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.
07. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.
08. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.
09. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.
10. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRO, CON INCLUSIÓN DE LAS EXTERIORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA.
11. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, CON DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN.
12. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.
13. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD.
14. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, ASÍ COMO DE LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES.
15. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
16. NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.
17. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD LAS CORRESPONDIENTES A LOS DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE.
18. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA, EN SU CASO, DE ACUERDO CON LO REGULADO EN EL ARTÍCULO 52.4 Y 5 DE ESTA LEY.
19. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL CORRESPONDIENTE PLAN ESPECIAL O PROYECTO DE ACTUACIÓN, SALVO EN LOS CASOS EXCEPTUADOS POR ESTA LEY DE LA OBTENCIÓN DE LICENCIA PREVIA.
20. CUALESQUIERA OTRAS DETERMINACIONES QUE COMPLETEN LA CARACTERIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD Y PERMITAN UNA ADECUADA VALORACIÓN DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS.
21. DETERMINACIÓN SI LA ACTUACIÓN AFECTA A LA INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 30 Y EL APARTADO II DEL ANEXO DE LA LEY 1/1994, DE 11 DE ENERO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA, DEBIENDO ESPECIFICAR ASIMISMO LAS INCIDENCIAS PREVISIBLES EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, EN LA FORMA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 31 DE LA CITADA LEY.
22. PLANOS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.
23. INFORMACION SOBRE LA PREVISION DE ACCESO OCUPANTES DE EVENTOS A LA FINCA.

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoza.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.019 **8**
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga

05. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, ENTIDAD O PERSONA, PROMOTORA DE LA ACTIVIDAD, CON PRECISIÓN DE LOS DATOS NECESARIOS PARA SU PLENA IDENTIFICACIÓN.

El solicitante del presente PROYECTO DE ACTUACION es D. Víctor Ternero Picón, DNI 74879266-N, Sito en Polígono 36 Parcela 268 del SNU del TM de Málaga.

Y para que así conste,



Firma y fecha en Málaga, en diciembre de 2.017

D. Víctor Ternero Picón, Promotor del presente Proyecto de Actuación
74879226 N



RESOLUCIÓN SOBRE RECONOCIMIENTO DE ALTA: Régimen Especial de Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos

La Tesorería General de la Seguridad Social ha procedido a reconocer el alta en el Régimen Especial de Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos, de

D./Dña.: VICTOR MANUEL TERNERO PICON
con número de afiliación 291063018977 y DNI 074879226N, con fecha 01/06/2016.

La base de cotización inicial, las opciones iniciales sobre la cobertura de la incapacidad temporal derivada de contingencias comunes y sobre la cobertura de las contingencias profesionales, así como la fecha de efectos con que se reconoce el alta, son las indicadas a continuación:

Base de Cotización: 893,10
Incapacidad Temporal Derivada de Contingencias Comunes: Incluida desde 01 de junio de 2016
Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales: Excluidos
Cese de la actividad: Excluido desde 01 de junio de 2016
Fecha de efectos del alta: 01 de junio de 2016

Contra esta resolución podrá interponerse recurso de alzada ante el Director/a de la Administración de la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de su notificación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (B.O.E. del día 2 de octubre).

De conformidad con los términos de la autorización número 079620, concedida en fecha 16/06/2004 a OFISCO ASESORES 2000, S.L.
por la Tesorería General de la Seguridad Social, certifico que estos datos han sido transmitidos y validados por la misma e impresos de forma autorizada, surtiendo efectos con el cumplimiento de las obligaciones conforme al artículo uno de la Orden ESSI/484/2013 de 26 de marzo (BOE de 28 marzo).

El titular de la Autorización

Fecha de Resolución: 01/06/2016

Documento duplicado

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

06. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.

LA ACTIVIDAD DESCRITA ES DE CELEBRACIONES DE EVENTOS OCASIONALES, TALES COMO: BODAS, BAUTIZOS Y COMUNIONES.

Por tanto, los usos que se pretenden desarrollar se entienden como los normales usos de compatibilidad con los usos permitidos en este tipo de suelo calificado como Áreas de Interés Forestal, donde encontramos el **apartado 1.6. Establecimientos Hoteleros, hosteleros y similares,**

Donde se encuadraría el uso pretendido de Celebración de Eventos, considerándose análogo a los anteriores.

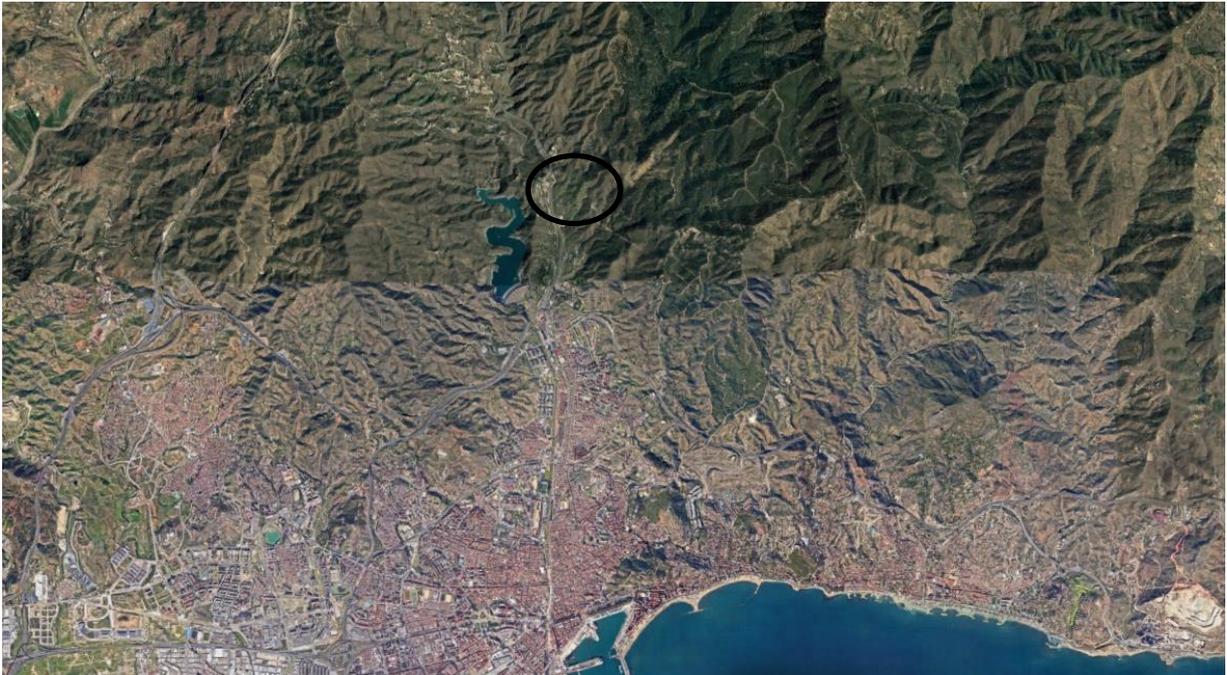
La descripción detallada de la actividad por tanto versa exclusivamente sobre las normales que se incluyen en los actos y celebraciones tradicionales de BODAS, BAUTIZOS Y COMUNIONES, que incluyen por tanto:

- catering de: desayunos, comidas, meriendas y cenas todas ellas efímeras y de carácter ocasional (no de usos fijos y/o permanentes).
- reuniones, celebraciones ocasionales, bodas, bautizos, comuniones, etc.
- Otros análogos a la actividad principal.

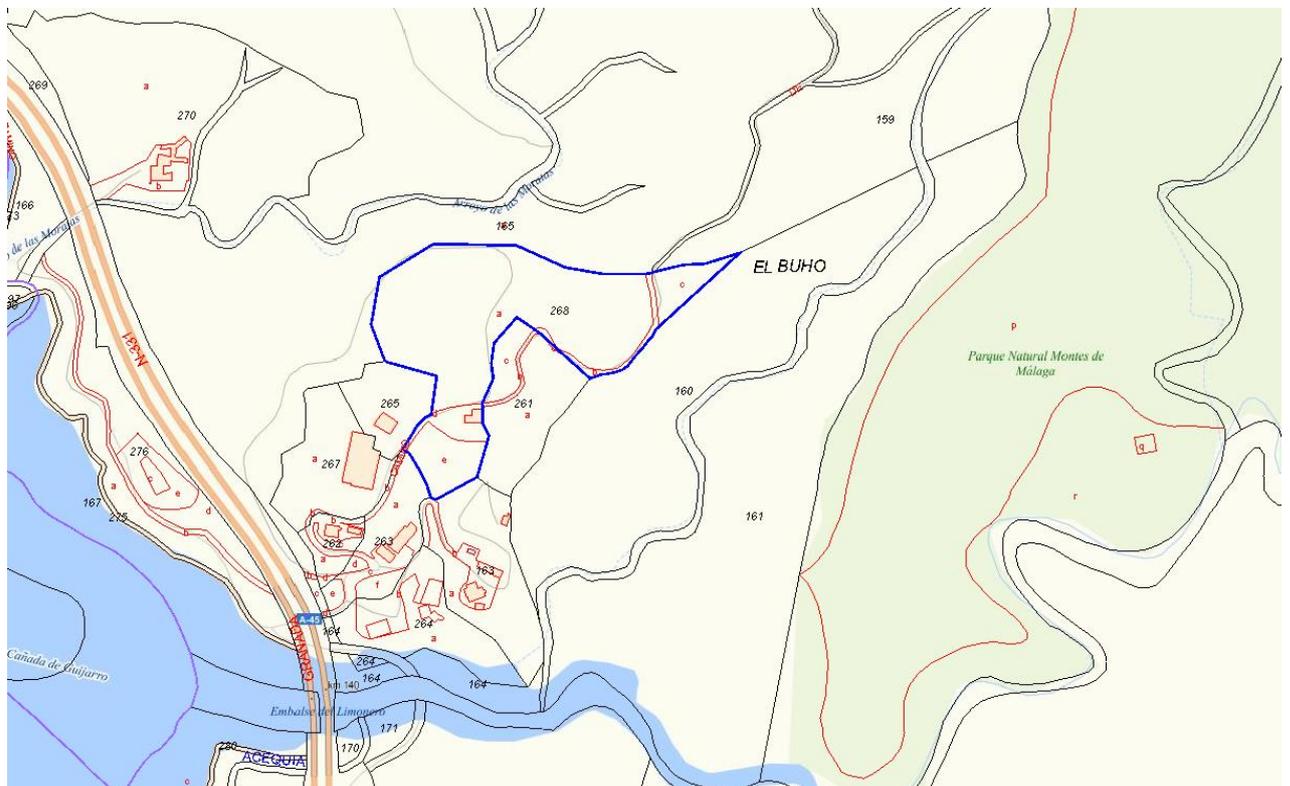
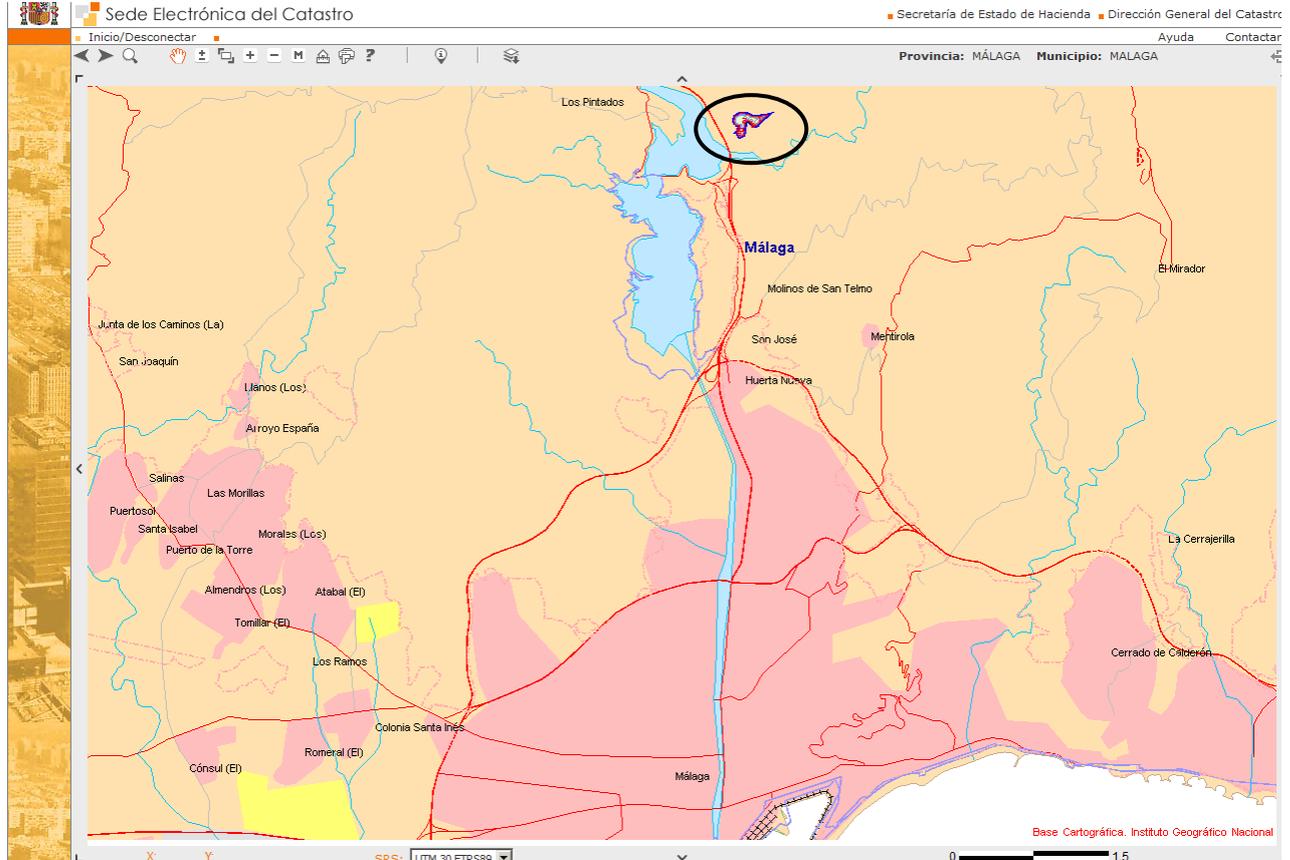
07. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

Tal como ya se ha descrito anteriormente, el Proyecto de Actuación se pretende desarrollar en el suelo no urbanizable del TM de Málaga, en concreto en el paraje conocido como del Camino de las Marotas, sito en la parcela 268 del polígono 36 del SNU del TM de Málaga.

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



LOCALIZACION CATASTRAL



El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
 SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
 arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
 951 102 774 615 045 298 jespinosa.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.019 ¹¹
 Arquitecto superior
 colegiado nº 922
 Coamalaga



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
29900A036002680000PS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
 DS DISEMINADO 27 Poligono 36 Parcela 268 POL-36 PARC-165
 LO RICO. 29193 MALAGA [MÁLAGA]

USO PRINCIPAL: Agrario AÑO CONSTRUCCIÓN: 1975

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 269

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
 DS DISEMINADO 27 Poligono 36 Parcela 268
 LO RICO. MALAGA [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 269 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 31.043 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

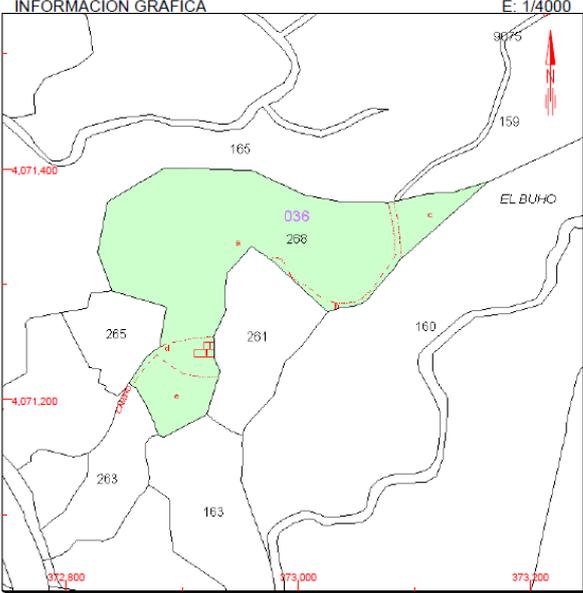
Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	106
APARCAMIENTO	1	00	02	57
VIVIENDA	1	01	01	106

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
-	-	-	-	-

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

373,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Lunes , 26 de Marzo de 2018



El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado numero novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoza.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.019 ¹²
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga

LOCALIZACION AEREA DE LA ACTUACION

Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

LOCALIZACION AEREA EN LA COMARCA



LOCALIZACION AEREA EN EL ENTORNO INMEDIATO



El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

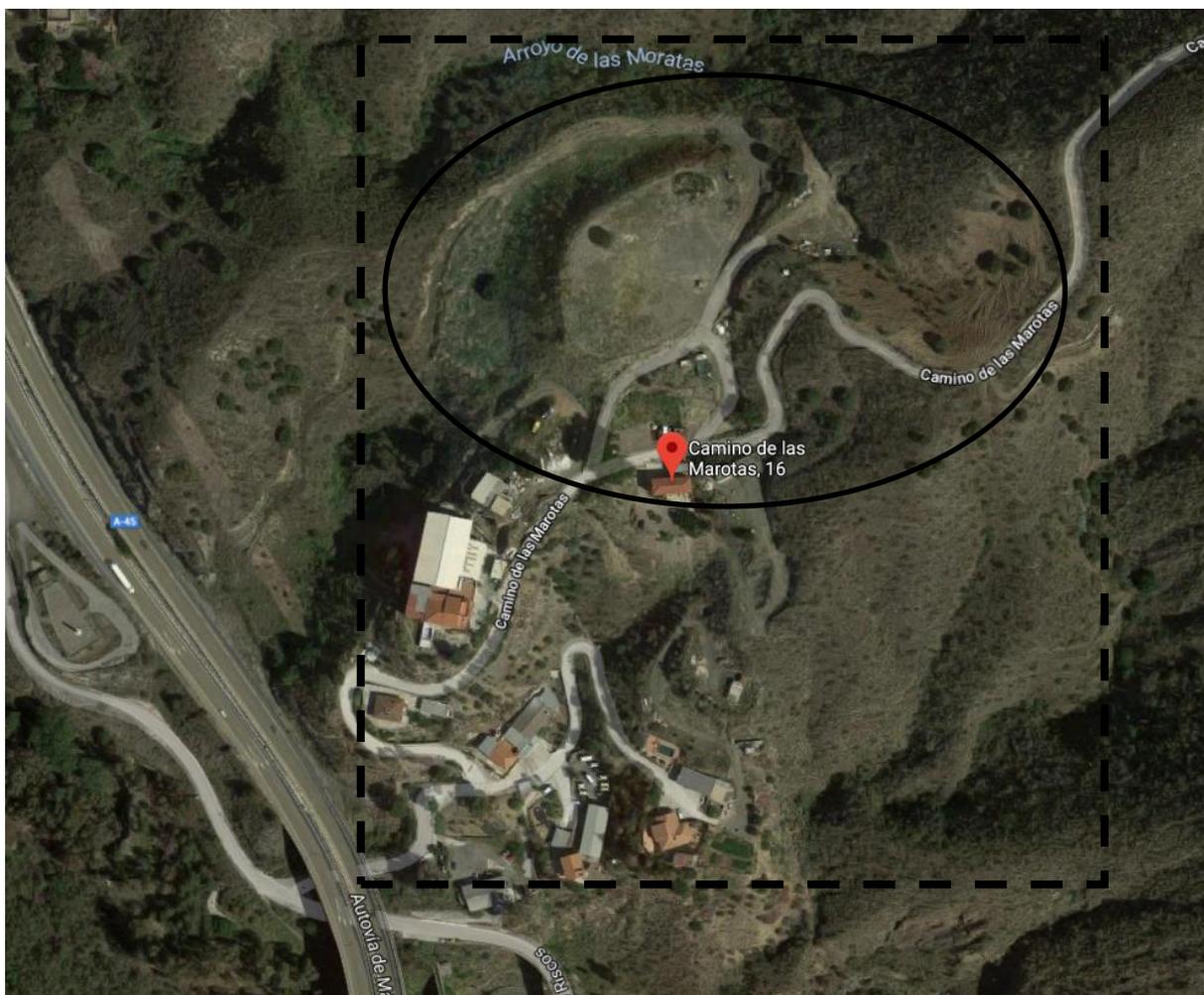
PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoza.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.019 ¹⁴
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga

EDIFICACIONES SITUADAS EN EL ENTORNO DE 1 KILÓMETRO Y USO DE LAS MISMAS.

Edificaciones, construcciones e instalaciones relacionadas con el medio rural, además de edificaciones aisladas de uso residencial que la mayoría se encontraría en aparente situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.



VIARIOS Y ACCESOS EXISTENTES.

El denominado Lagar de Los Riscos y Camino de Las Marotas, el viario cuenta con fácil conexión (*) de suministros básicos y de abastecimiento de instalaciones generales básicas de: electricidad, agua sanitaria, telefonía, etc.

Incluso cuenta con una mejora en el alumbrado público existente, prueba de ello es que estuvo incluido incluso en el Plan Municipal de Mejora y Reforma de 2.017 (se aporta comprobante a continuación en siguiente pagina).

Los accesos son sencillos, ya existen y son a pie de parcela y sin necesidad de obra civil o movimiento de tierras que altere sustancialmente el medio físico. Todo ello según se amplía en la información de planos aportados al final de este documento, y que se desarrollara técnicamente en el proyecto de obra objeto posterior objeto de licencia cuando proceda.

(*) : Se complementa la información con el apartado 23 de esta memoria.

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado numero novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoso.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.019 ¹⁵
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga



Ayuntamiento de Málaga

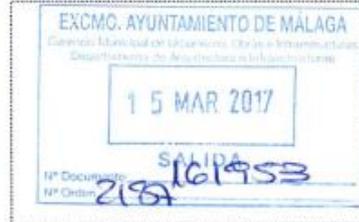
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Arquitectura e Infraestructuras
Servicio de Control Obras de Iniciativa Privada

(as)

Exp.PAI2016-887:



TRASLADO DE INFORME

Peticionario: Sr. D. Victor Manuel Ternero Picón
Situación : Loma de los Riscos y Cmno. Las Marotas
Fecha: 13/3/2017
Asunto: Mejora en Alumbrado Público

En relación con la solicitud de D. Victor Manuel Ternero Picón.. referente a reclamación de mejoras de Alumbrado Público en Loma de los Riscos y Cmno. Las Marotas a continuación se le da traslado del Informe Técnico del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de fecha 13/3/2017:

INFORME

ASUNTO: Mejora de alumbrado en Lagar de los Riscos y Cmno. Las Marotas
EXPTE PAI2016-887
FECHA: 13/3/2017

Con referencia a su escrito de fecha de entrada en este departamento el 7 febrero de 2017 con nº de documento 64948, solicitando mejora de alumbrado en Lagar de los Riscos y Cmno. Las Marotas. El Técnico que suscribe informa:

Los referidos viales han sido incluidos en el Plan de Reforma y Mejora de Alumbrado de 2017.

Lo que comunicamos a los efectos oportunos.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Jefa del Servicio Jurídico Admón.

Fdo.: Julia González de Gor Crooke



Sr. D. Victor Manuel Ternero Picón
Calle Lorenza Correa,24 p1-1 - Málaga
info@eventosfotomatón.com

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado numero novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

TOPOGRAFÍA DE LOS TERRENOS Y DEL ENTORNO PRÓXIMO.



ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL PAISAJE. TODO ELLO CON DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA Y LA CARTOGRAFÍA BASE SUFICIENTE, AL MENOS A E.1:10.000.

No existen elementos significativos en el paisaje, es monte bajo sin hitos dignos de mención. No obstante, todo ello según se amplía en la información de planos aportados al final de este documento.

(Información ampliada en planos de este PAU)

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

PROYECTO DE ACTUACION

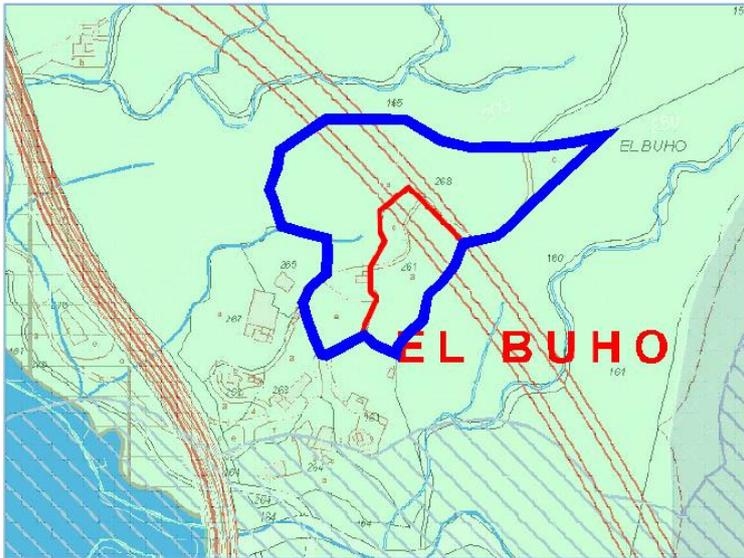
CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
 SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
 arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
 951 102 774 615 045 298 jespinoza.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2019 **18**
 Arquitecto superior
 colegiado nº 922
 Coamalaga

08. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

CARACTERIZACION FISICA

La caracterización física de los terrenos donde se ubica el presente Proyecto de Actuación corresponde con el **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION - AREA DE INTEREAS FORESTAL (PGOU MALAGA 2.011).**



2.- POR PLANIFICACION TERRITORIAL Y URBANISTICA - ZONAS DE PROTECCION TERRITORIAL	
a.- AMBITOS SERRANOS DE INTERES AMBIENTAL	
SERRA DE CHURRANA	
b.- MONTES DE MALAGA	
AREAS DE INTERES FLORESTICO	
AREAS DE INTERES FORESTAL	
SUELOS DE VEGA Y LLANURAS DE INUNDACION	
ELEVACIONES TOPOGRAFICAS DE INTERES	
AREAS DE POTENCIACION DE LA BIODIVERSIDAD (RIBERAS DE REFORESTACION)	
AREAS PARA ADICIONAMIENTO Y ADECUACION PASAJERISTICA	
SUELOS CON PENDIENTES MAYORES DEL 30 %	
AREAS DE SENSIBILIDAD PASEAJERISTICA	
SUELOS AGRICOLAS	
USOS ESPECIALES	
1.- DEMOSTRACION MAJORADA DE MINERA OBRA PUBLICA Y CONSTRUCCION	
2.- FINQUE SOLAR MUNICIPAL	
3.- CAMPIOS DE LA FABRICA DE GENSITO	
4.- CARRETERA PROVISIONAL DE MENUDA	
5.- PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACION DEL SO2 DEL POTAM. DE CARACTER AMBIENTAL Y OTROS USOS EDUCATIVOS Y COMUNITARIOS	
c.- REGADIOS DEL GUADALHORQUE	
USOS ESPECIALES	
6.- CAMPO DE COF. EQUIPAMIENTO PRIVADO DE CARACTER METROPOLITANO	
d.- AREAS DE TRANSICION	

AREA DE INTEREAS FORESTAL (PGOU MLG-11) POR PLANIFICACION URBANISTICA Y TERRITORIAL



UNIDAD AMBIENTAL NATURAL DE PASTIZAL CON MATORRAL

UNIDADES AMBIENTALES NATURALES		POLIGONO 36	PARCELAS 261 Y 268
		SNU	TM MALAGA (MLG)
1.- MONTES			
1.1. FORESTAL DENSO			
1.2.- ARBOLADO CON MATORRAL			
1.3. PASTIZAL CON MATORRAL			
2.- RIOS			
2.1.- Campanillas			
2.2.- Guadalmorco			
2.3.- Guadalmadina			
2.4.- Jaboneros			
2.5.- Galica			
2.6.- La Cartaleva			
2.7.- Totalán			

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado numero novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoza.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.019¹⁹
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga

INFORME TECNICO MUNICIPAL EMITIDO CON FECHA NOV/2.016.



Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Ref: I_UJ_Pol 36 parcela 268 Camino de las Marotas-Noviembre

Expediente: Información Urbanística PP 1757/16
Solicitante: Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
Situación: Polígono 36 parcela 268.
Ref. Catastral: 29900A036002680000PS
Junta de Distrito Nº: Distrito 3 Ciudad Jardín.
Asunto: Viabilidad de uso Salón Celebraciones.

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

1. ANTECEDENTES

- El **14 de abril de 2016** tiene entrada en la GMU petición de Manuel Rodríguez Capote de información urbanística en relación con la **viabilidad de uso para Celebraciones de Eventos en la parcela 268 del polígono 36**, acompañado de una breve memoria descriptiva y justificativa de la actuación a realizar.
- El **Servicio Técnico de Disciplina Urbanística** emite el **9 de mayo de 2016 informe técnico** en el que por estar ubicada la parcela objeto de informe en SNUEP- Áreas de Interés Forestal, y con ello pudiera estar afectada por la Revisión parcial del PGOU-Incorporación de los Asentamientos y Hábitats Rurales en el SNU del término municipal de Málaga, que cuenta ya con aprobación inicial según Acuerdo de Pleno de 31 de Marzo de 2015. Por esto y para aclarar la aplicación normativa para este uso solicitado es por lo que se traslada a este **Servicio de Planificación Territorial y Urbanística para su valoración**, teniendo entrada el 13 de mayo de 2016.

2. INFORME:

Ante la documentación aportada por el interesado en el que se describe la existencia de una Vivienda construida en 1975 dentro de la parcela 268 del Polígono 36, en cuyo ámbito pretende llevarse a cabo la Actividad de Celebraciones de Eventos, lo que es objeto concreto de este informe y considerando el informe técnico del Servicio de Disciplina Urbanística en el que se recuerda que la parcela se ubica en Suelo No Urbanizable de Especial protección, como Áreas de Interés Forestal, por lo que pudiera estar afectada por la Revisión Parcial del PGOU en SNU, procedemos a analizar la incidencia que la Calificación concreta de la parcela dentro del Suelo No Urbanizable tendría sobre la actividad solicitada.

1. Situación con respecto a Revisión Parcial del PGOU SNU. Calificación.

En primer lugar dado que en la actualidad según la Revisión parcial del PGOU-Incorporación de los Asentamientos y Hábitats Rurales en el SNU del Termino Municipal de Málaga con Aprobación Inicial según acuerdo de Pleno de 31 de marzo de 2015, la





Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A estos.....y a las que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística, les será de aplicación el artículo 7."

Teniendo en cuenta la clasificación recogida dentro del artículo 3 apartado 1, el apartado 3 anterior y el Artículo 7 (Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación), tendríamos claro el origen legal de la vivienda (siempre que se acredite su antigüedad), y su situación jurídica actual parcialmente disconforme con respecto a la normativa del SNUEP Áreas de Interés Forestal (como más adelante veremos), quedando dentro de la categoría de **Edificación en situación Legal de Fuera de Ordenación**.

Añadir a todo lo anterior que el apartado 7.4 reconoce para el caso de edificaciones de origen legal (incluyendo las anteriores al año 1975), tanto conformes o no con la ordenación urbanística actual (Fuera de Ordenación), que **pueden acceder a la licencia de ocupación** y consecuentemente tener acceso a los servicios, pero siempre de forma preferentemente autónoma y sostenible, y tan solo excepcionalmente a las redes existentes siempre que estas sean accesibles y que las compañías suministradoras acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones. Además se incorpora en este apartado que el condicionante de dicha licencia procederá siempre que se mantenga el uso originario **o en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente**, aspecto de compatibilidad que se estudia a continuación.

3. Aplicación Normativa del SNUEP Áreas de Interés Forestal.

Determinada la situación teórica legal de la edificación como Fuera de Ordenación (que deberá acreditarse), pasaremos a analizar la normativa que le es de aplicación a la parcela de SNU calificada como Áreas de Interés Forestal, para con ello poder determinar la viabilidad del uso pretendido para la Celebración de Eventos dentro de esta parcela.

La descripción de la actividad pretendida se desarrollará exclusivamente sobre la superficie libre de la parcela (ver ortofoto 2014 con el estado actual de la parcela), según la propuesta presentada, sin afectar en ningún caso a la vivienda existente, pues se trataría únicamente de trabajos de acondicionamiento del terreno y de la vegetación y no de edificación. Entre estos se propondría, y con ello se daría cumplimiento al espíritu de promoción, desarrollo y potenciación de masas arbóreas que caracteriza a esta Calificación, la reforestación de una parte de la parcela concretamente de unos 4.200 m², dentro de las especies autóctonas permitidas, entre las que se encontrarían los Pinos Carrascos, Alcornocques, Algarrobos, encinas, etc..., debiéndose cumplir en todo caso con lo recogido en



PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoso.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.0122
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga



Ayuntamiento de Málaga

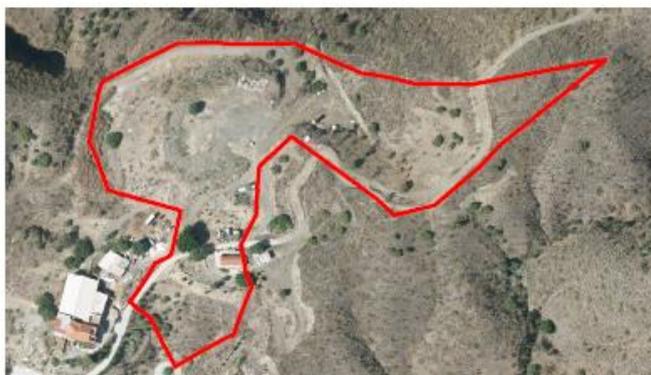
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

el apartado 2. Vegetación y Medio Ambiente del Artículo 14.1.9 Condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en suelo no urbanizable, de la normativa del PGOU.

Parcela Catastral 268 polígono 36 y Ortofoto2014



Entrando ahora a valorar la compatibilidad con los usos permitidos en este tipo de suelo calificado como Áreas de Interés Forestal, encontramos el apartado 1.6. Establecimientos Hoteleros, hosteleros y similares, donde encajaría el uso pretendido de Celebración de Eventos, considerándolo análogo a los anteriores.

Debemos también analizar el resto de condicionantes recogidos dentro de este tipo de suelo, así vemos como en el apartado 2. Donde se describe las Condiciones de Edificación, y donde se fijan parámetros de edificabilidad, separación a linderos, ocupación, etc., se hace en principio para la implantación de nuevas edificaciones, estando íntimamente relacionado con el hecho edificable, no así con la utilización o uso de la propia parcela donde ya hay una edificación en situación legal de Fuera de Ordenación, que incluso se asimilaría con el Fuera de Ordenanza, por lo que en principio no le serían de aplicación sobre todo el parámetro de Parcela mínima que describe textualmente que lo es a efectos de edificación, sin embargo si le serían de aplicación el resto de condicionantes relativos a obras de acondicionamiento en suelo no urbanizable referidas a materiales a utilizar en caminos, cercas o vallados, etc., recogidos también en la normativa del PGOU en el Artículo 14.1.9. Condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en suelo no urbanizable.

Similar interpretación tendría el sometimiento de la actividad al Proyecto de Actuación, que podría no ser considerado en principio aplicable en este caso, por cuanto resulta ser una modificación de una actividad preexistente y de origen legal, que pretende la introducción de mejoras ambientales de la calidad del terreno calificado como Forestal, pero en ningún caso pretende realizar edificación alguna, como se regula en los Art. 14.1.16 y



PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoza.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.0123
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga



Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

14.1.17 sobre Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes y sobre sus Condiciones de Tramitación.

Por todo lo anterior nos encontraríamos ante un caso de preexistencia de una vivienda legal considerada Fuera de Ordenación y con posibilidad de dedicarse al uso originario u otro compatible, sin la realización de nuevas obras de edificación, por lo tanto el informe de viabilidad de uso para Celebración de Eventos en la parcela sería en su caso favorable para esta calificación como Áreas de Interés Forestal, siempre que se acredite previamente la legalidad de la vivienda existente en la parcela y el cumplimiento del resto de requisitos de tramitación urbanística que le sean de aplicación en su caso a la actividad solicitada, toda vez se realice consulta previa sobre la tramitación urbanística en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, relativa a si está sometido dicho cambio de uso sobre una edificación existente (de origen legal), a la tramitación de un Proyecto de Actuación.

3.- PROPUESTA

- A la vista de las consideraciones técnicas expuestas en el presente informe, y estudiada la documentación presentada por el interesado, no se observa inconveniente en la admisión del uso propuesto de Celebración de Eventos considerándolos claramente compatible con el régimen del suelo calificado como Áreas de Interés Forestal, teniendo en cuenta que debe acreditar su consideración legal de Fuera de Ordenación de la edificación sobre la parcela 268 del polígono 36, y todo lo recogido en el presente informe, incluyendo el cumplimiento del Art. 14.1.9 Condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en suelo no urbanizable, que le es de aplicación.
- Se propone dar traslado del presente informe al Servicio solicitante, a los efectos oportunos, por ser al Departamento de Licencias y Protección Urbanística al que corresponde la tramitación del correspondiente expediente de información urbanística, o viabilidad de uso.
- Trasladar este informe junto con una consulta a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, relativa a si está sometido dicho cambio de uso sobre una edificación existente (de origen legal), a la tramitación de un Proyecto de Actuación.



LA ARQUITECTA MUNICIPAL
Fdo.: Marta Werner Rivera

EL JEFE DE SERVICIO
Fdo.: Francisco Jimenez Játiva

Málaga noviembre de 2016

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
Fdo.: Elena Rubio Priego

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoso.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.019 **36**
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga

MEMORIA DESCRIPTIVA QUE DEFINA LOS USOS ACTUALES DE LOS TERRENOS Y DEL ENTORNO PRÓXIMO, LAS EDIFICACIONES QUE PUEDAN EXISTIR EN LOS TERRENOS.

Tal y como se grafía ampliamente en este documento y sus planos, en el entorno inmediato se ubican algunas edificaciones, construcciones e instalaciones de carácter aislado y además relacionadas con el medio rural, donde también se ha podido constatar la existencia de edificaciones aisladas de uso residencial donde la mayoría probablemente se encontrarían en aparente situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

PLANO CATASTRAL CON DESCRIPCIÓN AL MENOS DE LA SUPERFICIE DE CULTIVO.

Parcela 268 Polígono 36

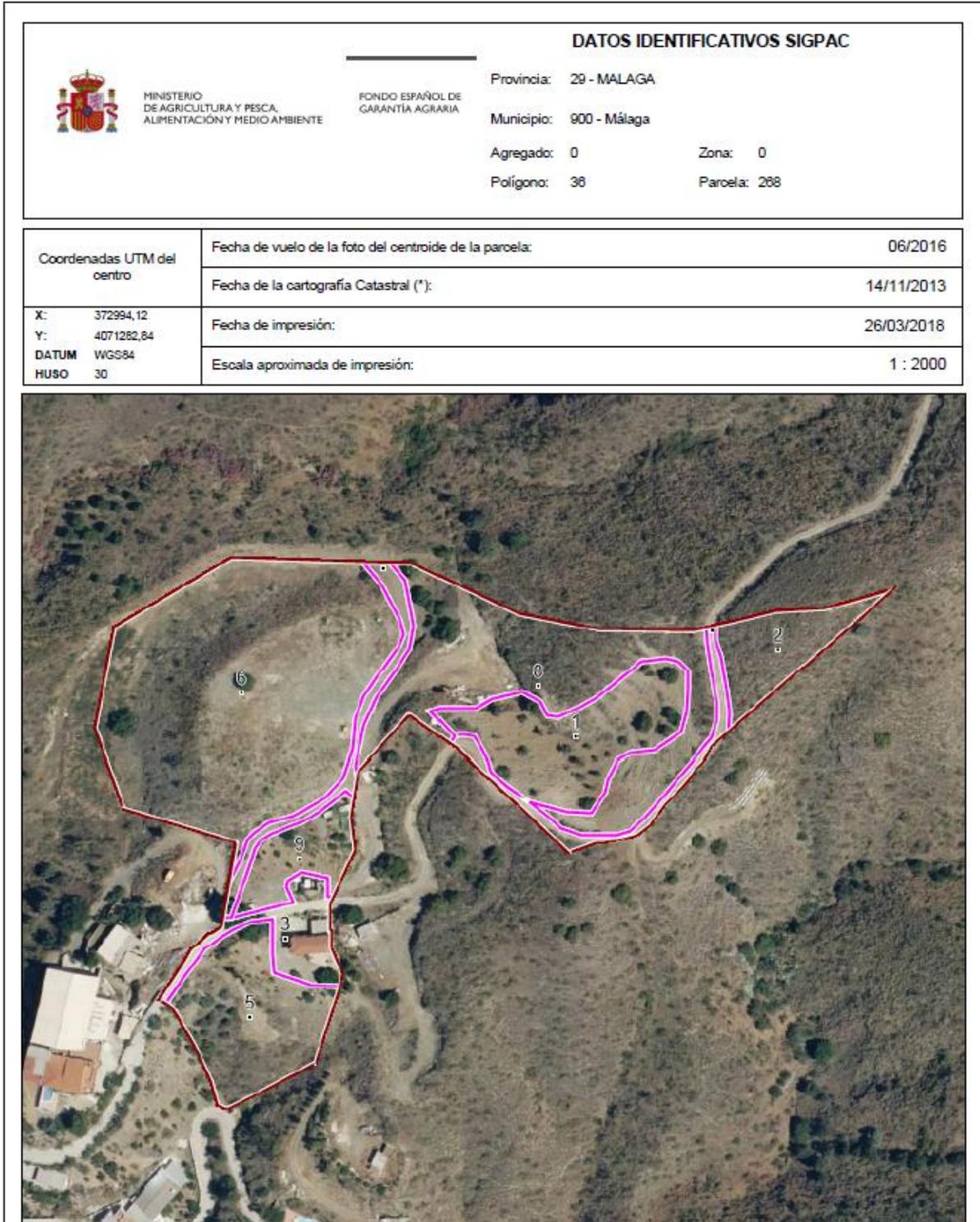


El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoza.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2019 **37**
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga



El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
 SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
 arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
 951 102 774 615 045 298 jespinoso.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.019 **38**
 Arquitecto superior
 colegiado nº 922
 Coamalaga

Información SIGPAC vigente a fecha 03/01/2018

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Uso	Admisibilidad en pastos		Coef. Regadío	Incidencias (1)	Región
				%	ha			
1	0,3446	37,00	FRUTALES			0	206	0802 (2)
2	0,1756	46,40	PASTIZAL	0	0	0	11,206	0203 (2)
3	0,1354	11,50	IMPRODUCTIVOS			0	206	
5	0,3351	45,10	PASTIZAL	0	0	0	11,206	0203 (2)
6	1,1448	28,00	PASTIZAL	0	0	0	206,11	0203 (2)
7	0,0927	26,80	IMPRODUCTIVOS			0	206	
8	0,6485	37,00	PASTIZAL	0	0	0	11,206	0203 (2)
9	0,1364	15,80	PASTIZAL	0	0	0	206,11	0203 (2)
10	0,0911	19,00	VIALES			0		

(1) La descripción de las incidencias SIGPAC aparece en el menú de Ayuda del Visor SIGPAC.

(2) Región del Régimen de Pago Básico según el Anexo II del Real Decreto 1076/2014.

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie (ha)	
	Total	Admisible en pastos
VIALES	0,0911	
FRUTALES	0,3446	
IMPRODUCTIVOS	0,2281	
PASTIZAL	2,4404	0
Superficie Total	3,1042	

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

09. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ACTIVIDAD PROPUESTA EN LA QUE AL MENOS SE SEÑALEN: USO PRINCIPAL, DESCRIBIENDO LA ACTIVIDAD Y LOS PROCESOS COMPLEMENTARIOS; RECURSOS MATERIALES, ECONÓMICOS Y HUMANOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LA MISMA; REPERCUSIÓN ECONÓMICA Y DE EMPLEO DE LA ACTIVIDAD.

DESCRIPCION GENERAL

Las características socio-económicas son los propios de la actividad antes descrita de los usos que se pretenden desarrollar, que en definitiva son los usos análogos a los de "Establecimientos Hoteleros, hosteleros y similares", pero de mayor simplicidad en su implantación ya que no se precisa de edificaciones ni de posteriores proyectos técnicos de envergadura para la puesta en marcha de esta actividad, que concretamente versa sobre el uso pretendido de Celebración de Eventos, que se incluyen en los actos y celebraciones tradicionales de BODAS, BAUTIZOS Y COMUNIONES, que incluyen por tanto:

- Catering de: desayunos, comidas, meriendas y cenas todas ellas efímeras y de carácter ocasional (no de usos fijos y/o permanentes).
- Reuniones, celebraciones ocasionales, bodas, bautizos, comuniones, etc.
- Otros análogos a la actividad principal.

La empresa se plantea, con una orientación hacia la estabilidad financiera. Así, la implantación como más adelante se verá, se financia de manera prudente, sus gastos fijos son bajos y el único personal fijo son los socios, llevando el resto de costes a variables. Esta situación le otorga una gran flexibilidad frente a oscilaciones en la demanda.

Todo esto da la posibilidad a la empresa de elegir a los clientes, ya que al no tener cargas de personal, la necesidad de ventas es más reducida. Esta situación permitirá seleccionar sólo buenas operaciones. La justificación por la cual se ha escogido este tipo de empresa radica en que se adentra en un mercado al que se podría denominar joven, formado mayoritariamente por empresas con pocos años de antigüedad, y formado también por empresas pequeñas. Ambas características suponen una oportunidad a la hora de poner la empresa en marcha.

Para desarrollar esta idea de negocio, el promotor del mismo es un "autónomo-pequeño empresario joven-emprendedor", pero que ya dispone de experiencia en la gestión variada de Eventos, lo que es "a priori" garantía de la viabilidad del mismo.

DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

La empresa tiene como finalidad la planificación y organización de eventos festivos como bodas, bautizos, comuniones, fiestas de cumpleaños, etc.; así como de eventos corporativos como inauguraciones, convenciones, presentación de productos y marcas, otros.

Cuando se quiere realizar cualquier tipo de evento, la persona responsable debe dedicar una gran parte de su tiempo en buscar individualmente todo lo necesario para poder llevarlo a cabo, por ejemplo el servicio de catering, la decoración, el transporte, la animación...y la organización no sólo implica la búsqueda de todo lo necesario, sino también un seguimiento y control durante todo el proceso para que todo salga perfecto en ese día tan especial.

Lo que la nueva empresa pretende es librar a sus clientes de la carga que supone la planificación y organización de este tipo de eventos, ofreciendo varias alternativas a cualquier cosa que el cliente demande para así adaptarnos perfectamente a sus necesidades de una forma cómoda, segura y sobretodo personalizado.

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoso.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.016 **40**
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga

FUNCIONAMIENTO DEL NEGOCIO

La empresa funcionaría de la siguiente forma:

Cuando una persona física o una empresa se ponga en contacto con la empresa se le asigna uno de los agentes especializados encargado de hacer realidad todo lo que el cliente lleve en mente.

Así este sólo debe transmitir su idea al agente y éste le ofrecerá todas las alternativas posibles para llevarlo a cabo así como todos los servicios y extras que se pueden añadir para hacerlo todavía más especial.

El cliente, ciñéndose a su presupuesto y a sus necesidades elegirá la opción que más se adapte a él.

Una vez decide como quiere realizar su evento, la empresa se encarga de toda la organización de éste, contratando todo lo que el cliente haya demandado e informándole en todo momento de cómo se va desarrollando.

A grandes rasgos la actividad de la empresa de celebración de eventos se puede dividir en 2 bloques que dependerán de la finalidad del evento que se quiera realizar:

1º La planificación y organización de eventos festivos como bodas, bautizos, comuniones, fiestas de cumpleaños así como cualquier tipo de celebración que desee el cliente. La empresa se encargará de adaptarse específicamente al tipo de público que asistirá a tal evento, ya sea infantil o adulto, y a todo lo que éste requiera para hacer de él algo único y especial.

2º La planificación de eventos corporativos como inauguraciones, convenciones, presentación de productos o marcas, etc.; adaptándose a la imagen y las necesidades de cualquier empresa que contacte con la promotora de los eventos.

Así, uno de los aspectos más destacables de la empresa será la personalización, la capacidad de amoldarse a cualquiera de las exigencias que cada cliente requiera, por muy extrañas que sean. Se encargará de proporcionar información y asesorar a sus clientes, pero siempre serán ellos los que tomen la decisión final, haciendo que cada evento sea tal y como ellos hubieran imaginado.

A modo de ejemplo, una pareja que vaya a casarse puede ponerse en contacto con la empresa para la planificación y organización de su boda. Estos transmitirán la idea de su boda al agente encargado de este tipo de eventos, el cual comenzará a enseñarle las diferentes alternativas que tienen adaptándose a su idea.

Así empezará el proceso de selección donde los clientes elegirán desde los aspectos más importantes como son el catering, floristería, decoración, fotografía...hasta extras más específicos como grupos de música, alquiler de coches, etc.,...y cualquier cosa que la pareja desee en ese día tan especial para ellos, todo ello adaptado al presupuesto que la pareja disponga.

Una vez hayan elegido cada punto de entre todas las alternativas que se le ofrecen, el agente se encargará de llevarlo a cabo, siempre informando al cliente de cada paso completado y de las posibles irregularidades que puedan surgir, para que la pareja pueda estar tranquila de que su boda se está organizando debidamente y tal y como ellos desean.

Con la empresa de eventos que se pretende crear se conseguirán obtener plena comodidad, seguridad y exclusividad a la hora de organizar su boda.

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

DESCRIPCIÓN DE EL/ LOS PROMOTORES

La empresa que se propone inicialmente es una sociedad de responsabilidad limitada formada por 1/2 socios con cierta experiencia en el sector de la planificación y organización de eventos. En cuanto a la forma jurídica, se optará inicialmente por la figura de sociedad de responsabilidad limitada.

La justificación por la cual se elige esta forma jurídica en lugar de otras como el empresario individual reside en varias razones:

- La primera es que la responsabilidad ante terceros queda limitada al capital aportado, de modo que el patrimonio personal de los socios queda protegido.
- La segunda es que se reduce la carga fiscal, ya que el tope impositivo queda fijado por el impuesto de sociedades y hay más desgravaciones fiscales.
- La tercera es por razones de tamaño ya que al moverse en un sector de elevada concentración o en un futuro la empresa buscarse trabajar para grandes compañías, se vería obligada a constituirse como sociedad mercantil, ya que las multinacionales sólo contratan a sociedades.
- La cuarta razón la encontramos en que si fuera necesario contratar empleados, como empresa, se tiene derecho a deducciones en el impuesto de sociedades.

Otra importante razón, es la entrada a socios, puesto que esta empresa se va a constituir inicialmente con 1/2 socios.

Y por último, y una de las más importantes es la financiación, al constituir una empresa las entidades financieras otorgan créditos con mayor facilidad para financiar el capital circulante.

No obstante a lo anterior, al principio y hasta constituir lo anterior el promotor de la actuación asumirá la responsabilidad como gestor-autónoma única, hasta tanto en cuanto no se formalice lo descrito.

DESCRIPCION GENERAL DE LA SITUACION SOCIO-ECONOMICA

La situación actual de características y coyuntura socio-económicas es altamente favorable en nuestros días, con un producto interior bruto incluso superior al 3% PIB.

De hecho, El producto interior bruto de España en 2017 ha crecido un 3,1% respecto a 2016. Se trata de una tasa 2 décimas menor que la de dicho año, cuando fue del 3,3%. En 2017 la cifra del PIB fue de 1.163.662M.€, con lo que España es la economía número 11 en el ranking de los 195 países de los que publicamos el PIB. El valor absoluto del PIB en España creció 45.140M.€ respecto a 2016.

El PIB Per cápita de España en 2017 fue de 25.000€, 900€ mayor que el de 2016, que fue de 24.100€. Por tanto, España se encuentra en buen lugar en cuanto al nivel de vida de sus habitantes, ya que ocupa el puesto número 30 del ranking de 195 países desarrollados.

Completando todo lo anterior, las expectativas de crecimiento en España son al alza.

Pero es que además, la actividad que se pretende desarrollar tiene previsto abarcar un área de influencia que ocupe no solo la Provincia de Málaga, sino incluso la de la Costa del Sol, lo que le permite, a través del posicionamiento corporativo de páginas web redes sociales, publicidad en general, etc.; participar de la importante oferta de ocio y turismo que está cada vez mas implantada en nuestra provincia, y que no para de crecer gracias tanto al turismo local, como nacional y por supuesto el internacional que podría también ser fuente de negocios de eventos de convenciones, entre un amplio abanico de oferta.

Por todo lo descrito, la presente actividad propuesta de celebraciones de eventos se estima como de una propuesta de futura actividad de negocio de alta viabilidad a corto-medio plazo.

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

RECURSOS MATERIALES, ECONÓMICOS Y HUMANOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LA MISMA; REPERCUSIÓN ECONÓMICA Y DE EMPLEO DE LA ACTIVIDAD.

Las características internas que pueden favorecer el desarrollo de la actividad de la empresa serían las siguientes:

- Debido a que no se precisa de local fijo, y además la parcela pertenece a la familia del promotor pues entonces el coste fijo principal es despreciable.
- De otra parte, resto de coste fijo es bajo, dado que no se tiene ningún empleado contratado fijo en plantilla, solamente se precisa de personal subcontratado a empresa tanto de catering como de mantenimiento general de la vegetación, el arbolado, la limpieza, etc.
- Debido a que el/los socios son concedores con experiencia de este tipo de empresas de eventos, los costes de asesoría y gestión son pocos y/o inexistentes.
- Son eventos totalmente personalizados, donde se cumplen los deseos y las exigencias de los clientes.
- Flexibilidad en el horario laboral.
- Cuenta con un amplio listado de proveedores, lo cual permite el desarrollo de cualquier tipo de venta.
- Dado que el/los socios vienen del mundo de la empresa, esta cuenta con el crédito de los proveedores, lo cual permite la realización de los eventos sin necesidad de utilizar mayores recursos económicos.

Las situaciones externas de la empresa que pueden ayudar al cumplimiento de los objetivos de la misma, podrían ser:

- El desarrollo de las nuevas tecnologías permite a la empresa promocionarse a muy bajo coste, ya que se buscará captar clientes a través de internet y las redes sociales.
- La zona geográfica de actuación, la Costa del Sol, ofrece enclaves únicos y exclusivos para la realización de todo tipo de eventos.
- Se trabajará el fomentar el compañerismo entre los empleados y subcontrataciones de personal de las empresas organizando dinámicas de grupo, jornadas de convivencia... para fomentar un buen clima laboral y la implicación en la empresa. Esto supone una oportunidad ya que este tipo de eventos no está siendo desarrollado por ninguna de las empresas de la competencia.

Pero lo que es más importante, este tipo de empresa precisa como ya se ha dicho de un gran número de trabajadores contratados ocasionalmente para cada evento, lo que **ayudará significativamente en la formación, continuación, creación y mantenimiento del empleo en la comarca.**

10. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRO, CON INCLUSIÓN DE LAS EXTERIORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA.

Edificaciones, construcciones e instalaciones existentes.

En la parcela 268 del polígono 36 existe una edificación de uso residencial que NO forma parte de este Proyecto de Actuación. Además, y tal y como se aportó documentación anteriormente, consta certificada tanto registralmente, como por escritura pública como por certificado de técnico competente de antigüedad superior a 15 años en el 2.007.

En la parcela 268 del polígono no existen otras edificaciones conforme a lo dispuesto según LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), artículo 2:

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

- a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.
- b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.

c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) **Obras de edificación de nueva construcción**, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) **Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios**, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) **Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o históricoartístico**, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

Edificaciones, construcciones e instalaciones propuestas.

NO se proponen ni precisan de edificaciones ni construcciones en la presente propuesta de proyecto de actuación.

En cuanto a instalaciones, solamente se propone:

- una carpa móvil y/o desmontable de 305,00 m².
- dos módulos prefabricados y/o móviles de instalaciones de 22,50 m².
- dos módulos prefabricados y/o móviles de aseos de 26,50 m².

Estas instalaciones, al no ser "Edificación conforme a LOE", no computan a los efectos de "edificación", sí en cambio como ocupación en parcela, cumpliéndose e los estándares exigidos según planeamiento municipal en vigor (ver plano 12).

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoza.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritjudicial.es/

NOVIEMBRE 2.016 **44**
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga

El resto de actuaciones son "no sustanciales actuaciones de obra civil superficial de mejora del terreno" (sin movimiento de tierra ni cambio o alteración de taludes existentes), consistentes en: caminos compactados y/o solados, vegetación abundante, jardinería ornamental, plantación de especies arbóreas autóctonas.

SUMINISTROS GENERALES

SUMINISTRO ELECTRICO

La parcela ya dispone de conexión a la Red Electrica General, por lo que al ser la nueva ampliación de potencia de demanda eléctrica es mínima, se garantizará el suministro básico demandado.

En cualquier caso, se cumplirá lo regulado con el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y resto de normativa técnica eléctrica y condiciones básicas reguladoras de los suministros eléctricos, que se justificará detalladamente en el proyecto técnico objeto de licencia directa, posterior a la concesión de la presente solicitud de autorización de PAU.

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE SANITARIA

La parcela ya dispone de pozo de agua sanitaria. Al igual que en caso anterior, las necesidades de ampliación de este suministro son mínimas y están garantizadas con el pozo existente legalmente establecido.

SANEAMIENTO

La parcela ya dispone de conexión y acometidas a red general de colectores a viario Camino de las Marotas, por lo que al igual que en caso anterior, las necesidades de ampliación de este suministro son mínimas y están garantizadas con las conexiones y ampliación del sistema existente, no obstante y como en el resto de los casos anteriores se justificará detalladamente en el proyecto técnico objeto de licencia directa, posterior a la concesión de la presente solicitud de autorización de PAU.

BASURA

Dado el tipo de intervención, es suficiente con la actualmente contratada y autorizada por el Ayuntamiento de Málaga y resto de gestores autorizados para el ejercicio de la actividad principal, que en cualquier caso se regularizará la ampliación que proceda una vez autorizado este PAU.

RED DE TELEFONIA E INTERNET

No se interviene sobre la red de telefonía o Internet. No obstante, se informa que la presente actividad contará cuenta con dichos servicios conforme al reglamento en vigor mediante conexión inalámbrica dado que existe buena cobertura para acceso internet.

Se amplía información de ACOMETIDAS, INSTALACIONES Y SUMINISTROS en los planos aportados, no obstante se pormenorizará detalles técnicos en el proyecto de obra civil para tramitación de licencia de obra sobre las condiciones básicas aquí incluidas en el presente documento de Proyecto de Actuación ahora redactado.

Por todo lo descrito, las actuales: instalaciones, equipamientos, infraestructuras generales y suministros básicos son de sobra suficientes para cumplir con creces las solicitadas expectativas para la intervención aquí propuesta de este PROYECTO DE ACTUACION, para celebración de eventos ocasionales y efímeros, y que no precisa de construcción de edificaciones en parcela para el desarrollo de dicha actividad.

Además, más adelante en esta MEMORIA se describen, cuantifican y valoran estas actuaciones.

Concluyendo, se informa que las infraestructuras generales básicas con las que cuenta tanto la parcela como el entorno (Camino de las Marotas) a fecha vigente son las necesarias y precisas para dicho pretendido uso, confirmándose que todas ellas están legalmente establecidas y autorizadas por las diferentes empresas suministradoras y conforme a su normativa reguladora.

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado numero novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

11. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, CON DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN.

Posterior a la autorización definitiva del órgano municipal competente de este PAU, se procederá a presentar al Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga el Proyecto Técnico para las sencillas intervenciones generales de obra civil (obra menor) aquí expuestas.

Al día siguiente de disponer de la preceptiva y obligada licencia de obras para estas actuaciones, se comenzarán las obras.

Primera fase.

Se estima un plazo de obra de 8 meses, que incluye la ornamentación, caminos y ámbitos exteriores, instalaciones de acometidas básicas, jardinería y modulo de instalación y aseo.

Segunda fase.

Se estima un plazo de instalación de carpa (tipo móvil y/o desmontable, por tanto solo la estructura) de 4 meses.

Total aproximado de 12 meses (8 + 4), por tanto dentro del computo normal legal de plazo de licencia de obra, con suficiente margen del mismo para cualquier imprevisto que retrase su terminación.

12. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.

JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA O EL INTERÉS SOCIAL DE LA ACTIVIDAD PROPUESTA; POR VENIR DERIVADA DE LEGISLACIÓN O FORMATIVA SECTORIAL, POR SU CONSIDERACIÓN COMO TAL EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO O TERRITORIAL, POR RAZONES DE OPORTUNIDAD CONCRETA.

Las mejoras potenciales en la calidad medioambiental y del entorno físico inherentes a la presente propuesta, **debieran ser consideradas por la administración competente como de actuaciones que debieran declararse de ACTIVIDAD DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.**

Además de todo lo anterior, la presente actividad se es análoga a las descritas como de ACTIVIDAD DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL según vigente PGOU Málaga:

Artículo 14.1.18. Actuaciones de Interés Público:

d) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y de esparcimiento, religiosas y de bienestar social, tales como:

- **Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hoteles y asimilados**
- Establecimiento de hostelería, restauración y asimilados
- Campamento de turismo, campings e instalaciones similares
- Centros sanitarios y científicos.
- Servicios funerarios y cementerios
- Centros deportivos
- Centros educacionales
- Actividades culturales, benéfico - asistenciales y religiosas

Artículo 14.4.3. Áreas de Interés Forestal.

1. Condiciones de uso.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

1.6 Establecimientos hoteleros, hosteleros y asimilados .

Por lo aquí resumido, además de por lo descrito en el completo de este PROYECTO DE ACTUACION, se propone al órgano competente tenga a bien informar favorable dicha actuación y declararla dicha actuación de ACTIVIDAD DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL, todo ello conforme a lo regulado en el artículo 42 de la vigente LOUA, y resto de legislación en vigor.

Tal como ya se informó anteriormente, posterior a la autorización de este PROYECTO DE ACTUACION, se gestionarán las licencias de obra de tramitación directa municipal, aportándose previamente los proyectos técnicos de obra, así como el resto de autorizaciones sectoriales que fueran procedentes.

13. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA INVERSIÓN Y DE LA FINANCIACIÓN DE LA PROPIA ACTIVIDAD O EN RELACIÓN O CON OTRAS CON LAS QUE ESTÉ RELACIONADA ECONÓMICA O EMPRESARIALMENTE. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN ECONÓMICA DE LA ACTIVIDAD. DETERMINACIÓN DE LAS PERSPECTIVAS TEMPORALES Y, EN SU CASO, PLAZOS DE LA ACTIVIDAD A IMPLANTAR.

ESTUDIO DE MERCADO

En países más al norte como por ejemplo Francia, la cultura del catering y contratar empresas que organicen de manera integral por ejemplo una boda, esta mucho mas instaurada que en España, en cambio aquí; esta cultura podemos decir que está empezando ahora y que todavía no ha madurado.

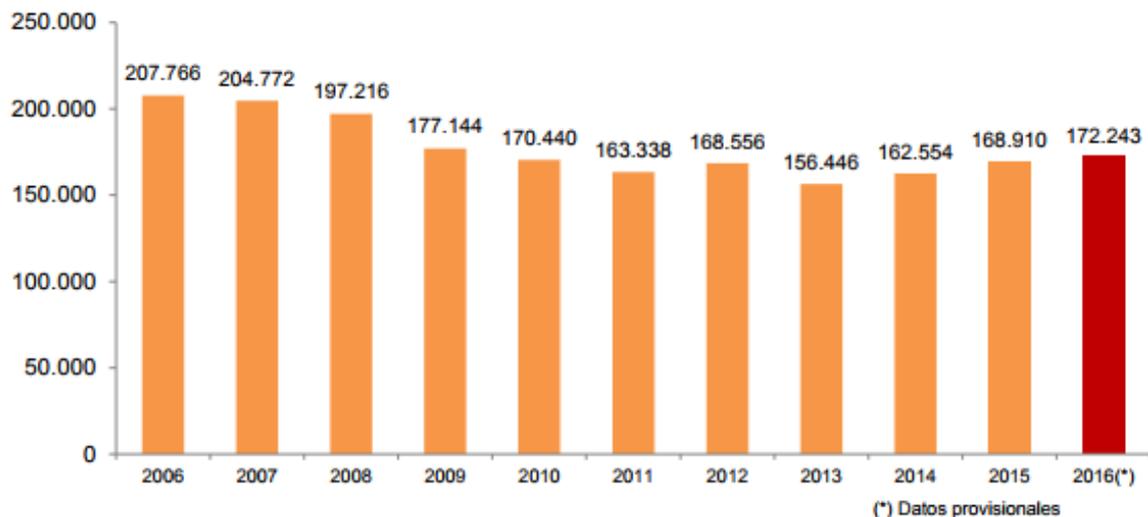
Dentro del negocio de eventos un cliente importante son las bodas, antes cuando alguien se iba a casar buscaba un salón de banquetes, desde hace unos pocos años el cliente lo que busca cada vez más, es huir de las cuatro paredes de un salón de banquetes y celebrar su evento en un lugar con encanto y a ser posible al aire libre y en este sentido España, es un lugar ideal para celebrar estos eventos, debido al clima.

Anteriormente, cuando alguien iba a organizar un evento buscaba por separado un salón, una decoradora, un dj, un servicio de bus, alquiler de carpas, etc. **En cambio ahora lo que la gente busca es una empresa de organización de eventos que se encargue de todo esto, y así el cliente unifica proveedores, es decir, tiene una única empresa que le proporciona todos estos servicios sin necesidad de perder un valioso tiempo en desplazamientos y reuniones con diferentes empresas.**

Nupcialidad

Un total de 172.243 parejas contrajeron matrimonio en 2016, un 2,0% más que en el año anterior. La tasa bruta de nupcialidad aumentó una décima, hasta 3,7 matrimonios por mil habitantes.

Número de matrimonios 2006-2016



La edad media al matrimonio mantuvo su tendencia creciente. Alcanzó los 37,5 años para los hombres y los 34,7 años para las mujeres. En el 15,2% de los matrimonios celebrados con cónyuges de distinto sexo, al menos uno de ellos era extranjero. Este porcentaje fue muy similar al 15,3% registrado en 2015. Por su parte, un 2,5% del total de matrimonios registrados en 2016 correspondieron a parejas del mismo sexo (4.259 matrimonios).

Fuente: INE

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado numero novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoso.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.016 **47**
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga

Equipo promotor.

La formación en Comercio y Marketing del equipo promotor será importante para este tipo de negocio.

Aspectos a destacar:

- Técnicas de venta.
- Investigación comercial.
- Políticas de marketing.
- Logística comercial.
- Marketing en el punto de venta.
- Gestión de la compraventa.
- Conocimientos de contabilidad.
- Operaciones de almacenaje.
- Operaciones de venta.
- Gestión del pequeño y mediano establecimiento.

Así mismo, será fundamental la experiencia profesional que tenga el equipo promotor en Organización y coordinación de eventos.

Aspectos a destacar:

- Organización y coordinación de eventos a nivel nacional.
- Seguimiento a clientes y cierre de venta.
- Gestión de proveedores.
- Gestión de cobros a clientes.
- Realización de pedidos a los distintos proveedores.
- Contratación del personal de los eventos.
- Coordinación horarios de los eventos.
- Control de existencias y reposición de estas.
- Gestión de pagos al personal de los eventos.

Ámbito Geográfico del mercado.

Se pretende incurrir en el mercado local a través del alquiler de la finca en exclusiva para la celebración de eventos en ésta, dándola a conocer con diferentes tipos de publicidad, web, redes sociales, etc., y así introducirnos en el mercado de la localidad a la que pertenezca la finca.

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoza.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.016 **48**
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga

PRODUCTO Y SERVICIO.

Organización de todo tipo de eventos, principalmente bodas, bautizos, comuniones y celebraciones de empresa, para ello se contará con asesoramiento para todo lo necesario en la organización de un evento, y se facilitaran todos los servicios necesarios para la celebración del evento.

PREVISIÓN DE SERVICIOS DE EVENTOS.

Si tomamos como ejemplo empresas análogas de eventos totalmente implantadas como son por ejemplo Hacienda el Álamo o Nadales, estas empresas desarrollan entre 80-120 eventos anuales, es decir, aproximadamente 2 de media x semana.

Pues bien, una propuesta razonable es la de efectuar el 50% el primer año, es decir 48/52 por año primer año. Y una estimación prudente es la de incrementar en un 15% cada año, de tal manera que se alcanzaría los 100 eventos/año pasados 5 años de previsión, esto es:

año1- 48,00/50,00 año2- 57,50 año3- 66,12 año4- 76,05 año5- 87,45
año6- 100,00

ANALISIS DEL CASO TÍPICO.-

EL CASO DE EVENTOS DE BODAS (APLICADO AL MES DE EJERCICIO BÁSICO):

INVERSIÓN INICIAL

Dado que inicialmente se va a subcontratar los principales servicios de: catering, seguridad, camareros, jardinería, vehículos, otros; y además la finca es de propiedad familiar y por tanto de alquiler a coste cero, solamente tenemos como inversión inicial la obra civil de puesta en valor del entorno objeto presente actuación (que más adelante se justificará). En esta hipótesis, tenemos:

PREVISIÓN DE DE INGRESOS POR EVENTOS

Se deberá estimar un precio para cada menú, y el número de comensales que puede albergar la finca.

Ingresos por menús = Número de comensales x precio por menú.

Además habrá que sumar los ingresos derivados de los servicios adicionales ofrecidos en el evento.

1 boda => 100 personas x 80,00 € comensal x 4 (eventos x mes) = 32.000,00 €.

PREVISIÓN DE GASTOS (mes)

Publicidad, Asesoría, papelería, otros	= 650,00 €
Suministros (Internet, agua, electricidad, etc.)	= 1.500,00 €
Sueldo gerente promotor	= 2.500,00 € (incluido gastos sociales)
Catering, camareros, alimentación y bebida	= 15.000,00 €
Seguridad	= 1.500,00 €
Otros (dj, eventos varios, payasos, etc.)	= 4.500,00 €
Jardinería	= 1.500,00 €
Material variado	= 1.500,00 €
Seguro RC, tasas, otros	= 750,00 €
Adecuación Carpa Móvil (montajes, desmontajes)	= 1.500,00 €
Adecuación Aseos (montajes, desmontajes, mantenimiento)	= 1.100,00 €

CONCLUSION

La estimación del flujo de caja (gastos/mes/ingresos) se propone en base a la experiencia del promotor de la actuación en este tipo de negocios y ajustada a la realidad prudente de estimación de ingresos anuales del primer año, valorada en 32.000,00 €, que es por tanto análoga a la previsión de ingresos, **por lo que el primer año se cuenta con el ingreso del salario del promotor de la actuación** (incluida en los gastos generales). Éste es un primer análisis Estático de Viabilidad económico-financiera de gastos-ingresos.

Ello sin contar con el coste inversión inicial, del que se informa a continuación.

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

COSTE INVERSIÓN INICIAL Y AMORTIZACION

Según base de precios Estimativos de la Construcción Coamalaga, base precios de la Junta de Andalucía y resto de experiencia y bases de precios y estimaciones de coste de precio-construcción del arquitecto firmante del presente documento y aplicado al caso concreto de la presente actuación ahora propuesta y para el ejercicio 2.018-2.019.

La estimación del coste de la inversión inicial se estima en 75.000,00 €, que proviene de una aproximación al coste de partida estimado, que es el que sigue:

1 Carpa desmontable de 305,00 m ² = 1 x 305,00m ² x 60,00 €/m ² (305,00 m ² de instalación; la huella "ocupación" es de 328,00 m ²)	=	18.300,00 €
2 Módulos de aseos móviles de 2x 26,50 m ² = 2 x 6.950,00 €	=	13.900,00 €
2 Módulos de instalaciones móviles de 2x 22,50 m ² = 2 x 3.650,00 €	=	7.300,00 €
Adecuación rasanteo terreno natural (solo leve rasanteo adecuando para aparcamiento en superficie) = 3.600,00 m ² x 0,80 €/m ²	=	2.880,00 €
Adecuación caminos, pavimentos, solados, exteriores, etc. (Incluida pp. de riego, saneamiento, iluminación) = 1.005.00 m ² x 10,50 €/m ²	=	15.552,50 €
Instalaciones de conexiones a suministros básicos, Además de: riego, recogida escorrentías, otros. (Acometidas a Camino de las Marotas, pp. => 6x 790 €/acometida)	=	4.740,00 €
Alumbrado público exterior (Iluminación básica, balizas exteriores, pequeño cableado, cuadro elct., etc.)	=	4.650,00 €
Jardinería ornamental y plantación de algarrobos (Compuesto principalmente por vegetación autóctona, Más vegetación ornamental decorativa en caminos y ámbitos, Además de plantación de 180 algarrobos de pequeño porte).	=	4.450,00 €
Vallado según ordenanzas particulares pgou = 1.0960.00 ml x 2,60 €/ml	=	2.849,60 €
Otros gastos generales básicos (estimación) (pequeño material de trabajo, , sillas, mesas, mobiliario general, etc.)	=	2.500,00 €
		77.122,10 €
Ajustándose en una desviación estimada de +/- 1,00 % =>		75.000,00 €

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
 SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
 arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
 951 102 774 615 045 298 jespinoza.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.015 **50**
 Arquitecto superior
 colegiado nº 922
 Coamalaga

El coste estimado básico de la inversión para inicio efectivo de la actividad es de 150.000,00 €

75.000,00 € (coste implantación) + **30.000,00 €** (sueldo promotor) + **45.000,00 €** (mínimo costes fijos inherentes)

Que serían financiados del siguiente modo:

- 50% con cargo a financiación o préstamos bancarios (75.000,00 €).

- 50% financiación interna o autofinanciación (75.000,00 €).

Una vez concretado el gasto total y el modo de financiación, procedemos a calcular los ingresos y gastos previstos desde el primer año de la actividad con las nuevas instalaciones propuestas lo cual se establecen tres escenarios posibles: escenario pesimista, escenario normal y escenario optimista.

Aplicando el principio de prudencia básica, cualquiera de los tres escenarios se plantea con un ratio de eventos/año menor de 48 eventos anuales, por tanto estamos siempre en una hipótesis favorable.

	PESIMISTA	NORMAL	OPTIMISTA
INGRESOS	73.000,00 €	93.170,00 €	117.568,00 €
GASTOS			
servicios externos	6.000,00 €	13.600,00 €	17.600,00 €
gastos préstamo	7.200,00 €	7.200,00 €	7.200,00 €
gasto personal	36.000,00 € (*)	36.000,00 €	36.000,00 €

(*): incluye pp de gestoría, otros imprevistos.

Bienes fungibles	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
Mantenimiento	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Amortización	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €
SUMA DE GASTOS	61.700,00 €	70.300,00 €	81.800,00 €
RESULTADO	+ 11.300,00 €	+ 22.870,00 E	+35.768,00 €
RENTABILIDAD	+ 7,53 %	+ 15,24 %	+ 23,84 %

En los gastos se han incluido los correspondientes a los servicios antes enunciados.; los gastos financieros han sido calculados a tenor de lo informado de una inversión rentabilizada en 15 años estimado; los de personal incluyen además constes salariales, indemnizaciones, seguridad social, gestoría, etc.

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoso.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2015 **51**
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga

Del análisis precedente resultaría si nos encontramos permanentemente de media en un escenario de hipótesis normal (según estimación efectiva de los últimos diez años de actividad), a partir del sexto año (que es una cantidad que se ha tomado como referencia para el estudio) se obtendría un 15,24 % de beneficios que destinados a la amortización del total de la inversión realizada haría que en torno a los ocho años se hubiese amortizado el 100%, si bien debe advertirse que para el cálculo de la amortización integral como del coste de mantenimiento y costes generales se ha tenido en cuenta un periodo de 15 años, por lo que **en la practica la amortización real de la inversión se prolongaría hasta los prácticamente 15 años**, periodo a partir del cual sería rentable la misma en el escenario normal que se ha barajado.

Ocurriría no obstante que en el transcurso de este tiempo la empresa promotora habría tenido que afrontar nuevas inversiones (nuevas tecnologías y mejoras en la calidad ambiental), cuyo periodo de vida de esas inversiones y gastos suele ser inferior a 30 años para la presente actividad programada, a lo que se uniría mayores costes de personal por la consolidación de trienios y otras mejoras sociales que únicamente podrían ser absorbidas en este espacio de tiempo si se pasase de un escenario normal a otro optimista.

Además habría que contar siempre con el legítimo beneficio industrial que debe adicionarse a los números antes expuestos. Recordemos a modo de ejemplo que el Reglamento de la Ley General de Contratos de las Administraciones Publicas aprobado por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre, cuantifica a través de su artículo 131 en un beneficio del 6% el citado beneficio industrial a obtener por las empresas que se relacionen contractualmente con las administraciones publicas. **Por tanto, dicho beneficio industrial debiera oscilar según el tipo de escenario entre el 3% y el 9%.**

En consecuencia a todo lo anterior, se concluye que el coste total efectivo de la inversión incluyendo salarios, costes fijos, etc., de este Proyecto de Actuación es de 150.000,00 €, para una amortización mínima estimada de recuperación de la inversión efectuada de 15 años, por lo que la duración que se plantea **de la presente cualificación urbanística legitimadora del uso extraordinario de los terrenos a que se contrae el presente proyecto de Actuación es de 50 años**, para que sea efectivamente rentable en cualquier hipótesis temporal.

Por todo lo anterior argumentado **queda además acreditada la presente viabilidad económico financiera de la actuación a efectuar.**

CÁLCULO DE LA CUANTÍA DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA

No obstante a lo anterior, para el cálculo de la cuantía de la prestación compensatoria se calculará respecto al importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos, con los porcentajes según disposiciones ordenanzas PGOU análogas al uso y actividad propuesta, que se establecen con el criterio de no gravar por este concepto las infraestructuras y equipamientos públicos, (como prescribe la misma LOUA) y de gravar la mitad los dotacionales privados a los que se le supone una menor rentabilidad, siendo su implantación, si reúne los requisitos exigidos, de interés para la ciudad.

Por tanto,

El cálculo de la cuantía de la prestación compensatoria se calculará respecto al importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos, esto es:

1 Carpa desmontable de 305,00 m²
= 1 x 305,00m² x 60,00 €/m² = 18.300,00 €
(305,00 m² de instalación; la huella "ocupación" es de 328,00 m²)

2 Módulos de aseos móviles de 2x 26,50 m²
= 2 x 6.950,00 € = 13.900,00 €

2 Módulos de instalaciones móviles de 2x 22,50 m²
= 2 x 3.650,00 € = 7.300,00 €

Adecuación caminos, pavimentos, solados, exteriores,
Incluida pp. de:
Iluminación, riego, saneamiento, recogida escorrentías, etc.
= 1.005.00 m² x 10,50 €/m² = 15.552,50 €

Jardinería ornamental y plantación de algarrobos
(Compuesto principalmente por vegetación autóctona,
Más vegetación ornamental decorativa en caminos y ámbitos,
Además de plantación de 180 algarrobos de pequeño porte).
= 4.450,00 €

Vallado según ordenanzas particulares PGOU
= 1.0960.00 ml x 2,60 €/ml = 2.849,60 €

En cualquier condición se cumplirá el Art. 14.1.9 del vigente PGOU.

62.352,10 €

14. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, ASÍ COMO DE LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES.

Aunque a fecha vigente se está cumpliendo lo regulado en cuanto a la legislación medioambiental, es importante recalcar que la nueva actuación ahora propuesta en cualquier condición viene a mejorar significativamente las actuales condiciones medioambientales del medio físico concreto donde se interviene, al impedir la degradación continuada del monte bajo y matorral existente, ya que la presente propuesta precisa para que para la realización de eventos se cuente con un entorno ajardinado, amable y agradable, y por tanto es condición sine qua non que se cuide con esmero la jardinería, limpieza y protección del medio físico donde se pretende intervenir dado que es lo que atrae principalmente al potencial cliente de eventos.

Además, las otras mejoras potenciales en la calidad medioambiental del entorno donde se pretende intervenir son solamente mediante actuaciones superficiales de limpieza y rasanteo superficial del terreno, pero no se contemplan actuación de desmontes o terraplenes o cualquier otra que puedan provocar erosión o detrimento alguno del entorno físico.

Por lo anterior descrito, debieran estas actuaciones menores de ser considerados por la administración competente como de actuaciones que debieran declararse de actividad de utilidad pública e interés social, al afectar positivamente al medio físico y evitar la desertización y la erosión superficial del medio.

Además de lo anterior, **la presente actividad debiera ser declarada de Actividad de Utilidad Pública e Interés Social según vigente PGOU Málaga:**

Artículo 14.1.18. Actuaciones de Interés Público:

d) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y de esparcimiento, religiosas y de bienestar social, tales como:

- **Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hoteles y asimilados**
- *Establecimiento de hostelería, restauración y asimilados*
- *Campamento de turismo, campings e instalaciones similares*
- *Centros sanitarios y científicos.*
- *Servicios funerarios y cementerios*
- *Centros deportivos*
- *Centros educacionales*
- *Actividades culturales, benéfico - asistenciales y religiosas*

Artículo 14.4.3. Áreas de Interés Forestal.

1. Condiciones de uso.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

1.6 Establecimientos hoteleros, hosteleros y asimilados.

Es importante también recalcar que este Proyecto de Actuación no precisa de edificaciones, por lo que en cualquier condición ello viene a consolidar y mejorar las actuales condiciones medio-ambientales de las parcelas donde se pretende desarrollar esta actividad de eventos y celebraciones varias y ocasionales o efímeras.

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoza.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.015 **54**
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga

No obstante a lo anterior, **las sencillas actuaciones propuesta de adecuación del medio físico actual que consisten en "exclusivamente" el tratamiento superficial del terreno** (sin movimientos de tierras, ni taludes, ni desmontes, ni terraplenes, ni cualquier otra actuación que altere el nivel topográfico o la actual orografía del entorno y actual medio físico, etc.) **y la mejora puntual en la jardinería ornamental y plantación de algarrobos** (compuesto principalmente por vegetación autóctona, más vegetación ornamental decorativa en caminos y ámbitos, además de plantación de 180 algarrobos de pequeño porte), **no se estiman de entidad suficiente como para realizar cualquier trámite complementario de Evaluación Ambiental o análogo**, según determina el artículo 40 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, ni por tanto tampoco estarían estas concretas actuaciones sujetas a Estudio de Impacto Ambiental, ni tampoco de documento que complemente el artículo 9.3.21. (*) de este PGOU, pues dado lo concreto y localizado de esta sencilla actuación se estimaría suficiente con lo ya argumentado en el completo del presente documento de Proyecto de Actuación donde ya se ha informado de la escasa relevancia de los posibles efectos ambientales e incidencia sobre la ordenación, carácter y destino general del suelo no urbanizable afectado, así como todo lo que la normativa, sectorial y del vigente PGOU, que en cualquier condición vendrían en todo caso a mejorar la minoración en la degradación y erosión del medio físico vigente, al aportar capa superficial vegetal.



ESTADO ACTUAL DEL MEDIO FISICO: EL CONCRETO AMBITO PRINCIPAL DE INTERVENCION DE EVENTOS

LAS SENCILLAS ACTUACIONES PROPUESTAS DE ADECUACIÓN DEL MEDIO FÍSICO CONSISTEN EN TRATAMIENTO SUPERFICIAL DEL TERRENO (SIN MOVIMIENTOS DE TIERRAS, NI TALUDES, NI DESMONTES, NI TERRAPLENES, NI CUALQUIER OTRA ACTUACIÓN QUE ALTERE EL NIVEL TOPOGRÁFICO O LA ACTUAL OROGRAFÍA DEL ENTORNO Y ACTUAL MEDIO FÍSICO, ETC.), ADEMÁS DE MEJORAS PUNTUALES EN LA PLANTACION Y JARDINERÍA.



LA PRESENTE ACTUACION AQUÍ DESCRITA NO ALTERA LA OROGRAFIA DEL MEDIO

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado numero novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoso.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.015
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga

(*): Dado lo sencillo y concreto de la presente actuación descrita en este PAU, no procedería ampliación en la justificación del Artículo 9.3.21. del PGOU Málaga, más que en lo ya ampliamente argumentado y justificado en el presente documento, ya que, por el tipo de intervención no procedería:

1.1. Estudios de Integración Paisajística.

(Dado lo concreto de esta intervención propuesta, se entiende justificada en este PAU).

1.2. Proyectos de restauración paisajística y ambiental de márgenes de arroyos.

(Dado el tipo de intervención, no procede).

1.3. Estudios topográficos de pendientes.

(Dado el tipo de intervención, no procede).

1.4. Estudios de inundabilidad.

(Dado el tipo de intervención, no procede).

1.5. Estudios geotécnicos. Estudios de no afección a acuíferos.

(Dado el tipo de intervención, no procede).

1.6. Estudios específicos de modificación de escorrentías.

(Dado el tipo de intervención, no procede).

2. Justificación de toda la legislación y normativa ambiental de este PGOU que le es de aplicación.

(Dado lo concreto de esta intervención propuesta, se entiende justificada en este PAU).

3. El contenido que para los Estudios de Impacto Ambiental de la planificación urbana prescribe el Artículo 12 del Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, confirmando o no el tipo de impacto tras la aplicación de las medidas correctoras y el establecimiento de las condiciones concretas edificatorias y de urbanización.

(Dado el tipo de intervención, no procede).

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

(Dado lo concreto de esta intervención propuesta, se entiende justificada en este PAU. Además, será en la fase del proyecto técnico de obra civil previo a licencia de obras donde se justificará detalladamente los aspectos técnicos propios de un proyecto de ejecución).

5. Previsión de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo. Programas de conservación y mantenimiento, de la urbanización en general, y de las zonas verdes, y de Vigilancia Ambiental, para garantizar el cumplimiento de las medidas protectoras, durante su desarrollo, ejecución y funcionamiento. Este Análisis de Efectos Ambientales formará parte del documento del Plan Parcial, sometido a su mismo trámite, si bien requerirá un informe específico municipal.

(Dado el tipo de intervención, no procede).

No obstante a lo anterior, se elaborará informe ambiental redactado por técnico competente en la materia que completará la información ambiental requerida por la administración competente. Dicho informe ambiental formará parte como anexo del presente Proyecto de Actuación.

CONCLUSION

La incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales, queda plenamente garantizadas pues la propuesta de intervención es mínima y en cualquier condición viene a mejorar las actuales medidas medioambientales del medio físico vigente, evitándose de esta marea la degradación, erosión o pérdida de valor paisajístico del entorno inmediato.

Por tanto, **la procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable** y su justificación de la ubicación concreta propuesta está plenamente justificada pues a tenor de lo anterior argumentado.

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
 SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
 arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
 951 102 774 615 045 298 jespinoso.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

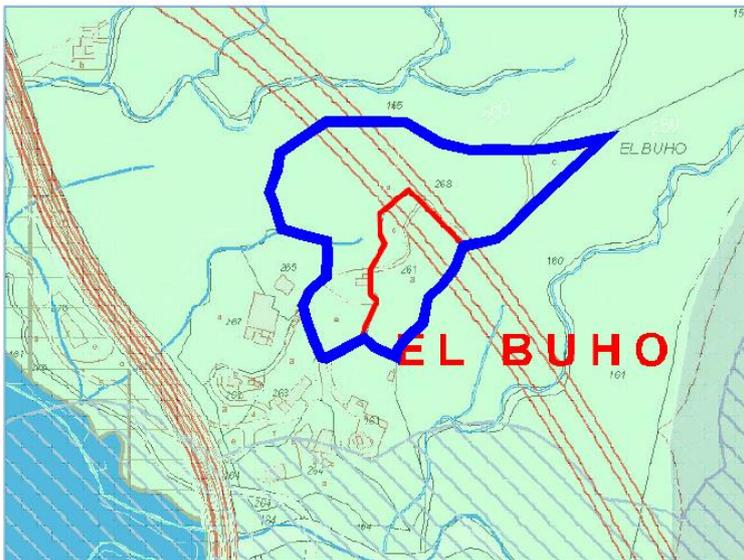
NOVIEMBRE 2.0156
 Arquitecto superior
 colegiado nº 922
 Coamalaga

15. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

5.1. PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

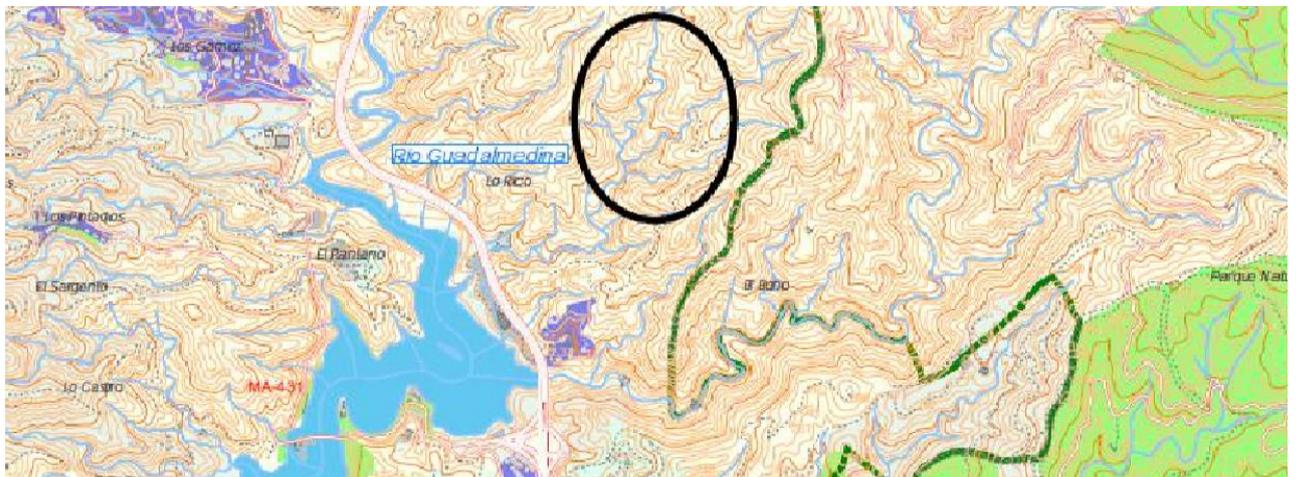
SEGUN VIGENTE PGOU MALAGA =

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION / AREAS DE INTERES FORESTAL.



2.- POR PLANIFICACION TERRITORIAL Y URBANISTICA - ZONAS DE PROTECCION TERRITORIAL	
a.- AMBITOS SERRANOS DE INTERES AMBIENTAL	
SERRA DE CHARRANA	
b.- MONTES DE MALAGA	
AREAS DE INTERES FLORESTICO	
AREAS DE INTERES FORESTAL	
SUELOS DE VEGA Y LLANURAS DE INUNDACION	
ELEVACIONES TOPOGRAFICAS DE INTERES	
AREAS DE POTENCIACION DE LA BIODIVERSIDAD (RIBERAS DE REFORESTACION)	
AREAS PARA ACCIONAMIENTO Y AJUSTACION PAISAJISTICA	
SUELOS CON PENDIENTES MAYORES DEL 30 %	
AREAS DE SENSIBILIDAD PAISAJISTICA	
SUELOS AGRICOLAS	
USOS ESPECIALES	
1.- DEMOSTRACION MANUFATURA DE SIERRA OBRA PUBLICA Y CONSTRUCCION	
2.- PRONTO DELIR MUNICIPAL	
3.- OBRA DE LA FABRICA DE GEMETA	
4.- CANTERA PROVISIONAL DE MENETA	
5.- PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACION DEL ESPACIO POTENCIAL DE CARACTER AMBIENTAL Y OTROS USOS EDUCATIVOS Y COMPATIBLES	
c.- REGADOS DEL GUADALHORICE	
USOS ESPECIALES	
6.- CAMPS DE OUL. EQUIPAMIENTO PRIVADO DE CARACTER METROPOLITANO	
d.- AREAS DE TRANSICION	

AREA DE INTEREAS FORESTAL (PGOU MLG-11) POR PLANIFICACION URBANISTICA Y TERRITORIAL



UNIDAD AMBIENTAL NATURAL DE PASTIZAL CON MATORRAL

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado numero novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

15.2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA ESPECÍFICA DE APLICACION

- USOS: COMPATIBLE.

1. Los usos permitidos en este tipo de suelo calificado como Áreas de Interés Forestal, encontramos el apartado 1.6. Establecimientos Hoteleros, hosteleros y similares.

Donde encajaría el uso pretendido de Celebración de Eventos, considerándolo análogo a los anteriores.

- PARAMETROS URBANISTICOS GENERALES: CUMPLE.

PARCELA MÍNIMA:

A EFECTO DE EDIFICACIÓN SE CONSIDERARÁ UNA SUPERFICIE MÍNIMA, DE 150.000 M² PARA TODOS LOS USOS.

No procede pues como ya se argumentó anteriormente no se precisan de edificaciones conforme a LOE.

LA DISTANCIA MÍNIMA A LINDERO DE LA FINCA SERÁ DE 40M LINEALES.

No procede pues como ya se argumentó anteriormente no se precisan de edificaciones conforme a LOE.

LA DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES SERÁ DE 80 METROS LINEALES.

No procede pues como ya se argumentó anteriormente no se precisan de edificaciones conforme a LOE.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA 0'10 M²C/M²S.

No procede pues como ya se argumentó anteriormente no se precisan de edificaciones conforme a LOE.

LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN SERÁ COMO MÁXIMO DEL 0,3 % DE LA PARCELA PARA USO DE VIVIENDA Y 8 % PARA EL RESTO DE ACTUACIONES O INSTALACIONES. LA SUPERFICIE OCUPADA POR URBANIZACIÓN Y APARCAMIENTOS SERÁ COMO MÁXIMO DE UN 5% ADICIONAL.

OCUPACIÓN EDIFICACIÓN

No procede pues como ya se argumentó anteriormente no se precisan de edificaciones conforme a LOE.

En cualquier caso:

OCUPACIÓN ACTUACIONES A O INSTALACIONES

Ocupación 1,3 % < 8%.

AMPLIACION DE LA URBANISTICA EN EL PLANO Nº 12 QUE COMPONE ESTE PAU.

PROYECTO DE ACTUACION

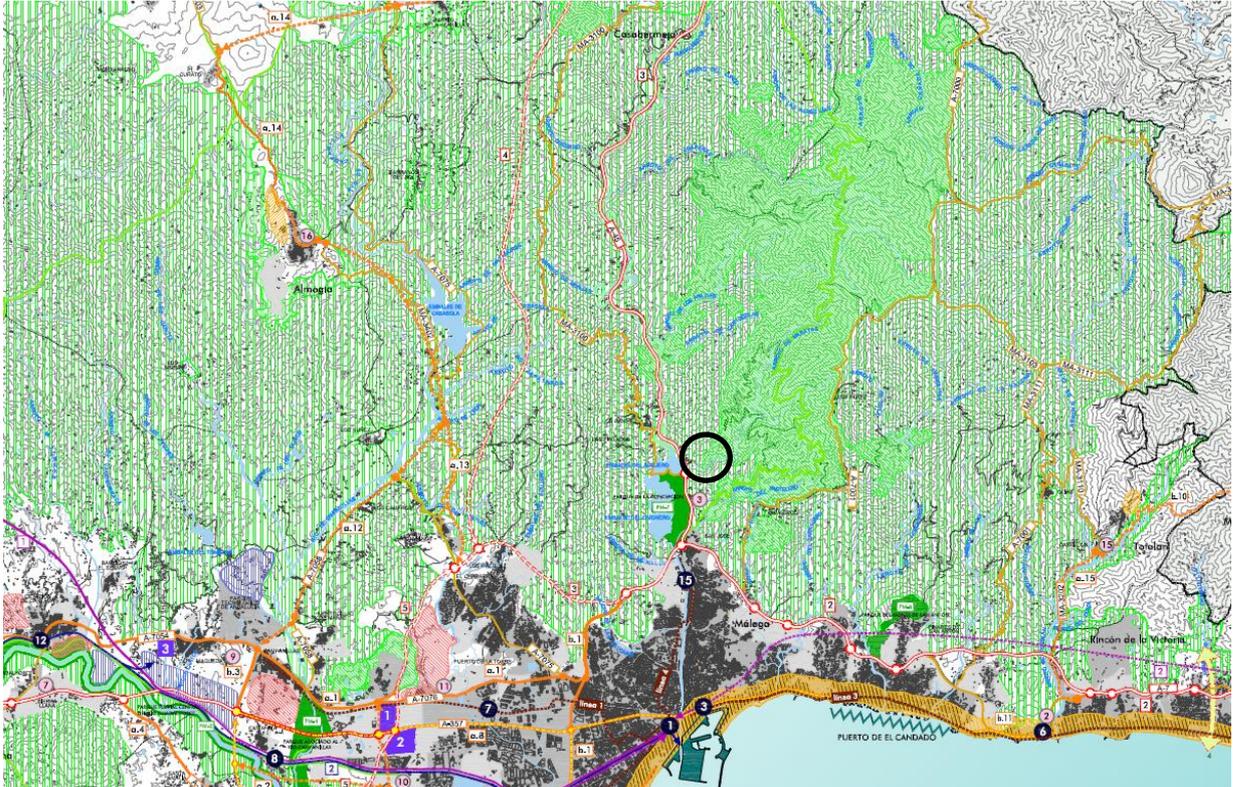
CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoza.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.0158
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga

15.4. PLANEAMIENTO TERRITORIAL.

La presente intervención CUMPLE CON LOS USOS según vigente Plan de Ordenación Territorial de aplicación, que en este caso es el POTAUM.

PLAN DE ORDENACION TERRITORIAL DE LA AGLOMERACION URBANA DE MALAGA



PROTECCIÓN DE LAS ZONAS POR SUS VALORES PAISAJÍSTICOS, CULTURALES Ó EN RAZÓN DE RIESGOS.

 A. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

 B. ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

ÁREAS DE OPORTUNIDAD PARA EL REEQUILIBRIO FUNCIONAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA

 A. DE CONTENIDO PRODUCTIVO

 B. DE CONTENIDO RESIDENCIAL

 C. DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA DEL INTERIOR DE LA AGLOMERACIÓN

ZONA DE PROTECCION TERRITORIAL

Artículo 71. Determinaciones para la ordenación de las Zonas de Protección Territorial. (D)

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.**

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

15.5. AFECCIONES.

CARRETERAS

No Procede.

El presente proyecto de actuación incluye la propuesta de legalización de una pérgola/porche denominada C6, que se encuentra a 25,00 m de la A-384 (<50,00 m) por lo que requiere autorización de Carreteras (LEY 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras Estatal, LEY 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, y/o Reglamento de aplicación en Andalucía, demás leyes y disposiciones en vigor).

OTRAS AFECCIONES.

La intervención propuesta en el presente PROYECTO DE ACTUACION:

- NO se ve afectada en otros aspectos por el Plan Especial de Protección del medio Físico, o por ninguna delimitación impuesta por los Planes de Ordenación Territorial.
- Dado el tipo de sencilla y concreta intervención superficial sin afectar sustancialmente al medio físico, y en virtud de lo regulado en la vigente Ley GICA'07 de la Gestión de la Calidad Ambiental no procedería tramitación ambiental alguna.
- NO se conoce que se vea afectada por servidumbres o afecciones legalmente establecidas por afección o proximidad a: ríos, acuíferos o arroyos, espacios naturales protegidos o cualquier otra afección medioambiental de interés.
- NO se conoce que se vea afectada por actuaciones de interés arqueológicos ni espacios protegidos de esta índole.
- NO se conoce que se vea afectada por otras afecciones sectoriales.

Nota informativa:

No obstante a lo anterior, se elaborará informe ambiental redactado por técnico competente en la materia que completará la información ambiental requerida por la administración competente. Dicho informe ambiental formará parte como anexo del presente Proyecto de Actuación.

16. NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Dado el tipo de intervención superficial propuesta de mejora del entorno paisajístico y que no requiere de construcciones y/o de edificaciones, se puede claramente concluir que:

Dicho Proyecto de Actuación **NO INDUCE A LA FORMACION DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.**

17. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD LAS CORRESPONDIENTES A LOS DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE.

La suscripción del presente documento por parte del representante legal de la entidad promotora, conlleva la asunción por parte de ésta del compromiso expreso de cumplir con los correspondientes deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable establecido para la parcela donde se ubica el presente PROYECTO DE ACTUACION según plena localización según vigente planeamiento municipal y resto de legislación en vigor para el uso legalmente establecido en dicha parcela, además de la plena identificación incluida anteriormente en este documento según información catastral y registral identificativa y aportada a tales efectos.

La suscripción del presente documento por parte del representante legal de la entidad promotora, también conlleva la asunción por parte de ésta del compromiso expreso de cumplir con los correspondientes deberes legales derivados que puedan establecerse en el futuro próximo, tanto en las modificaciones, adaptaciones o nuevos planeamientos que se tramiten y definitivamente entren en vigor, y en toda condición el representante legal de la entidad promotora se compromete a dar cumplimiento a lo especificado expresamente en el artículo 42.5.D.a) ("*Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable*") de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Finalmente concluir que la suscripción del presente documento por parte del representante legal de la entidad promotora, también conlleva la asunción por parte de ésta del compromiso expreso de cumplir fielmente con el completo de legislación municipal, autonómica / sectorial o estatal vigente o de futura aplicación, en los términos que legalmente se establezca para el normal desarrollo de esta actividad en esta concreta localización.

Y para que así conste, Firma y fecha

Y para que así conste,



Firma y fecha en Málaga, en diciembre de 2.017

D. Víctor Ternero Picón, Promotor del presente Proyecto de Actuación
74879226 N

18. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA, EN SU CASO, DE ACUERDO CON LO REGULADO EN EL ARTÍCULO 52.4 Y 5 DE LEY.

52.4. PRESTACION DE GARANTIA

*Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. **Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10 % de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.***

Y para que así conste, Firma y fecha

Y para que así conste,



Firma y fecha en Málaga en diciembre de 2.017

D. Víctor Temero Picón, Promotor del presente Proyecto de Actuación
74879226 N

52.5. PRESTACION COMPENSATORIA

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable. Estarán obligadas al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. **Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el 10 % del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.**

Y para que así conste, Firma y fecha

Y para que así conste,



Firma y fecha en Málaga en diciembre de 2.017

D. Víctor Temero Picón, Promotor del presente Proyecto de Actuación
74879226 N

PROYECTO DE ACTUACION

CELEBRACION DE EVENTOS OCASIONALES Y DE RECREO PARCELA 268 POLIGONO 36 SNU TM MLG
SITO EN CAMINO DE LAS MAROTAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
arquitecto agrupación Peritos Tasadores COA Málaga - arquitecto agrupación Peritos Judiciales y Forenses COA Málaga
951 102 774 615 045 298 jespinoso.arquitecto@gmail.com http://www.arquitecto-peritojudicial.es/

NOVIEMBRE 2.0163
Arquitecto superior
colegiado nº 922
Coamalaga

19. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL CORRESPONDIENTE PLAN ESPECIAL O PROYECTO DE ACTUACIÓN, SALVO EN LOS CASOS EXCEPTUADOS POR ESTA LEY DE LA OBTENCIÓN DE LICENCIA PREVIA.

Tal como se informó en el apartado 11 de este documento sobre los *PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, CON DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN*, posterior a la autorización definitiva del órgano municipal competente de este PAU, se procederá a presentar al Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga el Proyecto Técnico para las intervenciones generales aquí expuestas. Al día siguiente de disponer de la preceptiva y obligada licencia de obras para estas actuaciones, se comenzarán las obras con el compromiso expreso del solicitante en el plazo no mayor de un año.

Por tanto, a tenor de lo anterior argumentado, y por la presente:

Se solicita Licencia de Obras en el plazo no mayor de un año para la adecuación de la presente intervención propuesta en este **PROYECTO DE ACTUACION**, presentando proyecto visado por técnico competente conforme a completo de leyes y reglamentos en vigor para el uso y actividad descrito.

Y para que así conste, Firma y fecha

Y para que así conste,



Firma y fecha en Málaga en diciembre de 2.017

D. Víctor Temero Picón, Promotor del presente Proyecto de Actuación
74879226 N

20. CUALESQUIERA OTRAS DETERMINACIONES QUE COMPLETEN LA CARACTERIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD Y PERMITAN UNA ADECUADA VALORACIÓN DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS.

No se conoce.

21. DETERMINACIÓN SI LA ACTUACIÓN AFECTA A LA INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 30 Y EL APARTADO II DEL ANEXO DE LA LEY 1/1994, DE 11 DE ENERO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA, DEBIENDO ESPECIFICAR ASIMISMO LAS INCIDENCIAS PREVISIBLES EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, EN LA FORMA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 31 DE LA CITADA LEY.

Tal y como ya se argumentó y graficó en el apartado 15.4.:

EI USO ES COMPATIBLE CON EL POTAUM (Y ADEMAS CON EL PGOU VIGENTE):

POTAUM.-

ZONA DE PROTECCION TERRITORIAL

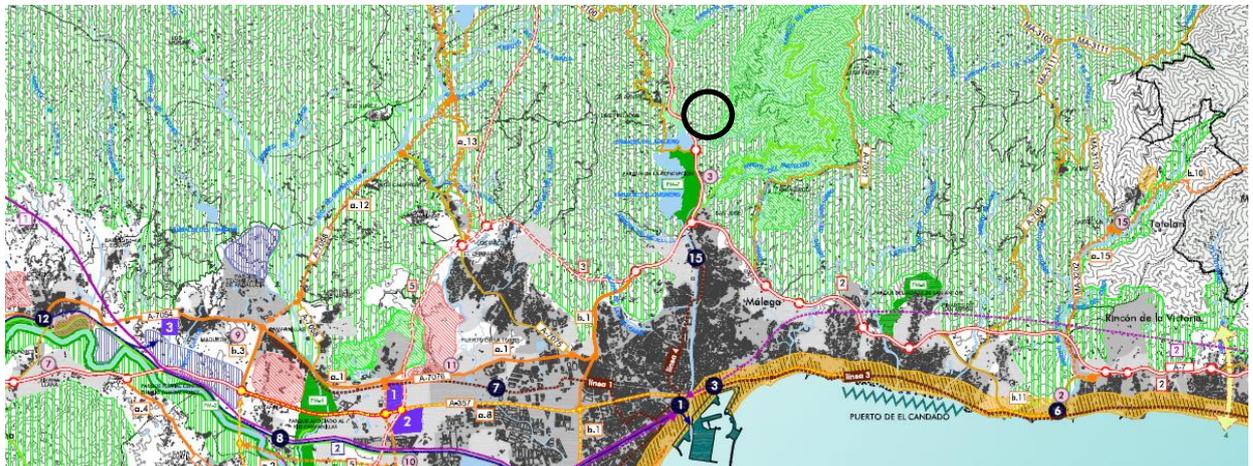
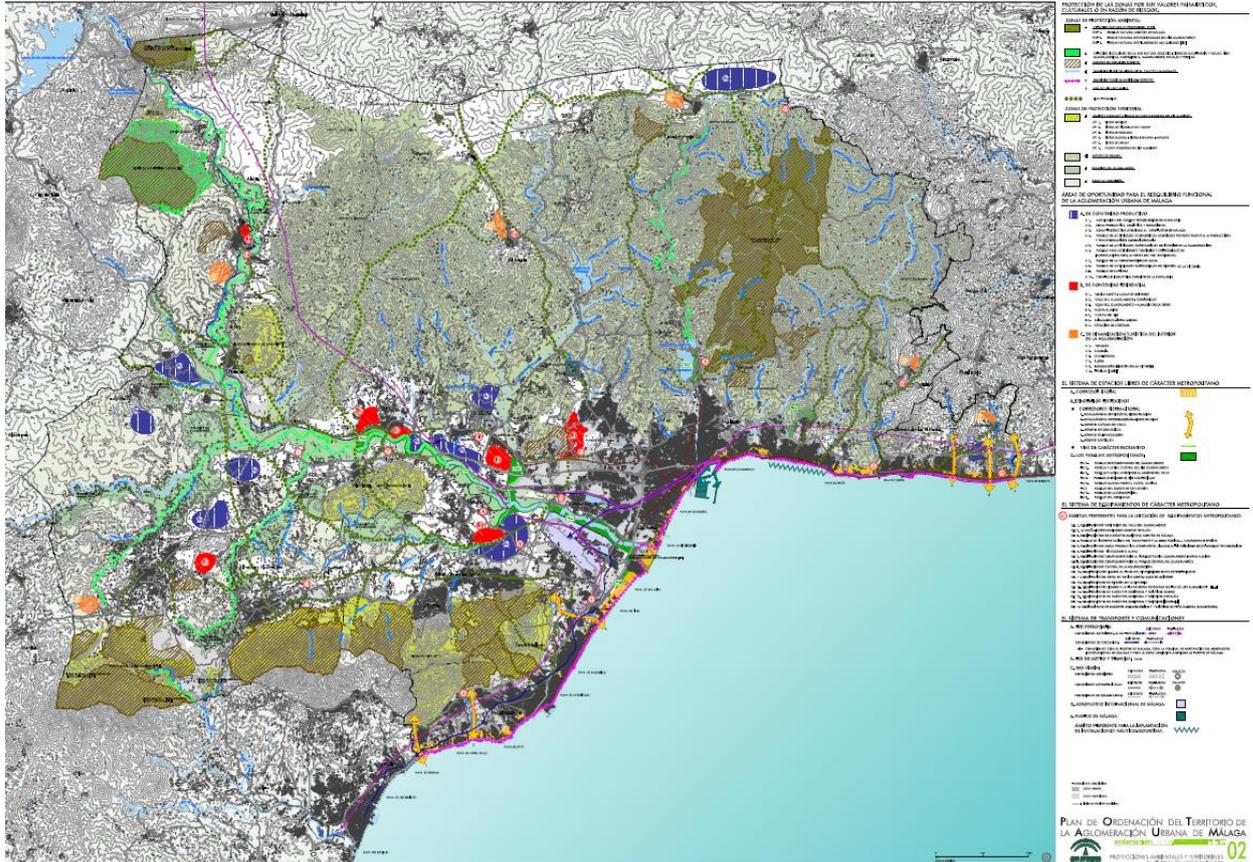
Artículo 71. Determinaciones para la ordenación de las Zonas de Protección Territorial. (D)

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.**

Por otra parte, las mejoras ampliamente descritas en los capítulos previos de este PROYECTO DE ACTUACION NO INCIDEN SOBRE LA ORDENACION DEL TERRITORIO, ni se producen cambios sustanciales en ningún termino de los recogidos en la vigente Ley que pueda inducir a cualquier afección o cambio en la Ordenación del Territorio, en los términos recogidos expresamente en el articulo 31 de esta Ley y/o en el resto de Leyes y reglamentos vigentes que afecten a la Ordenación Territorial.

En resumen, NO se conocen incidencias sustanciales que puedan afectar a la ordenación del territorio o de carácter general para esta actuación ampliamente descrita en este PAU, ni tampoco se conocen incidencias previstas en el artículo 31 de la citada Ley.

POTAUM



PROTECCIÓN DE LAS ZONAS POR SUS VALORES PAISAJÍSTICOS, CULTURALES Ó EN RAZÓN DE RIESGOS.

 A. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

 B. ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

ÁREAS DE OPORTUNIDAD PARA EL REEQUILIBRIO FUNCIONAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.

22. PLANOS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

01. LOCALIZACION GENERAL EN EL TM.
02. LOCALIZACION AEREA PARCELA (1/3).
03. LOCALIZACION AEREA PARCELA (2/3).
04. LOCALIZACION AEREA PARCELA (3/3).
05. LOCALIZACION CATASTRAL.
06. TOPOGRAFICO. ESTASDO ACTUAL.
07. TOPOGRAFICO. COTAS INICIAL.
08. TOPOGRAFICO. COTAS PROPUESTA.
09. SITUACION RESPECTO AL PLANEAMIENTO (1/3).
10. SITUACION RESPECTO AL PLANEAMIENTO (2/3).
11. SITUACION RESPECTO AL PLANEAMIENTO (3/3).
12. INFRAESTRUCTURAS BASICAS, INSTALACIONES "GENERAL" (1/3).
13. INFRAESTRUCTURAS BASICAS, INSTALACIONES "ILUMINACIÓN" (2/3).
14. INFRAESTRUCTURAS BASICAS, INSTALACIONES "RIEGO Y ESCORRENTÍAS" (3/3).
15. PREVIO DE LA ACTUACION PROPUESTA.
16. DISEÑO DE LA ACTUACION PROPUESTA (1/2).
17. DISEÑO DE LA ACTUACION PROPUESTA (2/2).

23. INFORMACION SOBRE LA PREVISION DE ACCESO OCUPANTES DE EVENTOS A LA FINCA

Se Informa a la administración competente que el acceso a la finca se plantea principalmente mediante bus interno programado para cada evento que se proponga.

El itinerario del bus discurrirá desde la explanada Polideportivo de Ciudad Jardín y/o cualquier otro espacio público adaptado a este fin y precedente de consulta y autorización previa con la administración competente.

Al proponerse itinerario regular de bus por cada evento para acceso a la finca no se prevé se cause incidencia significativa alguna en la circulación del tráfico de Málaga, no en el concreto del acceso al Camino de las Marotas, que es muy poco transitado (casi nulo).

Se estima aforo máximo de 200 personas, de las cuales 70% (140) accederá mediante sistema bus y el 30% restante (60) mediante vehículo privado (restringido a familiares directos y personal de servicios).

El tipo de pavimento del aparcamiento en la finca es de tierra contactada y sin necesidad de movimientos de tierras sustanciales, minimizando por tanto el impacto visual y de mínima incidencia en el medio ambiente.

Información ampliada en planos aportados en este PAU.

Y para que conste a los efectos oportunos, firma y fecha en NOVIEMBRE de 2.019, el arquitecto
Jesús Espinosa arquitecto superior Colegiado 922 Colegio arquitectos Málaga

Perteneciente a la agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del Colegio de arquitectos superiores Coamalaga
Perteneciente a la agrupación de arquitectos peritos tasadores del Colegio de arquitectos superiores Coamalaga



ARQUITECTO PERTENECIENTE AL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

ESTE PROYECTO DE ACTUACION CONSTA DE 66 PAGINAS NUMERAS Y DE 17 PLANOS

El presente documento NO se encuentra entre las diversas modalidades descritas del Grupo C del Art. 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y según el Art. 2 del RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, NO está afectado por el obligatorio visado colegial. Este técnico redactor CERTIFICA la autenticidad y autoría del mismo, además este técnico redactor TESTIFICA en este acto que se encuentra cualificado técnicamente para la realización de este documento, ostentando la titulación de arquitecto superior por la escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla, colegiado número novecientos veintidós en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, además de prestar servicio en las siguientes agrupaciones de peritos judiciales: Agrupación de arquitectos peritos judiciales y forenses del colegio arquitectos de Málaga, Agrupación de arquitectos peritos tasadores del colegio arquitectos de Málaga y arquitecto colaborador de la Asociación de peritos judiciales y tasadores de Andalucía.