

- TEXTO REFUNDIDO JULIO 2019 -

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA AMPLIACIÓN DE HOTEL RURAL EN LOS MONTES DE MÁLAGA

CARRETERA MÁLAGA-COLMENAR A-7000, KM. 18. 29013, MÁLAGA (ESPAÑA)
PROMOTOR: GRUPO MATHIVEN S.L.

ARQUITECTO ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO, COLEGIADO 1360 COA MALAGA
ARQUITECTO ÁLVARO FERNÁNDEZ NAVARRO, COLEGIADO 1484 COA MALAGA
ARQUITECTO FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ, COLEGIADO 1510 COA MALAGA

Hoja resumen de los datos generales:

Fase de proyecto:	Proyecto de Actuación
Título del Proyecto:	Proyecto de actuación para la ampliación de Hotel en Los Montes de Málaga
Emplazamiento:	Ctra. Málaga-Colmenar A-7000, km. 18. 29013, Málaga (España)

Usos del edificio

Uso principal del edificio:

☐ residencial	☒ turístico	☐ transporte	☐ sanitario
☐ comercial	☐ industrial	☐ espectáculo	☐ deportivo
☐ oficinas	☐ religioso	☐ agrícola	☐ educación

Usos subsidiarios del edificio:

☐ Residencial	☐ Garajes	☐ Locales	☐ Otros:
--------------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------------------------

Nº Plantas	Sobre rasante	PB+II	Bajo rasante:	Según planimetría
------------	---------------	-------	---------------	-------------------

Superficies (previo a la actuación)

Superficie de solar	150.131,75 m ² (según levantamiento topográfico)
Superficie total construida (estado actual)	4.618,00 m ² + 510 m ² uso deportivo (según ficha catastral) 2.020,87 m ² (según expediente municipal)
Superficie total construida actual	4.618,00 m² (según catastro)

Superficies (resultantes tras la actuación)

Superficie de solar	150.131,75 m ² (según levantamiento topográfico)
Superficie construida previa	4.618,00 m ² (según ficha catastral)
Superficie a demoler	2.597,13 m ²
Superficie resultante tras demolición	2.020,87 m ²
Superficie ampliada (objeto del P.Actuación)	6.479,13 m ²
Superficie total construida sobre rasante máxima	8.500,00 m ² (2.020,87 m ² existentes + 6.479,13 m ² de ampliación)
Superficie total construida bajo rasante máxima (objeto del P.Actuación)	1.530,00 m ² (18% de la superficie total construida sobre rasante)
Superficie total construida	8.009,13 m² (computables a efectos del presente Proyecto de Actuación)

Superficies por usos

superficie total construida agro-industrial	0	superficie construida terciario	8009,13 m ²
superficie construida trasteros	0,00	Superficie construida oficinas	0,00
superficie total construida garaje	0,00	Superficie construida recreativo	0,00

Estadística

nueva planta	☐	rehabilitación	☐	vivienda libre	☐	núm. viviendas	
legalización		ampliación	☒	VP pública	☐	núm. locales	
				VP privada	☐	núm. plazas garaje	

Control de contenido del proyecto:

I. MEMORIA

0. Texto refundido.

TR 0.0 Antecedentes del texto refundido ☒

1. Memoria descriptiva

MD 1.0 Antecedentes ☒
 MD 1.1 Agentes ☒
 MD 1.2 Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos donde se proyecta realizar la actividad ☒
 MD 1.3 Características físicas y jurídicas de los terrenos ☒
 MD 1.4 Características socioeconómicas de la actividad ☒
 MD 1.5 Características de las edificaciones y servicios proyectados ☒
 MD 1.6 Plazos de inicio y terminación de obras ☒

2. Memoria justificativa

MJ 2.1 Utilidad pública o interés social de la actuación ☒
 MJ 2.2 Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos ☒
 MJ 2.3 Procedencia o necesidad de la implantación en SNU. Incidencia territorial y ambiental ☒
 MJ 2.4 Compatibilidad con régimen urbanístico ☒
 MJ 2.5 No inducción a la formación de nuevos asentamientos ☒

3. Obligaciones del promotor

3.1 Deberes legales por régimen del suelo ☒
 3.2 Pago de prestación compensatoria ☒
 3.3 Solicitud de licencia en el plazo de un año ☒
 3.4 Compromiso de afección de parcela al uso que se concede ☒

II. ANEXO 1_ ANÁLISIS DE EFECTOS AMBIENTALES

III. PLANOS

Planos de información	Situación respecto a PGOU	☒
	Plano de emplazamiento y topográfico actual	☒
Planos de propuesta	Plano de emplazamiento y acotado de linderos	☒
	Plantas generales	☒
	Alzados y secciones	☒
	Planos de cubiertas	☒

TEXTO REFUNDIDO

TR 0.0 Antecedentes del texto refundido

A requerimiento del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga y de cara a su envío para la pertinente exposición pública, se redacta el presente texto refundido relativo al Proyecto de Actuación para la ampliación de hotel rural en los Montes de Málaga.

Dicho texto refundido recoge la versión actualizada con las últimas modificaciones de la memoria y de los planos que componen el mencionado documento urbanístico, según la documentación presentada ante la Gerencia de Urbanismo a lo largo de la tramitación del Expediente **PL 58/18** según los siguientes hitos:

- 31 de julio de 2018: Entrega de proyecto de actuación visado
- 17 de octubre de 2018: Entrega de Análisis de efectos ambientales
- 12 de abril de 2019: Entrega de los planos 15-32, sustitución del plano 9 por el 9M, y se añade a la memoria el punto 3.4.
- 2 de julio de 2019: Se modifica la memoria y el plano 22 para aclaración de superficies.

De esta forma, el presente documento recoge y agrupa los cambios anteriormente mencionados y por tanto representa el documento definitivo.

I MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

MD 1.0 Antecedentes

A requerimiento del promotor, se recibe el encargo de llevar a cabo la redacción del proyecto básico, proyecto de ejecución y la dirección de las obras relativas a la ampliación del Hotel Rural, anteriormente conocido como “Hotel Cortijo La Reina”, edificio situado en el Km. 18 de la Ctra. Málaga-Colmenar, junto al Parque Natural Montes de Málaga, perteneciente a la provincia de Málaga.

El hotel original, ubicado en Suelo No Urbanizable, cuenta con 4.618 metros cuadrados construidos (según catastro), para un total de 29 habitaciones. Inscrito en el año 2002 con un total de 10 habitaciones y 1.233,91 metros cuadrados, en el año 2003 es objeto de un proyecto para ampliar su capacidad hasta las 29 habitaciones con que cuenta en la actualidad, mediante 786,96 metros cuadrados a construir.

De este modo, en la documentación consultada en el Ayuntamiento de Málaga, asociado al expediente OM-47/2001, el hotel actual cuenta con 2.020,87 metros cuadrados construidos. Dicho hotel será modificado mediante tramitación directa de licencia de obras, bajo el amparo de la Declaración de Interés Público obtenida originalmente, para la adaptación al nuevo complejo hotelero previsto.

En definitiva, el hotel existente se verá modificado para albergar un hotel de cinco estrellas en la modalidad rural, con un total de habitaciones comprendido entre 75 y 80 unidades, en cumplimiento de los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable (Decreto 47/2004 – Texto Consolidado, así como Decreto 20/2002 relativo a la modalidad rural), de las cuales aproximadamente 65 serán diseñadas como parte de la ampliación prevista en este documento. La cantidad total de habitaciones queda condicionada por la indeterminación de las actuaciones que pueda realizar la propiedad sobre el hotel existente, así como la definición posterior del Proyecto Básico relativo a la ampliación.

Por todo ello, el objeto del presente proyecto de actuación se centra exclusivamente en la ampliación del mencionado hotel mediante una superficie construida sobre rasante de 6.479,13 m², independiente de la reforma que este haya podido sufrir, así como la adaptación del recinto y demolición de las edificaciones anexas que presenta actualmente, con el fin de garantizar el cumplimiento de la normativa urbanística en vigor; sin perjuicio de las posteriores tramitaciones en materia técnica y medioambiental requeridas para la obtención de las pertinentes licencias.

De forma complementaria a lo anterior, se permitirá la construcción de hasta un 18% adicional de superficie construida bajo rasante (porcentaje referido a los 8.500 m² de superficie total resultante sobre rasante), justificada en la correcta conectividad entre las distintas edificaciones del conjunto y destinada exclusivamente a dependencias auxiliares del hotel.

Para tal fin, y dadas las características y la ubicación de la edificación existente, se redacta el presente proyecto de Actuación.

MD 1.1 Agentes

Promotor:	GRUPO MATHIVEN S.L., con CIF B93391688, y domicilio fiscal en Carretera Málaga-Colmenar A-7000, Km 18, Cortijo de la Reina, Málaga, CP 29006 (Málaga), actual propietaria de la edificación objeto del presente proyecto.
Arquitectos:	Antonio José Galisteo Espartero con DNI 53.367.679-C, colegiado nº 1360 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, y domicilio en Calle Héroe de Sostoa 14, Bloque 7, 7ºA, CP 29002, Málaga. Álvaro Fernández Navarro con DNI 79.022.572-T, colegiado nº 1484 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, y domicilio en Calle Genezaret 5, Bloque 1, 2º-A, CP 29006, Málaga. Francisco Jesús Camacho Gómez con DNI 74.832.079-S, colegiado nº 1510 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, y domicilio en Calle Camino de la Térmica 28, portal 1, Bloque 1, 5 º-D, CP 29004, Málaga.

Otros agentes:	Estudio topográfico:	Juan José Carrasco Gutiérrez, Técnico Especialista en Delineación Industrial y Técnico Superior de Formación Profesional en Desarrollo de Proyectos Urbanísticos y Operaciones Topográficas, Colegiado N° 1576
	Otros	Por determinar

MD 1.2 Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos donde se proyecta realizar la actividad

La actuación proyectada responde a la ampliación de un hotel existente, conocido como "Cortijo de la Reina", ubicado en el Kilómetro 18 de la carretera A-7000, perteneciente a la Red Complementaria de carreteras de la Junta de Andalucía, y conocida como Carretera Málaga-Colmenar.

La mencionada edificación se emplaza en una parcela de suelo rústico de 150.131,75 m² de superficie de suelo (según levantamiento topográfico), delimitada en su lindero norte por el Lagar de Herrero Guerrero; en su lindero este por el Lagar del Postigo y del Milla, así como la porción de parcela segregada propiedad de Dedracar SL; en su lindero sur, tomando de poniente a levante, con los terrenos de Salvador Fernández, otros de Salvador Pérez, la vereda del Partido y unas tierras procedentes del Lagar de los Granados, propias de diferentes dueños; y al Oeste, con finca segregada de ésta, propiedad de la entidad Albergue de la Reina SL, según descripción registral.

Dicha parcela, se encuentra ubicada junto al P.N. Montes de Málaga, conforme a imagen adjunta:



Esquema de situación

MD 1.3 Características físicas y jurídicas de los terrenos

Como se ha indicado, el proyecto recogido en el presente proyecto de actuación se llevará a cabo en el terreno ubicado en el Término Municipal de Málaga, con una superficie de 150.131,75 m². En base a los estudios previos realizados, se detectan ciertas discordancias entre la parcela existente, y la información catastral consultada. Es por ello que se encarga la realización de un informe topográfico capaz de clarificar dichas diferencias, así como plasmar

una definición gráfica del terreno que complemente la descripción literal recogida en la información registral.

A continuación se caracterizan física y jurídicamente los terrenos afectados:

Identificación física de la parcela

La parcela presenta una geometría irregular, bastante condicionada por la topografía. Simplificando su forma a una geometría rectangular, las dimensiones longitudinales y transversales principales serían de 290 y 500 metros aproximadamente.

La topografía actual es igualmente irregular, con grandes cambios de rasante, acorde con la morfología de todo el entorno. El acceso a la parcela se realiza desde la carretera A-7000, a través del Camino Lagar Hurtado. Como parte de un antiguo bosque mediterráneo en vías de recuperación, el entorno se caracteriza por su interés forestal y las diferentes formaciones montañosas que lo componen.

Dentro del límite de la parcela encontramos varias edificaciones de un total de 4.618,00 m² construidos, según ficha catastral, predominantemente en dos plantas, de unos 7 metros de altura, con una tipología tradicional que responde a las edificaciones industriales tipo "lagar" existentes en la zona. El edificio más antiguo y, por tanto, característico, es el cortijo principal; el cual cuenta con un patio central sobre el cual se articula el hotel existente, ubicado en las dos plantas de este lagar, aunque completado mediante varias edificaciones auxiliares que albergan parte de las habitaciones y otras estancias.

El resto de la parcela se encuentra mayoritariamente sin urbanizar, pese a que la zona sur contiene grandes superficies urbanizadas y hormigonadas, asociadas al acceso rodado de vehículos y las correspondientes zonas de aparcamiento.

Por último, indicar que la parcela presenta un cerramiento perimetral discontinuo, con el acceso principal a través del lindero suroeste.

Identificación catastral

Referencia catastral: 29900A005003090000PU

Localización: Polígono 5, Parcela 309. Hurtado. 29193, Málaga (Málaga)

Identificación registral

El Grupo Mathiven S.L adquirió la finca 6297 del Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga, de 15 Ha según el Registro de la Propiedad, mediante escritura pública de compraventa autorizada en Málaga, por el Notario de Málaga, D. José Membrado Martínez, con fecha 20 de diciembre de 2016. Dicha finca es el resto de una finca matriz, inmatriculada en el año 1952 en base al artículo 205 de la Ley Hipotecaria (doble título), y mediante escritura pública otorgada el 28 de abril de 1928, ante D. Francisco Díaz Trevilla, Notario de Málaga.

En dicha primera inscripción, que obra inscrita al folio 46 del tomo 269, se describe la finca 6297 (Finca B en lo sucesivo) como sigue:

"Predio rústico denominado en la actualidad de la Asunción, antes San José, y en todo tiempo vulgarmente de Hurtado, sito en el partido rural nombrado ahora corrientemente de Jaboneros y antes de Cuevezuelas o Cabezadas de Jaboneros, del término de esta ciudad lindero al Norte, con el Lagar de Herrero, Guerrero se le llama vulgarmente, propio de don Ramón Díaz Petersen; al Este, con el arroyo de las Cabezuelas afluente del llamado de Jaboneros que lo separa del lagar de Postigo y del de Milla y con tierras procedentes de éste, al Sur yendo de Poniente a Levante, con terrenos de Salvador Fernández, otros de Salvador Pérez, la vereda del Partido y unas tierras procedentes del Lagar de los Granados, propias de diferentes dueños; y al Oeste, con la carretera de Málaga a Bailén comprensivo de una extensión superficial de setenta y cinco fanegas equivalentes a cuarenta y cinco hectáreas veintisiete

áreas y ochenta y cinco centiáreas, dentro de cuyo perímetro existe una casa habitación de dos pisos, una de labor con diversas dependencias y un pequeño huerto".

Consultados los libros del Registro de la Propiedad, se confirma que, de dicha finca matriz, solo se han segregado dos parcelas que detallamos a continuación:

- Segregación de 220.000 m2 en el año 2000:

"Segregados de esta finca, por su lindero Oeste una porción de 220.000 metros cuadrados, que han pasado a formar la número 45.866, al folio 165 el tomo 1.866 libro 1.072, quedando esta finca reducida en la porción segregada, conservando inalterados unos linderos generales, salvo por el Oeste, que linda con la porción segregada.- Málaga, 1 de febrero de 2000."

Vemos por tanto como en el año 2000 se otorga escritura de segregación y constitución de servidumbre que modifica la finca matriz en su extensión, linderos y cargas:

Superficie: Se ve reducida de cuarenta y cinco hectáreas veintisiete áreas y ochenta y cinco centiáreas (452.785 m2) a veintitrés hectáreas, veintisiete áreas y ochenta y cinco centiáreas (232.785 m2), tras la segregación de 22 Ha o 220.000 metros, y dar lugar a la finca no 45866 del Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga (Finca A en lo sucesivo).

Linderos: Si bien se mantienen los linderos norte, sur y este, se modifica el lindero oeste, que deja de ser la carretera de Málaga - Bailén, para pasar a ser la finca nº 45866 segregada.

- Segregación de 82.785 m2 en el año 2001:

En segundo lugar, la siguiente modificación relevante del resto de finca matriz (Finca B, nº 6297 del Registro) se da en marzo del año 2001, cuando se segrega de la finca matriz una superficie de 8 Ha, 27 Áreas, y ochenta y cinco centiáreas, dando lugar a la finca registral 43980-A (Finca C en lo sucesivo). Dicho acto queda inscrito al tomo 1688, libro 894, folio 185, como la inscripción 21a.

En cuanto a la superficie y linderos, como consecuencia de dicha segregación de algo más 8 Ha o 82.785 m2, para la creación de la finca registral 43980-A, y despreciando cambios de titularidad, la descripción de la superficie se ve reducida a 15 Ha o 150.000 m2, lo que concuerda exactamente con el resultado aritmético de restar a los 232.785 m2 descritos en la inscripción anterior (20a) esos 82.785 m2 segregados:

$232.785 \text{ m}^2 - 82.785 \text{ m}^2 = 150.000 \text{ m}^2$

Los linderos tras esas dos segregaciones quedarían como sigue: norte, LAGAR HERRERO-GUERRERO; sur, PONIENTE A LEVANTE CON TERRENOS DE SALVADOR FERNANDEZ; este, LAGAR DEL POSTIGO Y DEL MILLA, así como la porción segregada (FINCA C); oeste, porción segregada (FINCA A).

No obstante lo anterior, según informe topográfico, encomendado y realizado expresamente para este fin por el técnico anteriormente mencionado, la superficie actual del resto de la finca matriz, entendida como la parcela objeto del presente documento, sería de 150.131,75 m2, lo que supone un exceso de cabida casi despreciable respecto al valor teórico original, inferior al 0,1%.

Ante las discrepancias detectadas entre la información registral, acorde a la realidad, y la información catastral, se ha iniciado un procedimiento de regularización del Catastro, en base al informe topográfico descrito.

Por todo ello, a efectos de este Proyecto de Actuación, teniendo en cuenta la naturaleza del catastro y la prevalencia del Registro de la Propiedad, se consideran las superficies reflejadas en el mencionado Informe Topográfico, en consonancia con la información descrita en el Registro de la Propiedad.



Esquema de fincas resultantes obtenido del informe topográfico

MD 1.3.1. Afecciones y servidumbres

La parcela en cuestión cuenta con una servidumbre de acueducto y aprovechamiento de aguas, que tras las segregaciones descritas con anterioridad afecta recíprocamente a las distintas fincas resultantes como sigue (conforme se describe en el Registro de la Propiedad): el depósito de aguas existente en la parcela B o resto de matriz objeto del presente documento, se ha de nutrir tanto de las minas sitas en la Finca “A”, como del Pozo de la Finca “C”, siendo que la Finca “B” solo es predio dominante sobre la parcela “A”.

De este modo, el hotel actual se ha nutrido de dichos recursos para la actividad turística existente desde su apertura, y está previsto que siga haciéndolo una vez realizada la actuación descrita en el presente documento. Como refuerzo de la instalación de abastecimiento actual, se prevé la ampliación del aljibe existente (con capacidad aproximada para un millón de litros) hasta cuadruplicar dicha capacidad, así como la reutilización de aguas grises, depuración de aguas negras para su posible reutilización para riego, así como la acumulación y aprovechamiento del agua de lluvia. Todo ello sin perjuicio de la posible adquisición de agua puntualmente para picos de sequía en los que el abastecimiento y guarda previstos pudieran resultar insuficientes.

Igualmente, la parcela cuenta con un arroyo, denominado según catastro como Arroyo Hurtado, que discurre por la zona norte a una distancia aproximada de 300 metros desde el Cortijo principal, el cual será tenido en cuenta a efectos de afecciones y servidumbre de policía establecidos para tal fin por la ley aplicable vigente, como parte del trámite medioambiental requerido más adelante para la obtención de las pertinentes licencias. No obstante, dicho arroyo se considera de carácter privado puesto que no se ha encontrado referencia alguna a este cauce como público, y además, por la propia ubicación del mismo, no se encuentra atravesado desde su nacimiento hasta la parcela en cuestión por ningún viario público que pudiera modificar tal consideración.

MD 1.4 Características socioeconómicas de la actividad

La actividad prevista en la presente intervención supone la ampliación del hotel existente en torno al cortijo original como rótula y elemento principal del proyecto. Este hecho surge como consecuencia de un cambio de enfoque en cuanto al cliente objetivo de la nueva propiedad, aportando una nueva filosofía de negocio basada en el bienestar de las personas y su relación con la naturaleza. Ante la cercanía del P.N. Montes de Málaga, se pretende mejorar el estado actual del edificio y la superficie de sus instalaciones con el fin de ofrecer a los clientes y posibles visitantes un producto de mejor calidad, con el consiguiente impulso a la economía del lugar.

No sólo se prevé la creación de empleos directos derivados de esta intervención y la posterior gestión de las instalaciones, sino que supone un aliciente de cara a la activación del sector terciario de esta región, permitiendo un importante espaldarazo al Parque Natural como referente irreplicable dentro de Málaga, y por tanto, Andalucía. Como hotel ubicado en un entorno natural tan imponente como definido, a cierta distancia del núcleo poblacional más cercano, se pretende convertir en un nuevo referente dentro de la zona, fomentando la puesta en valor de lo local y vernáculo como atractivo turístico en sí mismo.

Como complemento, el hotel aspira a ofrecer un restaurante ecológico capaz de fomentar el desarrollo del producto local, así como un “*wellness center*” o balneario que contribuya a su distinción y al fomento del bienestar mediante la práctica de rutinas saludables en relación directa con el paisaje reinante. Una oportunidad incomparable para que los clientes puedan recuperar un estilo de vida más pausado y ajeno a la cada vez más estresante realidad ciudadana. Para ello, aspectos como el yoga, la meditación o el diseño del paisajismo se erigen en valores fundamentales del hotel; sin por ello olvidar, la importante aportación prevista al plan de reforestación y revegetación de este paraje, con los innegables beneficios que esto supone para la ciudad de Málaga y, por supuesto, la totalidad de la región en que se ubica.

Sin duda, el desarrollo internacional de los negocios dedicados a una mejora de la calidad de vida de una sociedad cada vez más sostenible, ecológica y concienciada de la importancia del cuidado de uno mismo en consonancia con el respeto por la naturaleza, contribuye al aumento de la demanda de este tipo de establecimientos hoteleros. Todo esto, unido a las condiciones climatológicas que caracterizan a esta región sur de España, la predominancia de días soleados, así como la integración de la actuación en el seno de un bosque mediterráneo en plena fase de consolidación, convierten a este hotel en una oportunidad sin precedentes, aunando servicios de alto estándar con los valores naturales más básicos, pero no por ello, menos valiosos.

En cuanto a la edificación en sí, este hotel cuenta con un auténtico lugar como referente y corazón del proyecto, a través del cual gira toda la intervención. De este modo, no sólo se promociona el valor histórico de estos edificios industriales tan relevantes en el pasado de Málaga, sino que permite la posibilidad de integrar este edificio en un posible recorrido o ruta global de lagares visitables, ante la cada vez más frecuente demanda de este tipo de servicios turísticos en la región de Andalucía. Para ello, la propiedad contempla la organización del lugar como parte fundamental de los espacios comunes del complejo.

Se trata de una ocasión única para elaborar un proyecto capaz de adaptar las instalaciones a este tipo de cliente, interesado en productos ecológicos y saludables, la cultura local asociada al contacto con la naturaleza y un clima privilegiado, así como el origen tanpreciado de un ejemplo de arquitectura tradicional industrial como este. Aspectos fundamentales como el fomento de la accesibilidad universal, a través de espacios bien dimensionados y orientados a su correcta comprensión en condiciones de seguridad y confort; serán acompañados por un innegable esfuerzo hacia la sostenibilidad de toda la actuación, surgido del gran respeto por la naturaleza que ya evidencia la integración del hotel actual.

No cabe duda que esta zona de Málaga, con la imponente influencia de los Montes de Málaga y el mar Mediterráneo como telón de fondo, cuenta con un enorme potencial a nivel turístico, lo cual se pretende impulsar a través de la intervención prevista en el presente documento. Una oportunidad para poner en valor un producto tan importante como, en ocasiones, olvidado, desde un enfoque innovador y comprometido con el medio ambiente.

MD 1.5 Características de las edificaciones y servicios proyectados

La edificación proyectada se concibe a partir de la estructura existente, generando una continuidad entre la volumetría original y la de nueva creación en donde se respetan las alturas máximas ya construidas. De este modo, el proyecto pretende poner en valor una tipología industrial tradicional, conocida como lagar, con cubierta a dos aguas que permanece en la parcela y se erige en protagonista del diseño.

Los principales servicios y zonas comunes del hotel se desarrollan en Planta Baja, sobre rasante, manteniendo un lenguaje arquitectónico en consonancia con las edificaciones existentes. En este sentido, prima una volumetría tradicional basada en una tipología de edificación en torno a un patio central como dinamizador del espacio interior. Es por ello, que la ampliación se concibe organizada mediante patios que van maclando las distintas estancias, permitiendo además adaptar la actuación a la arboleda existente.

En el caso de las habitaciones, se aprovecha la topografía actual, empleando la diferencia de cota entre la plataforma del lagar original y la pendiente natural del terreno. Por tanto, el módulo de habitaciones, previsto en torno a 65 unidades y altura máxima de tres plantas, se construye adosado al muro actual para generar una arquitectura más contemporánea “bajo rasante”, minimizando así los movimientos de tierras necesarios para la implantación del complejo hotelero proyectado. Esto contribuye a que el lagar se vea reforzado mediante la ampliación del gran zócalo o pedestal que supone la plataforma topográfica que lo rodea actualmente, ampliando de manera natural el espacio útil en Planta Baja mediante una gran cubierta vegetal, y contribuyendo a la integración de las edificaciones, no sólo con el entorno, sino con el lagar original; sin por ello renunciar a tan privilegiadas vistas y soleamiento.

Aprovechando que el acceso al hotel se realiza desde la parte superior de la parcela, y hacia el centro del patio delantero del lagar, las estancias ampliadas se desarrollan a ambos lados del cortijo, acogiendo en el lado norte los usos asociados al “*wellness center*” (gimnasio, piscinas interiores, salas de yoga, saunas, etc.), mientras que en la zona sur de la parcela se encuadra el nuevo restaurante junto con la zona de servicio. Esta volumetría permite que el spa se relacione directamente con las vistas de la montaña en la cara norte de la parcela, más privada y natural, mientras que el restaurante responde a un ámbito más soleado pero expuesto a la carretera de acceso. Por tanto, la intervención establece una gradación de privacidad en sentido norte-sur, para optimizar el emplazamiento en la parcela y, del mismo modo, la orientación de las distintas estancias del edificio; a la par que el conjunto se desarrolla en torno al acceso principal, con lo que recoge al visitante a su llegada.

La zona este de la parcela, acoge el nuevo ámbito de piscina exterior con el fin de mejorar el soleamiento y las vistas con respecto al vaso existente, el cual se demuele para aprovechar la huella y albergar la nueva edificación destinada al “*wellness center*”. De este modo, la nueva edificación se encarga de conectar las distintas edificaciones existentes, logrando que el módulo norte de habitaciones, cuente con una nueva conexión cubierta con el lagar, entendido como edificio principal de recepción. Asimismo, este módulo se complementa con un nuevo vaso de piscina, aprovechando el aterrazamiento que presenta actualmente la topografía en su lado norte.

El único elemento que se concibe deliberadamente aislado y desconectado del conjunto, es el “Yoga Shala” principal o sala de yoga, proyectado en el extremo norte de la parcela como un pequeño apéndice que surge del terreno para albergar un ámbito acristalado y diáfano en el cual disfrutar de la práctica de yoga en contacto directo con la naturaleza y acompañado por unas vistas privilegiadas. Un rincón de meditación y relajación destinado a convertirse en un auténtico valor diferenciador de este hotel.

En cuanto a los espacios exteriores, la principal premisa será la de devolver en lo posible la superficie a su estado natural, demoliendo gran parte de las áreas pavimentadas para incluirlas dentro del concepto de bosque mediterráneo pretendido con la reforestación y revegetación. Así, las especies autóctonas serán las encargadas de zonificar y ornamentar los exteriores, como parte del compromiso adquirido por el proyecto con el paisajismo sostenible; manteniendo siempre la franja de 25 metros, establecida por el PGOU, de separación entre el complejo hotelero y las zonas forestales aledañas; así como tantas otras condiciones de

proyecto que pudieran derivar del trámite ambiental a realizar más adelante para la obtención de licencias.

Cabe destacar que este proyecto se plantea sobre una parcela ya en funcionamiento, y en la cual el hotel será ampliado dentro del mismo ámbito de actuación actual para evitar modificación alguna del entorno forestal en que se integra. De esta forma, la afección sobre la vegetación es casi inexistente, contemplando únicamente el traslado de algunos árboles de pequeña entidad, mientras que el grueso de árboles de mayor entidad será conservado e integrado en el diseño, tal y como aparece reflejado en la planimetría adjunta. El edificio aislado para sala de yoga que se ubica aislado en la zona norte, se ha implantado en la franja de terreno no forestada y a más de 25 metros de estas; por tanto, evitando cualquier afección a los suelos forestales aledaños.

Para reforzar estas actuaciones, el proyecto no sólo recoge la ampliación del hotel existente sino la demolición de todas aquellas edificaciones que no se adaptan a la nueva normativa municipal, para garantizar el cumplimiento urbanístico del complejo y los requisitos forestales encaminados a la protección de este paraje natural. Por ello, la actuación se organiza como sigue:

- Los edificios existentes al norte, definidos en la planimetría como “módulo 7 y 8”, junto con el cortijo original, serán mantenidos como parte del hotel actual. No obstante, el cortijo se amplía con la intervención para incluir un nuevo lobby-recepción acorde a los estándares pretendidos en el nuevo hotel. En cuanto a los módulos 7-8, la intervención se limitará a la creación de una conexión cubierta con las nuevas edificaciones para unificar el conjunto.

- Por otro lado, los edificios definidos como “módulo 3, 5 y 6” y “bungalow 1 y 2”, serán demolidos aunque se tendrá en cuenta su ubicación para aprovechar la huella de los mismos como parte de la ampliación prevista, y así reducir al mínimo la nueva huella en el terreno.

- Los edificios “módulo 1, 2 y 4”, igualmente se demuelen, aunque en este caso su huella será absorbida por el paisajismo previsto, incluyendo esas áreas en el tratamiento vegetal de los exteriores.

Con todo ello, la zona sureste de la parcela, aprovechando la separación a linderos, será concebida como refuerzo principal del plan de revegetación que afecta a este ámbito, logrando generar una barrera natural que aisle al conjunto de su contexto inmediato, no sólo acústicamente, sino además visualmente; lo cual supone uno de los principales objetivos que motivan esta intervención para fomentar la mimetización del hotel con su entorno natural. Es por ello que las cubiertas del módulo principal de habitaciones son concebidas como elementos vegetales integrados en el diseño general del paisajismo del hotel, y la plataforma pavimentada del cortijo será demolida para devolverla a su estado original, como referente principal del espacio exterior “verde” del complejo.

En lo relativo a las plazas de aparcamiento exigidas por la normativa, serán diseñadas de forma que la cantidad mínima establecida para hoteles de cinco estrellas por el Anexo I del Decreto 47/2004, 50% del número de habitaciones previstas (alrededor de 40 plazas), al tratarse de hotel rural, serán tan sólo cubiertas mediante cubierta vegetal para mejorar su integración en el entorno. El resto se realizarán conforme a lo establecido por el artículo 14.1.9.5 del PGOU:

“Las superficies destinadas a aparcamiento tendrán una pavimentación de tipo blanda y arboladas que garantice el adecuado drenaje del suelo por medios naturales y le proporcione un aspecto más semejante al suelo natural (césped armado o similar).”

Para mejorar la integración del vehículo en la naturaleza, las plazas descubiertas previstas en la zona sur de la parcela, en torno a 40 plazas extras, se resolverán aprovechando la separación a linderos exigida, mediante una arboleda que contribuya a la generación de sombra, así como la creación de una barrera vegetal entre el hotel y el estacionamiento o tránsito de vehículos.

No obstante, y con la firme intención de facilitar la comprensión de la intervención descrita, **se adjunta planimetría de anteproyecto a efectos meramente informativos y no vinculantes.**

MD 1.6 Plazos de inicio y terminación de obras

Las obras previstas en el presente proyecto de actuación quedarán, en todo momento, supeditadas a la aprobación del presente Proyecto de Actuación, así como condicionadas a la obtención de las pertinentes licencias y permisos necesarios para el inicio de dichos trabajos.

No obstante lo anterior, las fechas estimadas para el periodo de obras del presente proyecto, basadas en la experiencia adquirida en proyectos anteriores de similares características por parte de los técnicos abajo firmantes, se iniciarían en el mes de julio de 2019 con una duración prevista de dieciocho meses. Esto supone que la terminación de las obras se materializaría en el mes de diciembre de 2020, previa al inicio del año 2021, con idea de que la apertura del hotel pudiera hacerse efectiva el día 1 de abril de 2021; previa obtención de la licencia obligatoria, puesta en marcha de las instalaciones, integración del mobiliario e interiorismo, contratación del resto de personal, y demás trámites necesarios para el correcto ejercicio de la actividad.

Las citadas fechas de inicio y terminación de las obras han sido calculadas con el fin de garantizar plazo suficiente para la redacción de toda la documentación técnica requerida, así como la obtención de los pertinentes permisos y licencias obligatorios.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

MJ 2.1 Utilidad pública o interés social de la actuación

Conforme a lo establecido en el artículo 42 de la LOUA, la actuación prevista supondrá un beneficio público y social para el municipio y la comarca en que se implanta. Teniendo en cuenta que el hotel se encuentra actualmente en funcionamiento, su ampliación se convertirá en una oportunidad para ampliar su repercusión en la región, no sólo permitiendo una mayor capacidad de hospedaje, sino que además la modernización de la instalación supondrá una mejora en su eficiencia y rendimiento, a lo cual añadir que su enfoque turístico de alto nivel va destinado a fortalecer este importante sector en Andalucía.

Es por ello fundamental aclarar que el presente proyecto de actuación se realiza sobre un hotel cuya utilidad pública ya fue declarada, por lo que no se trata de la creación de una nueva actividad, uso o explotación que no existiese anteriormente. Este Proyecto de Actuación contempla exclusivamente la mejora de una actividad turística (no residencial) ya existente.

La ampliación del número de habitaciones y servicios no sólo supone una oportunidad única para presentar esta maravillosa región vinculada al P.N. Montes de Málaga a ciudadanos de diversas procedencias, sino que además debe ser entendida como una invitación al resto de empresas del sector de cara a crear sinergias turísticas que beneficien colectivamente al potencial de este paraje natural, ofreciendo a la gente la oportunidad de contacto con el medio ambiente privilegiado de la zona.

En definitiva, los principales beneficios de esta actuación serán:

- A corto plazo, la realización de la actuación prevista reportará un beneficio en las empresas implicadas durante el proceso de diseño, construcción y puesta en funcionamiento de la actividad, un beneficio que se verá prolongado en el tiempo por la mayor demanda de servicios que genera este tipo de complejo.
- Con la implantación de un hotel de cinco estrellas en un entorno tan valioso como el de Los Montes de Málaga, no sólo supone un nuevo producto turístico hasta ahora inexistente desde el cual dar a conocer uno de los parajes naturales más relevantes del territorio andaluz, sino que además permite la instalación de un servicio de spa y tratamientos enfocados en la mejora del bienestar ciudadano.
- La ampliación de la actividad existente, supondrá un aumento en la demanda de materias primas y auxiliares, así como los servicios y suministros necesarios.
- Se trata de una actividad generadora de empleo, tanto directo como indirecto, puesto que supone tanto una ampliación de la actividad productiva existente (turística) como el fomento de actividades accesorias y complementarias del sector servicios, por el atractivo turístico de las funciones a desarrollar. Todo este incremento y diversificación de la actividad sin duda será un inestimable refuerzo e impulso para todos los negocios de la zona. Como muestra de la magnitud de esta actividad, el hotel prevé la contratación de un equipo de personal que rondará los 50 empleados, pudiendo fluctuar hasta los 100 empleados, en función de la ocupación y demanda concreta de los servicios ofertados.
- El enfoque del nuevo hotel proyectado, centrado en el fomento de la actividad turística de la zona a través de la mejora del bienestar ciudadano, complementado mediante la integración de un restaurante ecológico desde el cual poder fomentar y promocionar el consumo de productos locales, no sólo supondrá un beneficio directo para los productores de la zona y la población, sino que además aspira a convertirse en un nuevo foco de atracción que desemboque en el beneficio general de la comarca.
- Como parte del compromiso ecológico que origina toda la actuación, la sostenibilidad del complejo turístico impregna cada detalle del diseño y su futura actividad, siendo parte fundamental el fomento, preservación y fortalecimiento del entorno forestal en el cual se implanta. Actualmente el hotel cuenta con multitud de ámbitos pavimentados que se prevé devolver a su estado natural original. Este compromiso con la naturaleza como hilo conductor

del hotel deriva en una firme intención de contribuir positivamente en la reforestación y revegetación de una zona históricamente degradada, con el innegable beneficio que ello supone para la totalidad de su entorno. No obstante, el análisis en profundidad de estos aspectos quedará supeditado al trámite medioambiental a realizar más adelante con el organismo competente, como parte del proyecto requerido para la obtención de licencia.

- La sostenibilidad forestal del proyecto se ve complementada con un esfuerzo por la protección de los recursos naturales que le rodean, mediante un ahorro de agua basado en la reutilización de aguas negras, grises y de lluvia; así como la renovación de las instalaciones para fomentar su eficiencia energética. En este sentido, la instalación de un hotel en un entorno natural tan importante se traslada al diseño en forma de un compromiso con la sostenibilidad global de toda la actuación, en busca de los parámetros de emisiones y ahorro energético establecidos por la normativa europea. Para ello, factores como el soleamiento, el aprovechamiento de lo existente y la adaptación a la topografía, resultan primordiales. Así, se reduce al mínimo posible la huella del edificio, aprovechando la huella de los edificios demolidos, bien como base para las nuevas edificaciones, bien como nuevo sustrato para la regeneración vegetal del actual complejo.

- En este proyecto, como no podía ser de otro modo, el paisajismo es uno de los pilares de la intervención, estableciendo como premisa la integración del edificio dentro de la naturaleza, así como la creación de unos espacios intersticiales basados en el aprovechamiento de especies autóctonas y bien adaptadas al clima forestal mediterráneo. De este modo, no sólo se fomenta la homogeneidad de este paraje, sino que además se potencia un correcto aprovechamiento de los recursos y acuíferos de la zona.

MJ 2.2 Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos

La viabilidad económica de la actuación se justifica en base a los costes calculados y según los diferentes escenarios de ingreso previstos. Con este fin, se detallan en el presente documento tanto la inversión inicial estimada, como el escenario medio de ingresos y gastos asociados a la explotación anual del pretendido hotel.

A continuación, se detalla la inversión a realizar:

INVERSIÓN		
Capítulo		Valor estimado
ADQUISICIÓN PROPIEDAD (SUELO + HOTEL EXISTENTE)		4.500.000,00 €
CONSTRUCCIÓN Y OBRA CIVIL		7.800.000,00 €
PAISAJISMO Y REFORESTACIÓN		1.750.000,00 €
MOBILIARIO (INTERIORISMO)		3.465.000,00 €
TASAS Y LICENCIAS (P. ACTUACIÓN + LICENCIAS)		1.150.000,00 €
HONORARIOS TÉCNICOS		1.250.000,00 €
COSTES PREAPERTURA (GESTIÓN DESARROLLO NEGOCIO)		3.000.000,00 €
INTERESES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN (5% APROX. INVERSIÓN)		1.150.000,00 €
TOTAL INVERSIÓN		24.065.000,00 €

En cuanto a la viabilidad económica-financiera de la inversión a realizar y el tiempo de amortización, es el siguiente:

INGRESOS		
Capítulo	Valor estimado	Otros
ALOJAMIENTO	3.824.450,00 €	65% OCUPACIÓN MEDIA*
RESTAURACIÓN	1.303.400,00 €	65% OCUPACIÓN MEDIA*
WELLNESS CENTER	1.636.796,00 €	65% OCUPACIÓN MEDIA*
ACTIVIDADES RECREATIVAS	274.400,00 €	SERVICIOS ASOCIADOS
OTROS INGRESOS	91.924,00 €	VENTAS EXTRAS
TOTAL	7.130.970,00 €	

* La ocupación media de los distintos servicios contemplados, responde al desglose de una oferta conjunta como parte del pack unitario que se prevé comercializar.

GASTOS		
Capítulo	Valor estimado	Otros
MANTENIMIENTO	2.737.000,00 €	
CONSUMOS	1.125.726,00 €	
PERSONAL	1.200.500,00 €	50 EMPLEADOS
TASAS/IMPUESTOS	72.320,00 €	
AMORTIZACIÓN 50 AÑOS (*)	758.100,00 €	AMORTIZACIÓN MEDIA
GASTOS FINANCIEROS	411.600,00 €	
OTROS GASTOS	655.000,00 €	
TOTAL	6.960.246,00 €	

INGRESOS-GASTOS		
Capítulo	Valor estimado	
INGRESOS	7.130.970,00 €	
GASTOS	6.960.246,00 €	
TOTAL	170.724,00 €	

(*) Amortización calculada en base a los criterios señalados en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, que responden a la depreciación efectiva de los elementos del inmovilizado. No se considera la amortización del suelo, conforme a lo establecido por la ley, pese a la posibilidad de que a los 50 años el uso del suelo no sea prorrogado y derive en la depreciación de dicho suelo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la LOUA, la aprobación del presente Proyecto de Actuación y posterior licencia, serán actos de duración limitada, aunque renovable, que no podrá ser inferior, en ningún caso, y por imperativo legal, al tiempo indispensable para la amortización de la inversión previamente desglosada y justificada.

Es por ello que para la viabilidad económica-financiera, no sólo de la inversión proyectada, sino de la nueva extensión forestal y vegetal a implantar, se precisa de un plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos no inferior a 50 años.

MJ 2.3 Procedencia o necesidad de la implantación en SNU. Incidencia territorial y ambiental

La necesidad y procedencia de la implantación de esta actuación en Suelo No Urbanizable, deriva de la propia naturaleza de la actividad prevista, la cual ya se encuentra actualmente en funcionamiento y como tal su ampliación resulta coherente que sea realizada en la misma parcela, tras haber sido anteriormente seleccionada como la que mejor se adapta a sus necesidades.

De esta forma, su emplazamiento no sólo es necesario por motivos legales o de pura economía, sino que dentro del entorno territorial y ambiental, se considera un uso turístico directamente vinculado a las grandes extensiones forestales que se sitúan a su alrededor, siendo por tanto su implantación necesariamente cercana al atractivo turístico que lo origina para fomentar el desarrollo de este importante ámbito y el entorno natural que lo caracteriza. Es por ello, que el principal valor añadido del hotel existente radica precisamente en la ubicación en que se encuentra, permitiendo al cliente disfrutar de la ansiada desconexión en contacto con un entorno natural como este.

Por otro lado, cabe destacar que la parcela en cuestión cuenta con las infraestructuras necesarias para su desarrollo, así como un importante lugar dentro del imaginario colectivo de la ciudad, que se pretende no sólo preservar sino reforzar.

En cuanto a la incidencia territorial y ambiental, la actuación se diseña en cumplimiento de todos los requisitos relativos a la Gestión de residuos, contando con redes separativas de saneamiento que permitan un correcto tratamiento de las aguas residuales mediante depuradora, así como el aprovechamiento de las aguas pluviales para el propio funcionamiento de la intervención.

De este modo, unido al sistema de generación de agua caliente sanitaria sostenible prevista y el sistema de aislamiento térmico de la envolvente, la actuación se concibe como una edificación sostenible y energéticamente eficiente, donde se optimizan los recursos existentes. De este modo, la intervención no perjudica al entorno, sino que se diseña para que se integre lo máximo posible en él, convirtiéndose en un nuevo valor añadido en beneficio del sector

colindante, a través de una actividad turística directamente relacionada con el entorno forestal en el cual se implanta.

MJ 2.4 Compatibilidad con régimen urbanístico

La actuación (actividad turística, no residencial, ya existente) resulta compatible con el régimen de la correspondiente categoría del suelo (Artículo 42.1 de la LOUA):

“Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos. Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos”.

La actuación prevista necesita ser desarrollada en la ubicación definida, debido a sus propias características. Además, es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no induce a la formación de nuevos asentamientos, ya que no se prevén actuaciones residenciales ni la creación de nuevas infraestructuras; de hecho, se trata de una intervención con especial interés en la no creación de asentamientos residenciales que la pudieran perjudicar. Del mismo modo, se encuentra recogida entre los supuestos que contempla el Artículo 52 de la LOUA sobre los actos que pueden realizarse en suelo no urbanizable (se trata de una actividad ya existente), conforme a las normas de aplicación directa establecidas en el artículo 57 (Normas de aplicación directa) de la mencionada ley:

“1. Los actos de construcción o edificación e instalación que se realicen en terrenos que tengan el régimen propio del suelo no urbanizable deberán observar cuantas condiciones se establecen en el artículo 52 de esta Ley, aun cuando no exista Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial y, además, las siguientes reglas:

- 1.ª Ser adecuados y proporcionados al uso a que se vinculen.*
- 2.ª Tener el carácter de aislados.*
- 3.ª No tener más de dos plantas, salvo prescripción imperativa distinta del Plan*
(cabe destacar que el PGOU Málaga establece la altura máxima para establecimientos hoteleros en 3 plantas*)
- 4.ª Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.*
- 5.ª Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.”*

De este modo, la ampliación está planteada acorde a los requisitos previstos en este artículo de la LOUA, en donde la nueva edificación, así como la unidad que forma con el edificio existente, es adecuada y proporcionada al uso al que está destinado, mantiene el carácter de aislado, cumple con los requisitos de altura establecidos por el PGOU, se respeta la tipología del edificio existente integrándose en el entorno, y no limita o desfigura el paisaje ni las carreteras o caminos.

* En el **Artículo 14.1.8. del PGOU**, “Condiciones generales para la edificación de los distintos usos en suelo no urbanizable”, se establece en su **apartado 2.3:**

“La altura máxima edificable será de dos (2) plantas y siete (7) metros. Excepto en instalaciones hoteleras y equipamientos de nueva planta, en cuyo caso no se superarán las tres (3) plantas y diez (10) metros de altura. Para edificaciones no residenciales, naves, pistas, cubriciones u otros, la altura será lo que se precise para el adecuado uso de la instalación, con un máximo de diez (10) metros. La altura edificable se medirá desde la rasante del terreno natural hasta cornisa y alero, incluyéndose en esta altura los sótanos o semisótano cuya fachada quede vista.”

La intervención prevista se ubica en el municipio de Málaga, el cual cuenta con normativa urbanística propia de carácter municipal. En este sentido, el PGOU Málaga establece en su ordenanza relativa al SNU, los siguientes requisitos y condicionantes técnicos.

En su Artículo 14.1.18. "Actuaciones de Interés Público", el PGOU establece que las actividades podrán tener como objeto la realización de edificaciones, construcciones obras o instalaciones para:

"2.2 d) Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hoteles y asimilados."

En el artículo Artículo 14.2.1. se definen los Tipos de SNU de especial protección, quedando la parcela en cuestión integrada dentro de las Áreas de Interés Forestal, para las cuales se describe:

"Artículo 14.4.3. Áreas de Interés Forestal.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

1.7 Establecimientos hoteleros, hosteleros y asimilados.

En relación con las medidas de prevención de incendios forestales, deberá cumplirse lo dispuesto en el Código Técnico de La Edificación, en las edificaciones situadas en el perímetro o en el interior de las zonas forestales:

- Mantener una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 metros que podrá estar incluido en dicha franja.

2. Condiciones de edificación:

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará una superficie mínima, de 150.000 m2 para todos los usos.

2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 m. lineales.

2.3. La distancia entre edificaciones será de 80 metros lineales.

2.4. Edificabilidad máxima 0'10 m2c/m2s

2.5. 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,

2.6. La superficie ocupada por urbanización y aparcamientos será como máximo de un 5% adicional.

2.7. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.

2.8. Techo máximo construido para actuación de vivienda ligada a la explotación y todas las instalaciones complementarias 300m2c.

2.9. Las infraestructuras y servicios no cumplirán otras condiciones de parcelación, edificabilidad y ocupación que las que se regulan en el Arto 6.3.4 para el caso de instalación de suministro de carburantes, y las que se establezcan en el correspondiente Plan Especial."

En el caso concreto del hotel existente (cuya parcela es de 150.131,75 m2), tras la ampliación prevista, contaría con una superficie total de 8.500 m2 construidos sobre rasante, lo cual representa una edificabilidad inferior a 0,057 m2c/m2s, con una ocupación del 3,4%, mucho menor al 8% permitido para uso hotelero. No obstante, considerando la superficie bajo rasante destinada a usos auxiliares como computable (conforme a lo establecido por el PGOU para usos hoteleros), la superficie total alcanzaría un total de 10.030 m2, lo cual eleva la edificabilidad a 0,067 m2c/m2s, por debajo de la edificabilidad máxima permitida.

Como complemento, la normativa turística relativa a establecimientos hoteleros en Andalucía, establece que para aquellos hoteles contemplados en la modalidad rural, conforme al artículo 3 del Decreto 20/2002, que además se ubiquen en SNU, deberán disponer de una parcela de superficie superior a la resultante de multiplicar el número de unidades de alojamiento por trescientos, con un mínimo de 30.000 m². En este hotel en concreto (75-80 habitaciones), sería de aplicación el valor mínimo establecido de 30.000 m², por lo que la parcela de 150.131,75 m² cumple holgadamente este requisito.

Ante lo cual, y dado el cumplimiento de la LOUA (artículos 42, 52 y 57) al tratarse de un uso de tipo turístico que aparece expresamente reflejado en dicha normativa como permitido; se entiende que la actuación propuesta en el presente proyecto de actuación es compatible con el régimen urbanístico de aplicación.

MJ 2.5 No inducción a la formación de nuevos asentamientos

En lo relativo a la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, cabe destacar que la actuación prevista trata acerca de la ampliación de una edificación ya existente, lo cual supone mantener el uso no residencial de la edificación, así como las actuales infraestructuras públicas, no requiriendo en modo alguno la creación de nuevas infraestructuras que pudieran fomentar nuevos asentamientos.

En la propuesta se respetan las alineaciones y separaciones a linderos establecidas por el PGOU. La intervención no modifica estas infraestructuras ni requiere de la apertura de nuevos viales.

En relación a las instalaciones previstas en la edificación ligadas a algún tipo de suministro mediante infraestructuras públicas, cabe destacar que:

- La red de saneamiento será privada y separativa (aguas residuales y pluviales).

Las aguas residuales se resolverán mediante la renovación de la depuradora existente, la cual deberá ser ampliada y ubicada preferentemente en la zona actual (siempre supeditado al correspondiente trámite ambiental requerido para este tipo de intervención), complementada con la contratación de una empresa especializada de mantenimiento para garantizar su correcto funcionamiento, así como la correspondiente recogida de residuos.

Las aguas pluviales se conducirán a través de la propia actuación mediante red privada colgada, aljibes y depósitos intermedios para fomentar su reutilización en la propia parcela, tanto para el riego de los árboles ubicados en la parcela como para tareas de limpieza asociadas a la actividad. Este sistema estará conectado a una red específica, independiente de la de abastecimiento, para un mejor aprovechamiento de los recursos hídricos. De esta forma se fomenta la sostenibilidad de toda la actuación.

- En esta línea, el hotel prevé la renovación del sistema de instalaciones existentes, para mejorar así su eficiencia energética e integrar, en lo posible, el uso de energías renovables (en función del impacto ambiental y visual a evaluar más adelante en proyecto) que redunden en la cercanía con la naturaleza que impregna la totalidad del diseño, aprovechando la plataforma actual existente en la zona norte.
- Las instalaciones de suministro y abastecimiento de agua se mantendrán a través de la red privada que da servicio actualmente al hotel existente.
- El acceso al hotel se seguirá realizando a través del camino existente, por lo que se prevé simplemente la renovación del viario interior para adecuar su superficie de rodadura. Este acceso interior único, ya existente, cumplirá con lo establecido por el PGOU, finalizando en fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio.

- El hotel existente cuenta en la actualidad con un Centro de Transformación y un generador de apoyo que se mantendrán para la nueva actuación, garantizando así el suministro eléctrico requerido, sin perjuicio de la posible integración de placas fotovoltaicas o cualquier otra energía renovable en el futuro proyecto técnico a realizar (en función del impacto ambiental y visual que esto pudiera generar).

Por todo ello, se entiende que esta intervención no induce a la formación de nuevos asentamientos ni supone impacto ambiental alguno, sino que se centra en la consolidación de una actividad de tipo turístico ya existente.

Como ya se ha desglosado en el apartado 1.5 y complementado en el presente apartado, ya en el diseño de la ampliación se ha tenido en cuenta la máxima eficacia y respeto al medio ambiente, dado su cercanía al mismo, intentando reducir al máximo posible el impacto visual sobre el entorno, favoreciendo su integración en el mismo, mejorando el aspecto externo tanto de la ampliación como de las instalaciones preexistentes, y previendo la mayor eficiencia en el futuro reciclaje de los materiales empleados.

Por último, y como complemento al presente Proyecto de actuación (en tanto se podría considerar que transforma urbanísticamente el suelo sobre el que se implanta) indicar que los argumentos anteriormente descritos justifican que la actuación prevista no supone incidencia alguna en los presupuestos municipales, como parte de la memoria de sostenibilidad económica requerida en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

3.1 Deberes legales por régimen del suelo

El promotor del presente proyecto de actuación, para autorización de ampliación de actividad hotelera, se compromete a asumir las obligaciones del cumplimiento de los deberes legales derivados del régimen aplicable a la clase de Suelo No Urbanizable; que según el artículo 51.1 de la L.O.U.A. se concretan entre otros y principalmente en:

- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos.
- Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
- Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.
- Abono de la prestación de garantía equivalente al 10% de la inversión prevista al tratarse de una explotación hotelera, no vinculada al uso agrícola, en pleno cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52.4 de la LOUA:

“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... El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento 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.”

Mediante el abono de dicha garantía se cubren los posibles gastos que puedan derivarse de incumplimientos o infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos, garantizando en consecuencia el promotor una futura restitución de las condiciones ambientales, paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

3.2 Pago de prestación compensatoria

El artículo 52.5 de la LOUA establece:

*“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 obligados 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 diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos**. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.*

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.”

Como ya se ha expuesto con anterioridad, la presente actuación hotelera no se considera legalmente vinculada a la explotación agrícola, por lo que se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia una prestación complementaria equivalente a una cantidad del 10% de la inversión prevista (partida definida como construcción y obra civil), excluida la inversión económica correspondiente a mobiliario y demás gastos auxiliares definidos en el apartado 2.2 de viabilidad económica del presente documento. No obstante, al tratarse de un valor estimado de forma teórica para el presente proyecto de actuación, la cantidad definitiva quedará supeditada al presupuesto descrito en la futura licencia municipal a solicitar.

3.3 Solicitud de licencia en el plazo de un año.

El promotor del presente proyecto de actuación se compromete a solicitar la licencia urbanística en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del presente Proyecto de Actuación, cumpliendo lo establecido en el artículo 42.5D.c de la L.O.U.A.

3.4 Compromiso de afección de parcela al uso que se concede

Grupo Mathiven, S.L., por la presente, asume de forma irrevocable el compromiso de aceptar y registrar en el Registro de la Propiedad correspondiente, si es necesario, la afección con carácter real de toda la superficie de la parcela objeto del Proyecto de Actuación, esto es, de la finca número 6.297 del Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga (Referencia catastral: 29900A005003090000PU / Localización: Polígono 5, Parcela 309. Hurtado. 29193, Málaga - Málaga) al uso que se concede por un plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos no inferior a 50 años.

En Málaga, julio de 2019.

Fdo.

Antonio José Galisteo Espartero, Doctor arquitecto

Fdo.

Álvaro Fernández Navarro, Arquitecto

Fdo.

Francisco Jesús Camacho Gómez, Arquitecto

II ANEXO 1_ ANÁLISIS DE EFECTOS AMBIENTALES

ANEJO DE DOCUMENTACIÓN: ANÁLISIS DE EFECTOS AMBIENTALES

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA AMPLIACIÓN DE HOTEL RURAL EN LOS MONTES DE MÁLAGA

CARRETERA MÁLAGA-COLMENAR A-7000, KM. 18. 29013, MÁLAGA (ESPAÑA)
PROMOTOR: GRUPO MATHIVEN S.L.

ARQUITECTO ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO, COLEGIADO 1360 COA MALAGA
ARQUITECTO ÁLVARO FERNÁNDEZ NAVARRO, COLEGIADO 1484 COA MALAGA
ARQUITECTO FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ, COLEGIADO 1510 COA MALAGA

Control de contenido del proyecto:

I. MEMORIA

1. Introducción y antecedentes		☒
Objetivo		☒
Alcance del presente documento		☒
2. Estudios preliminares		☒
2.1 Estudios de integración paisajística		☒
2.2 restauración paisajística y ambiental de márgenes de arroyos		☒
2.3 Estudios topográficos de pendientes		☒
2.4 Análisis hídrico del complejo		☒
3. Legislación y normativa ambiental del PGOU		☒
4. Identificación y valoración de efectos ambientales		☒
4.1 Efectos ambientales previsibles		☒
4.2 Criterios clave para evaluar la viabilidad ambiental de la actuación		☒
5. Programa de ejecución y dirección ambiental de las obras de urbanización y de edificación		☒
5.1 Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto		☒
5.2 Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales		☒
6. Previsión de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.		☒
6.1 Programas de conservación y mantenimiento y vigilancia ambiental		☒

MEMORIA

1. Introducción y Antecedentes

A requerimiento del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga, se redacta el presente documento como anejo al *Proyecto de Actuación para la ampliación de Hotel Rural en los Montes de Málaga*, visado por el Colegio de Arquitectos con fecha 27/07/2018, y presentado para su tramitación ante el Ayuntamiento con fecha 31/07/2018. De esta forma, se da cumplimiento al apartado g) del punto 2.6 incluido en el *Artículo 14.1.20. Contenidos de Plan Especial y Proyecto de Actuación*.

En relación a lo anterior, cabe destacar sobremanera que el proyecto de actuación presentado no recoge la implantación de un nuevo uso en suelo No Urbanizable, al definir dicho documento la ampliación de un edificio de uso hotelero existente, **el cual ya cuenta con la preceptiva Declaración de Utilidad e Interés Público** otorgada para la parcela en cuestión por el Excmo. Ayto. de Málaga, tal y como se recoge en el acuerdo adoptado por dicho organismo reflejado en el Punto nº 68 del Pleno celebrado en sesión ordinaria el día 29 de junio de 2001.

De esta forma, el presente documento pretende analizar los efectos ambientales relativos a la ampliación del hotel a nivel paisajístico, topográfico, hídrico, etc. puesto que, en relación a la parcela en cuestión, la implantación del uso hotelero ya es un hecho, y hay muchas cuestiones tales como abastecimientos, gestión de residuos, caminos de acceso a la misma, etc. que ya se encuentran en funcionamiento en la actualidad, contando los mismos con los preceptivos permisos, tanto municipales como autonómicos.

El hotel original, ubicado en Suelo No Urbanizable, cuenta con 4.618 metros cuadrados construidos (según catastro), para un total de 29 habitaciones. Inscrito en el año 2002 con un total de 10 habitaciones y 1.233,91 metros cuadrados, en el año 2003 fue objeto de un proyecto para ampliar su capacidad hasta las 29 habitaciones con que cuenta en la actualidad, gracias a la adición de 786,96 metros cuadrados.

De este modo, en la documentación consultada en el Ayuntamiento de Málaga, asociado al expediente OM-47/2001, el hotel actual cuenta con 2.020,87 metros cuadrados construidos.

En definitiva, el hotel existente se verá modificado para albergar un hotel de cinco estrellas en la modalidad rural, con un total de habitaciones comprendido entre 75 y 80 unidades, en cumplimiento de los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable (Decreto 47/2004 – Texto Consolidado, así como Decreto 20/2002 relativo a la modalidad rural), de las cuales aproximadamente 65 serán diseñadas como parte de la ampliación prevista en este documento. La cantidad total de habitaciones quedará condicionada por la indeterminación de las actuaciones que pueda realizar la propiedad sobre el hotel existente, así como la definición posterior del Proyecto Básico relativo a la ampliación.

Por todo ello, el objeto del presente documento se centra exclusivamente en el estudio de los posibles efectos ambientales relativos a la ampliación del mencionado hotel.

Objetivos

El presente Análisis de efectos Ambientales pretende:

- Identificar y evaluar los posibles efectos ambientales asociados a la actividad.
- Proponer las medidas preventivas, correctoras o compensatorias necesarias para minimizar o eliminar los posibles efectos negativos que pueda generar.
- Establecer un Programa de Vigilancia Ambiental.

Se propondrán una serie de medidas correctoras que disminuyan los efectos ambientales que se puedan producir durante la fase de ejecución y explotación del proyecto. El objetivo de estas medidas es compatibilizar la preservación de los recursos naturales y socioculturales del entorno.

Alcance del presente documento

La metodología seguida para la realización del presente Análisis de Efectos Ambientales consta de tres fases bien diferenciadas que se describen a continuación.

1. Descripción del proyecto.

Es la primera fase, donde se realiza una descripción, tanto en lo que respecta a las características del mismo como a las principales acciones que conlleva y la forma de efectuar los trabajos, y de su localización. También se realiza un inventario ambiental en el que se analiza el medio físico, biológico, socioeconómico y paisajístico de la zona donde se ubicará la instalación. Por último, se procederá a describir las distintas alternativas iniciales y la elección de la más apropiada.

2. Una segunda fase, donde se realiza una identificación y valoración de los elementos o acciones que puedan producir impactos significativos que afecten al entorno.

- Identificación de las actividades y acciones generadas por el proyecto.
- Análisis de las condiciones turísticas o paisajísticas del área de influencia.
- Descripción y evaluación de los impactos ambientales.

3. Identificación y evaluación de los posibles efectos ambientales.

En función de los resultados obtenidos, se establece la propuesta de medidas correctoras o compensatorias de los impactos anteriormente citados, con el fin de reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos significativos. Además, dentro de esta misma fase y una vez propuestas las medidas correctoras, se establecerá un programa de vigilancia ambiental cuyo objetivo es establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas correctoras propuestas en el Análisis de Efectos Ambientales.

2. Estudios preliminares

A continuación se presentan las conclusiones de los estudios realizados a efectos de determinar los posibles efectos ambientales asociados a la nueva actuación propuesta, teniendo en cuenta, tanto la especial casuística del proyecto en cuestión reflejada en el apartado anterior, como el alcance de la misma.

2.1 Estudios de integración paisajística

Descripción del alcance de la actuación

La actuación proyectada responde a la ampliación de un hotel existente, conocido como "Cortijo de la Reina", ubicado en el Kilómetro 18 de la carretera A-7000, perteneciente a la Red Complementaria de carreteras de la Junta de Andalucía, y conocida como Carretera Málaga-Colmenar.

La mencionada edificación se emplaza en una parcela de suelo no urbanizable de 150.131,75 m² de superficie de suelo (según levantamiento topográfico), delimitada en su lindero norte por el Lagar de Herrero Guerrero; en su lindero este por el Lagar del Postigo y del Milla, así como la porción de parcela segregada propiedad de Dedracar SL; en su lindero sur, tomando de poniente a levante, con los terrenos de Salvador Fernández, otros de Salvador Pérez, la vereda del Partido y unas tierras procedentes del Lagar de los Granados, propias de diferentes dueños; y al Oeste, con finca segregada de ésta, propiedad de la entidad Albergue de la Reina SL, según descripción registral.

Dicha parcela, se encuentra ubicada junto al P.N. Montes de Málaga, conforme a imagen adjunta:



Esquema de situación

Identificación física de la parcela

La parcela presenta una geometría irregular, bastante condicionada por la topografía. Simplificando su forma a una geometría rectangular, las dimensiones longitudinales y transversales principales serían de 290 y 500 metros aproximadamente.

La topografía actual es igualmente irregular, con grandes cambios de rasante, acorde con la morfología de todo el entorno. El acceso a la parcela se realiza desde la carretera A-7000, a través del Camino Lagar Hurtado. Como parte de un antiguo bosque mediterráneo en vías de recuperación, el entorno se caracteriza por su interés forestal y las diferentes formaciones montañosas que lo componen.

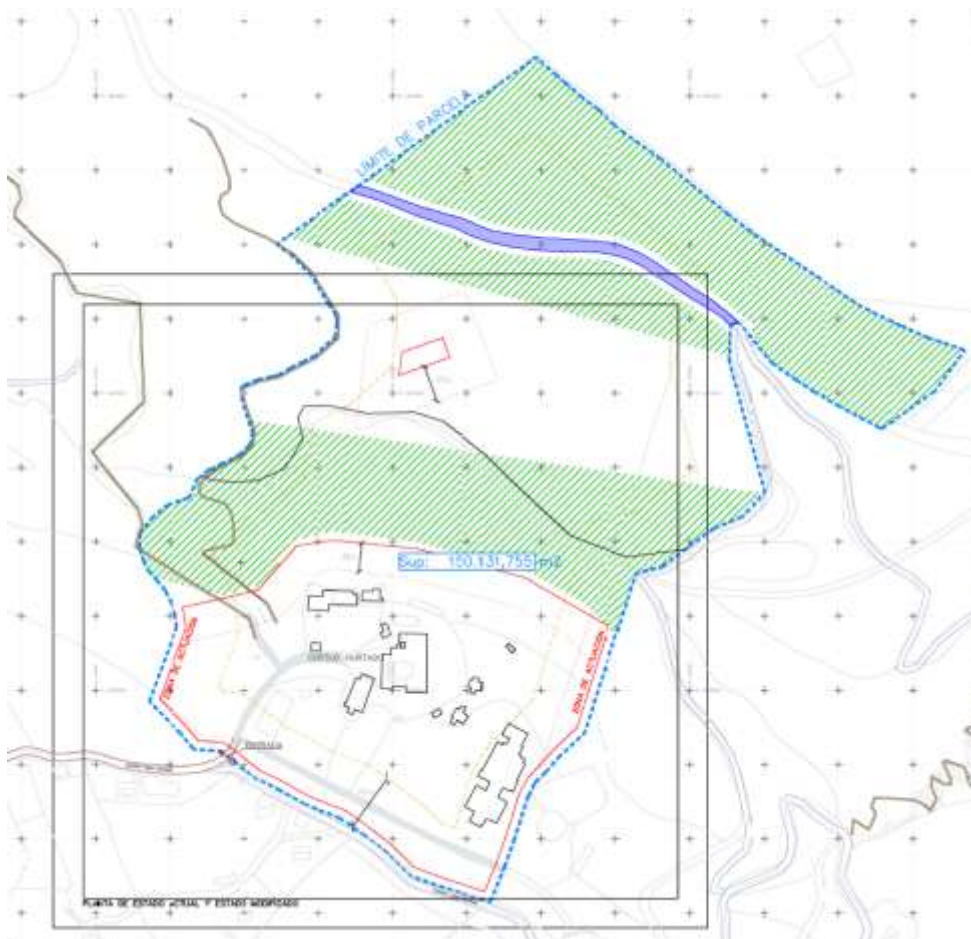
Dentro del límite de la parcela encontramos varias edificaciones de un total de 4.618,00 m² construidos, según ficha catastral, predominantemente en dos plantas, de unos 7 metros de altura, con una tipología tradicional que responde a las edificaciones industriales tipo “lagar” existentes en la zona. El edificio más antiguo y, por tanto, característico, es el cortijo principal; el cual cuenta con un patio central sobre el cual se articula el hotel existente, ubicado en las dos plantas de este lagar, aunque completado mediante varias edificaciones auxiliares que albergan parte de las habitaciones y otras estancias.

El resto de la parcela se encuentra mayoritariamente sin urbanizar, pese a que la zona sur contiene grandes superficies urbanizadas y hormigonadas, asociadas al acceso rodado de vehículos y las correspondientes zonas de aparcamiento.

Por último, indicar que la parcela presenta un cerramiento perimetral discontinuo, con el acceso principal a través del lindero suroeste.

Caracterización paisajística de la parcela

A nivel paisajístico, la parcela cuenta con dos zonas claramente diferenciadas. Por un lado, destaca la zona sur de la misma, con un extensión de aproximadamente un tercio del total, emplazamiento del actual hotel, la cual se encuentra edificada y urbanizada en gran parte de su extensión.

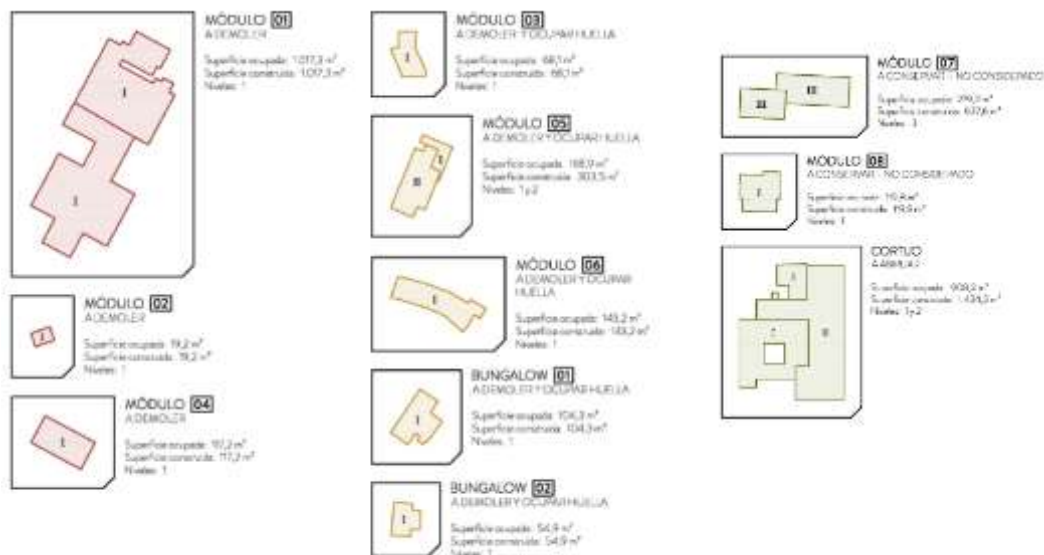
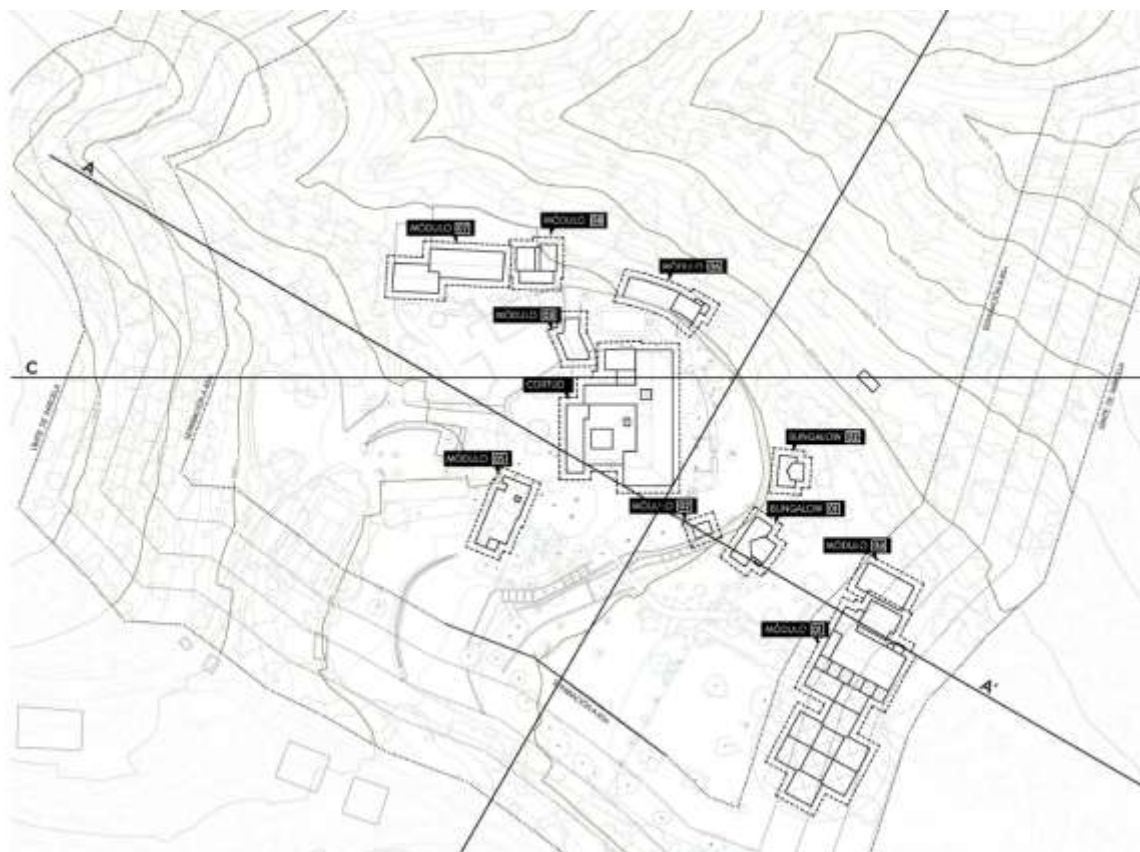


Por otro lado, encontramos la zona norte de la parcela, con una extensión de aproximadamente dos tercios de la misma, la cual cuenta con un paisaje fruto de los trabajos de repoblación llevados a cabo con pino carrasco, cuyos objetivos eran, por un lado, controlar la erosión debida a los cultivos en pendiente e intenso pastoreo y, por otro, establecer rápidamente una vegetación arbórea para regular la importante escorrentía que se producía en el interior del Parque Natural y en el conjunto de la cuenca del río Guadalmedina.

De esta forma, las reforestaciones con pino carrasco han actuado como cubierta protectora tanto del suelo como de zonas de cipreses existentes en la parcela, facilitando la evolución hacia un bosque mediterráneo mixto. Es por tanto característica en buena parte de este espacio la existencia de una vegetación paraclimática que no se corresponde con la vegetación potencia.

Actuaciones previas

Cabe destacar que este proyecto se plantea sobre una parcela ya en funcionamiento, y en la cual el hotel será ampliado dentro del mismo ámbito de actuación actual para evitar modificación alguna del entorno forestal en que se integra. De esta forma, la afección sobre la vegetación es casi inexistente, contemplando únicamente el traslado de algunos árboles de pequeña entidad, mientras que el grueso de árboles de mayor entidad será conservado e integrado en el diseño, tal y como aparece reflejado en la planimetría adjunta. El edificio aislado para sala de yoga que se ubica aislado en la zona norte, se ha implantado en la franja de terreno no forestada y a más de 25 metros de estas; por tanto, evitando cualquier afección a los suelos forestales aledaños.



Para reforzar estas actuaciones, el proyecto no sólo recoge la ampliación del hotel existente sino **la demolición de todas aquellas edificaciones que no se adaptan a la nueva normativa municipal**, para garantizar el cumplimiento urbanístico del complejo y los requisitos forestales encaminados a la protección de este paraje natural. Por ello, la actuación se organiza como sigue:

- Los edificios existentes al norte, definidos en la planimetría como “módulo 7 y 8”, junto con el cortijo original, serán mantenidos como parte del hotel actual. No obstante, el cortijo se amplía con la intervención para incluir un nuevo lobby-recepción acorde a los estándares pretendidos en el nuevo hotel. En cuanto a los módulos 7-8, la intervención se limitará a la creación de una conexión cubierta con las nuevas edificaciones para unificar el conjunto.

- Por otro lado, los edificios definidos como “módulo 3, 5 y 6” y “bungalow 1 y 2”, serán demolidos aunque se tendrá en cuenta su ubicación para aprovechar la huella de los mismos como parte de la ampliación prevista, y así reducir al mínimo la nueva huella en el terreno.

- Los edificios “módulo 1, 2 y 4”, igualmente se demuehlen, aunque en este caso su huella será absorbida por el paisajismo previsto, incluyendo esas áreas en el tratamiento vegetal de los exteriores.

Actuación propuesta y objetivos

Tal y como se ha indicado en el proyecto de actuación, la nueva edificación proyectada se concibe a partir de la estructura existente, **generando una continuidad entre la volumetría original y la de nueva creación en donde se respetan las alturas máximas ya construidas así como las condiciones paisajísticas del entorno**. De este modo, el proyecto pretende poner en valor una tipología industrial tradicional, conocida como lagar, con cubierta a dos aguas que permanece en la parcela y se erige en protagonista del diseño.

Los principales servicios y zonas comunes del hotel se desarrollan en Planta Baja, sobre rasante, manteniendo un lenguaje arquitectónico en consonancia con las edificaciones existentes. En este sentido, prima una volumetría tradicional basada en una tipología de edificación en torno a un patio central como dinamizador del espacio interior. Es por ello, que la ampliación se concibe organizada mediante patios que van maclando las distintas estancias, permitiendo además adaptar la actuación a la arboleda existente.

En el caso de las habitaciones, **se aprovecha la topografía actual**, empleando la diferencia de cota entre la plataforma del lagar original y la pendiente natural del terreno. Por tanto, el módulo de habitaciones, previsto en torno a 65 unidades y altura máxima de tres plantas, se construye adosado al muro actual para generar una arquitectura más contemporánea “bajo rasante”, **minimizando así los movimientos de tierras necesarios para la implantación del complejo hotelero proyectado**. Esto contribuye a que el lagar se vea reforzado mediante la ampliación del gran zócalo o pedestal que supone la plataforma topográfica que lo rodea actualmente, ampliando de manera natural el espacio útil en Planta Baja mediante una gran cubierta vegetal, y contribuyendo a la integración de las edificaciones, no sólo con el entorno, sino con el lagar original; sin por ello renunciar a tan privilegiadas vistas y soleamiento.

Aprovechando que el acceso al hotel se realiza desde la parte superior de la parcela, y hacia el centro del patio delantero del lagar, las estancias ampliadas se desarrollan a ambos lados del cortijo, acogiendo en el lado norte los usos asociados al “*wellness center*” (gimnasio, piscinas interiores, salas de yoga, saunas, etc.), mientras que en la zona sur de la parcela se encuadra el nuevo restaurante junto con la zona de servicio. Esta volumetría permite que el spa se relacione directamente con las vistas de la montaña en la cara norte de la parcela, más privada y natural, mientras que el restaurante responde a un ámbito más soleado pero expuesto a la carretera de acceso. Por tanto, la intervención establece una gradación de privacidad en sentido norte-sur, para optimizar el emplazamiento en la parcela y, del mismo modo, la orientación de las distintas estancias del edificio; a la par que el conjunto se desarrolla en torno al acceso principal, con lo que recoge al visitante a su llegada.

La zona este de la parcela, acoge el nuevo ámbito de piscina exterior con el fin de mejorar el soleamiento y las vistas con respecto al vaso existente, el cual se demuele para aprovechar la huella y albergar la nueva edificación destinada al “*wellness center*”. De este modo, la nueva edificación se encarga de conectar las distintas edificaciones existentes, logrando que el módulo norte de habitaciones, cuente con una nueva conexión cubierta con el lagar, entendido como edificio principal de recepción. Asimismo, este módulo se complementa con un nuevo vaso de piscina, aprovechando el aterrazamiento que presenta actualmente la topografía en su lado norte.

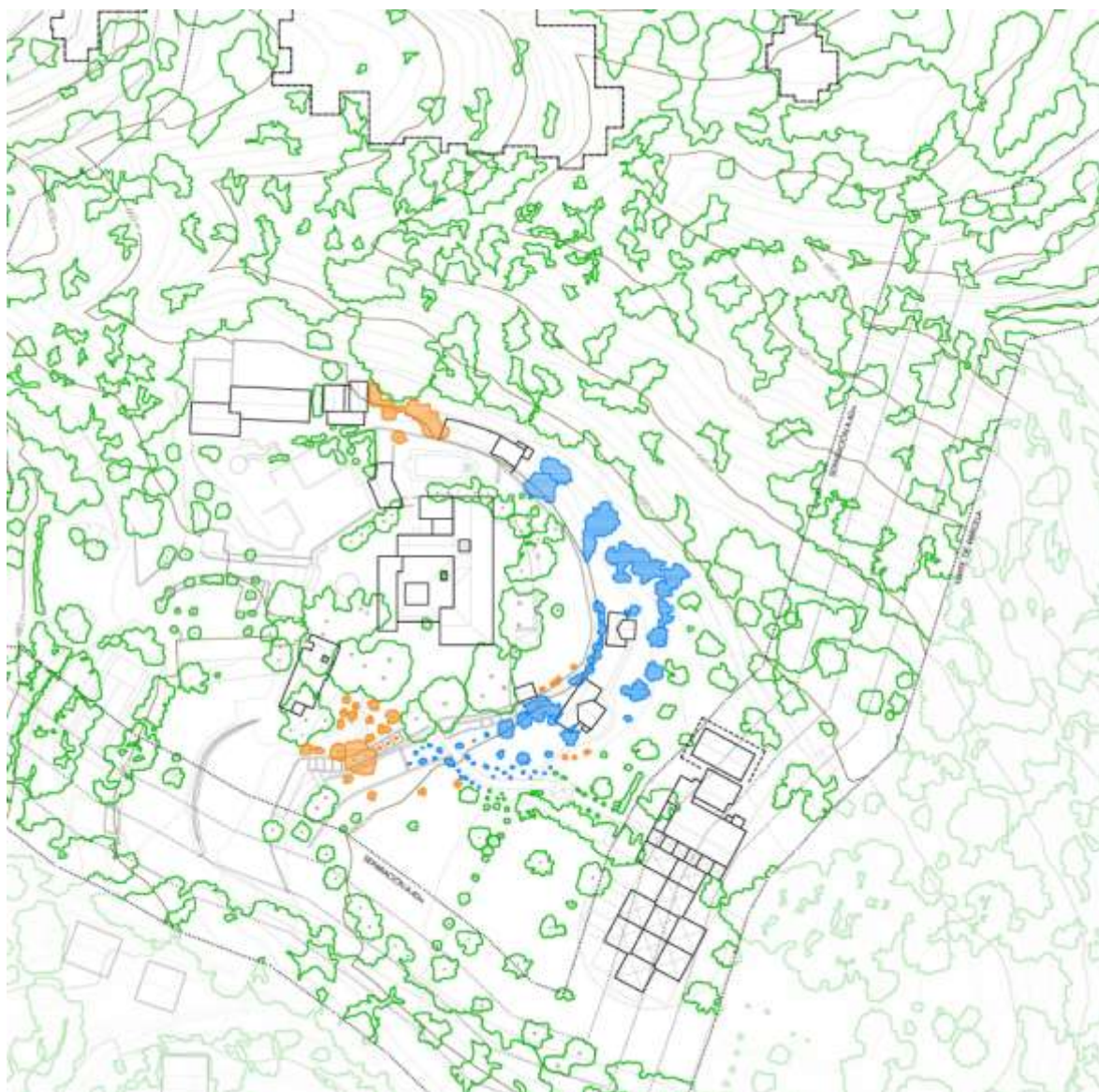
El único elemento que se concibe deliberadamente aislado y desconectado del conjunto, es el “Yoga Shala” principal o sala de yoga, proyectado en el extremo norte de la parcela como un pequeño apéndice que surge del terreno para albergar un ámbito acristalado y diáfano en el cual disfrutar de la práctica de yoga en contacto directo con la naturaleza y acompañado por unas vistas privilegiadas. Un rincón de meditación y relajación destinado a convertirse en un auténtico valor diferenciador de este hotel.



Estrategia en materia de integración paisajística

En materia de integración paisajística, la principal premisa será la de devolver en lo posible la superficie de la parcela a su estado natural, demoliendo gran parte de las áreas pavimentadas para incluirlas dentro del concepto de bosque mediterráneo pretendido con la reforestación y revegetación. Así, las especies autóctonas serán las encargadas de zonificar y ornamentar los exteriores, como parte del compromiso adquirido por el proyecto con el paisajismo sostenible; manteniendo siempre la franja de 25 metros, establecida por el PGOU, de separación entre el complejo hotelero y las zonas forestales aledañas; así como tantas otras condiciones de proyecto que pudieran derivar del trámite ambiental a realizar más adelante para la obtención de licencias.

Con todo ello, la zona sureste de la parcela, aprovechando la separación a linderos, será concebida como refuerzo principal del plan de revegetación que afecta a este ámbito, logrando generar una barrera natural que aisle al conjunto de su contexto inmediato, no sólo acústicamente, sino además visualmente; lo cual supone uno de los principales objetivos que motivan esta intervención para fomentar la mimetización del hotel con su entorno natural. Es por ello que las cubiertas del módulo principal de habitaciones son concebidas como elementos vegetales integrados en el diseño general del paisajismo del hotel, y la plataforma pavimentada del cortijo será demolida para devolverla a su estado original, como referente principal del espacio exterior “verde” del complejo.



VEGETACIÓN



ZONA DE TRANSPLANTE
Ámbito de recolocación de vegetación desplazada



VEGETACIÓN ACTUAL
Árboles y arbustos a conservar



ESPECIES A TRANSPLANTAR
Árboles y arbustos a desplazar



ARBUSTOS
Vegetación a remover

2.2 Restauración paisajística y ambiental de márgenes de arroyos

La parcela objeto del presente análisis de efectos ambientales cuenta con un arroyo, denominado según catastro como Arroyo Hurtado, que discurre por la zona norte a una distancia aproximada de 300 metros desde el Cortijo principal, el cual será tenido en cuenta a efectos de afecciones y servidumbre de policía establecidos para tal fin por la ley aplicable vigente, como parte del trámite medioambiental requerido más adelante para la obtención de las pertinentes licencias.

No obstante, dicho arroyo se considera de carácter privado puesto que no se ha encontrado referencia alguna a este cauce como público, y además, por la propia ubicación del mismo, no se encuentra atravesado desde su nacimiento hasta la parcela en cuestión por ningún viario público que pudiera modificar tal consideración.

En relación a las materias paisajística y ambiental y su posible impacto sobre el mencionado Arroyo Hurtado, cabe destacar que la actuación prevista no afecta en ningún momento a las condiciones de partida existentes, puesto que la ampliación del hotel planificada no altera la relación del mismo con el arroyo.

No obstante, dentro de la voluntad de mínimo impacto ambiental y de mejora del espacio natural que se pretende conseguir con la puesta en marcha de la ampliación del hotel, dentro de las labores de conservación y mantenimiento de los espacios naturales existentes en la parcela, se preverán todas las actuaciones de mejora ambiental encaminadas a conseguir las condiciones necesarias para el mantenimiento de las condiciones naturales del arroyo.

2.3 Estudios topográficos de pendientes

El correcto y respetuoso tratamiento topográfico planteado en la propuesta recogida en el proyecto de actuación se ha convertido desde la más primitiva concepción de la misma en una de las premisas inamovibles de concepto, la cual ha tamizado la práctica totalidad de las decisiones de proyecto y marcará las pautas para los posteriores desarrollos de los preceptivos proyectos de edificación.

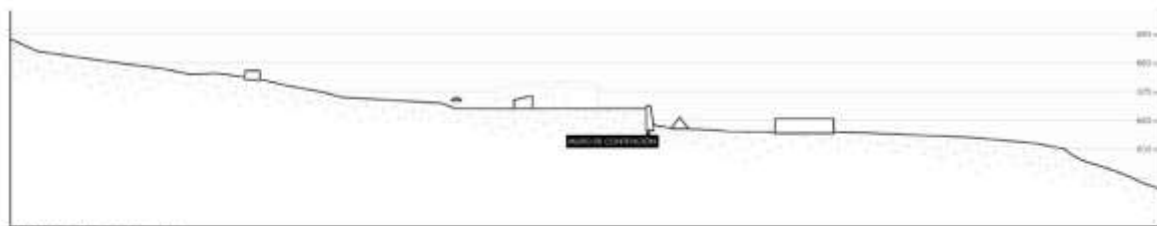
Topografía actual

La zona actualmente edificada, y por tanto donde se ubicará la ampliación del hotel, se encuentra enclavada actualmente en dos niveles topográficos muy claros. Por una lado, el cortijo original se ubica en una meseta natural, la cual recoge también parte de las edificaciones existentes en la parcela.

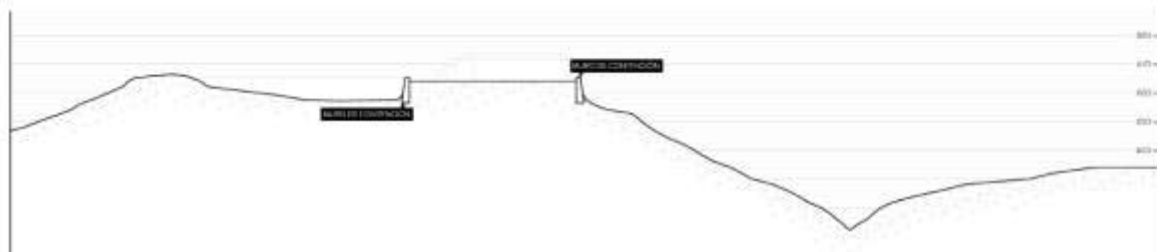
Por otro lado, en un nivel inferior anexo, encontramos el resto de edificaciones existentes en la parcela, tales como cocinas, salas de celebraciones, etc., tal y como se recoge en las siguientes secciones:



Estado actual. Ubicación de las secciones



ESTADO ACTUAL - SECCIÓN A-A



ESTADO ACTUAL - SECCIÓN B-B



ESTADO PROPUESTO - SECCIÓN A-A

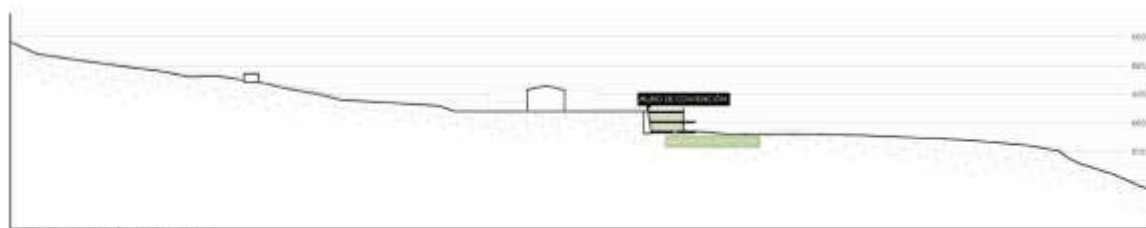
Topografía propuesta

Como podemos observar en las siguientes secciones topográficas, la actuación propuesta persigue en todo momento un impacto cero en materia de movimientos de tierra o modificación de la topografía existente actualmente en el cortijo.

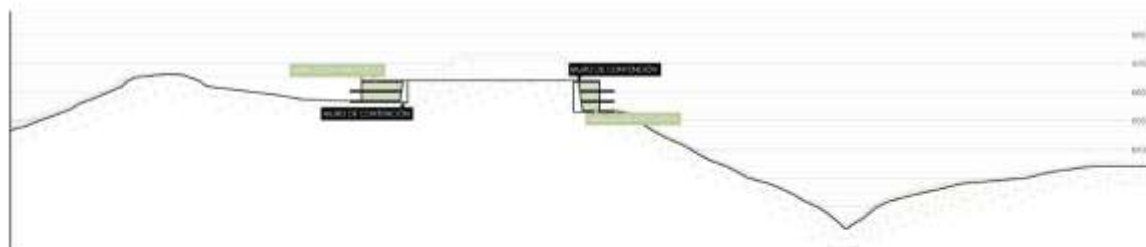
De esta forma, como se ha puesto de manifiesto anteriormente, la ampliación propuesta se ubicará en todo momento en la zona ya ocupada por el establecimiento hotelero. De igual modo, la nueva edificación planteada se adosa y aprovecha de la topografía actual, consiguiendo de esta forma el mínimo impacto, tanto a nivel visual y paisajístico como a nivel de impacto topográfico.



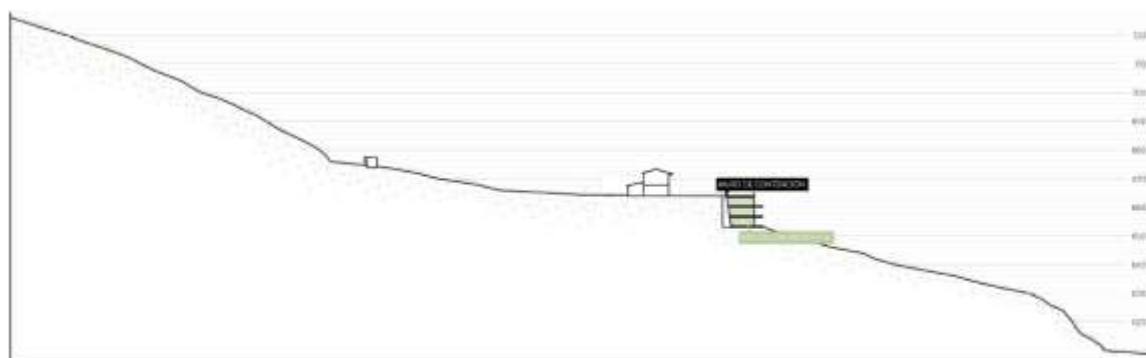
Estado modificado. Ubicación de las secciones



ESTADO MODIFICADO - SECCIÓN A-A'



ESTADO MODIFICADO - SECCIÓN B-B'



ESTADO MODIFICADO - SECCIÓN C-C'

Finalmente, podemos concluir que la actuación objeto del presente análisis de efectos ambientales no sólo no altera la topografía y el sistema de pendientes existente, sino que estabiliza lo actual, contribuyendo a la conservación de los taludes existentes y respetando en todo momento la geomorfología de la parcela.

De igual modo, con la actuación propuesta, se minimizan los movimientos de tierras al mínimo, dada la inexistencia de excavaciones o vaciados, más allá de las nuevas cimentaciones del nuevo edificio proyectado.

2.4 Análisis hídrico del complejo

Análisis hidrogeológico

Partimos de la situación actual del abastecimiento hídrico a la edificación, consistente en un aljibe de 1.000 m³ que se llena con el agua procedente de dos surgencias o minas (Mina de la Cuca y Mina El Avellano), situadas en las zonas de confluencia entre calizas y filitas. Estas minas se excavaron hace décadas en la ladera de la elevación que conforma la zona este de la parcela, y por gravedad vierten el agua en el mencionado aljibe. Otro aprovechamiento primitivo de la propiedad, consiste en una recogida de aguas superficiales situada en el lugar de unión de varios cauces tributarios del Arroyo Hurtado que recorren la parcela primitiva, denominado "Rincón de la Paella", que llena un aljibe desde el que una instalación de elevación transporta el agua hasta las dependencias del hotel. Por último, en la actual parcela 312 existe un pozo, autorizado por el Organismo de Cuenca en el año 2015 para el riego de esta parcela con el número de expediente 2012SCB000171MA, para extraer un volumen anual máximo de 6.781 m³.

Analizando toda la información recabada tanto en la base geológica del Mapa Geológico Nacional, como en la visita al lugar, se puede determinar que las minas corresponden a surgencias que tienen como origen el contacto entre materiales permeables (calizas) e impermeables (filitas y metaareniscas). A través de esos puntos, el nivel freático contenido en las calizas provoca que cuando éste se sitúa por encima del punto de surgencia (mina), el agua brote de manera natural.

En cuanto las aguas circulantes por los cauces tributarios del Arroyo Hurtado, éstas proceden de las anteriores surgencias, y van a parar superficialmente al punto de unión entre los distintos cauces, donde se encuentra el aprovechamiento denominado "Rincón de la Paella".





La parcela en cuestión cuenta con una servidumbre de acueducto y aprovechamiento de aguas, que tras las segregaciones descritas en el proyecto de actuación afecta recíprocamente a las distintas fincas resultantes como sigue (conforme se describe en el Registro de la Propiedad): el depósito de aguas existente en la parcela B o resto de matriz objeto del presente documento, se ha de nutrir tanto de las minas sitas en la Finca “A”, como del Pozo de la Finca “C”, siendo que la Finca “B” solo es predio dominante sobre la parcela “A”.

De este modo, el hotel actual se ha nutrido de dichos recursos para la actividad turística existente desde su apertura, y está previsto que siga haciéndolo una vez realizada la actuación descrita en el presente documento. Como refuerzo de la instalación de abastecimiento actual, se prevé la ampliación del aljibe existente (con capacidad aproximada para un millón de litros) hasta cuadruplicar dicha capacidad, así como la reutilización de aguas grises, depuración de aguas negras para su posible reutilización para riego, así como la acumulación y aprovechamiento del agua de lluvia. Todo ello sin perjuicio de la posible adquisición de agua puntualmente para picos de sequía en los que el abastecimiento y guarda previstos pudieran resultar insuficientes.



3. Legislación y normativa ambiental del PGOU

Normativa de aplicación

Prevención Ambiental

Municipal

- Plan General de Ordenación Urbana de Málaga

Autonómico

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.

Emisiones atmosféricas

Nacional

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre de 2007 de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, de Protección del Ambiente y sus modificaciones.
- Orden/1976, de 18 de octubre 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.

Autonómico

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 74/1996, de 20 de febrero, de Calidad de Aire de Andalucía.

Contaminación Acústica

Nacional

- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre que desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Autonómico

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía.
- Orden/2006, de 18 de enero, por la que se desarrolla el contenido del sistema de calidad para la acreditación en materia de contaminación acústica.
- Orden/2005, de 26 de julio, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.

- Orden/2004, de 29 de junio, por la que se regulan los técnicos acreditados y la actuación subsidiaria de la Consejería en materia de contaminación acústica.

Contaminación lumínica

Autonómico

- Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, aprobado mediante el Decreto 357/2010, de 3 de agosto)

Legislación en materia de Residuos.

Nacional.

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y modificaciones.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.
- Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados.
- Real Decreto 61/2006, de 31 de enero, por el que se determinan las especificaciones de gasolinas, gasóleos, fuelóleos y gases licuados del petróleo y se regula el uso de determinados biocarburantes.
- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 20/1986, Básica de residuos tóxicos y peligrosos.
- Orden 304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
- Orden de 13 de octubre de 1989, por la que se determinan los métodos de caracterización de residuos tóxicos y peligrosos.

Autonómico

- Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valorización y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas.
 - Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Orden de 12 de julio de 2002, por la que se regulan los documentos de control y seguimiento a emplear en la recogida de residuos peligrosos en pequeñas cantidades.
- 1.4.6. Legislación en materia de vertidos.

Nacional

- Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto-Legislativo 1/2001, de 20 de julio, se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminares I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Orden 1873/2004, por la que se aprueban los modelos oficiales de declaración de vertido y se desarrollan determinados aspectos relativos a la autorización y canon de vertido. Autonómico
- Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 14/1996, de 16 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad de Aguas Litorales.

Legislación en materia de reutilización de aguas

Nacional

- Real Decreto 1620/2007, de 07 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de la Reutilización de Aguas Depuradas.
- 1.4.8. Legislación específica aplicable al sector turístico.

Autonómica

- Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.
- Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

4. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE EFECTOS AMBIENTALES

Para poder realizar la identificación de impactos de forma adecuada es necesario conocer y analizar la actuación que se va a evaluar, y considerar las características y situaciones derivadas del proyecto que puedan tener alguna incidencia sobre el medio ambiente.

4.1. Efectos ambientales previsibles.

En todo proyecto se producen una serie de acciones que pueden identificarse con las etapas del mismo; así, se pueden distinguir aquellas que se producen en la fase de rehabilitación y remodelación de las edificaciones, de las que tienen lugar durante la fase de funcionamiento.

Fase de rehabilitación-remodelación-construcción

- Excavaciones y movimientos de tierra.
- Construcción de estructuras e infraestructuras básicas (eléctricidad, red de saneamiento etc.)
- Movimiento de maquinaria para la construcción.
- Construcción de la obra civil (Rehabilitación y remodelación).

Los principales aspectos ambientales asociados esta fase son:

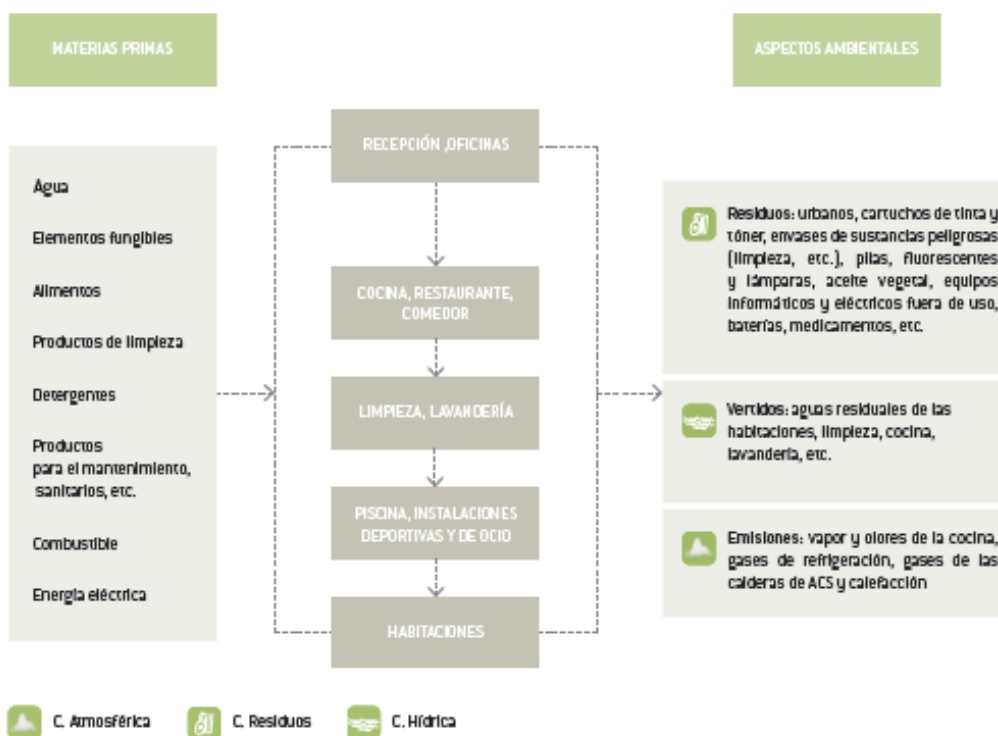
- Generación de gran cantidad de polvo debidos a los movimientos de tierra para la instalación de la depuradora y la piscina.
- Contaminación acústica debida a las operaciones propias de la rehabilitación de ambos edificios.
- Generación de residuos procedentes de la construcción.

Fase de explotación:

La actividad que se realizará en el establecimiento es la de Hotel Rural.

Las instalaciones hoteleras, apartamentos e inmuebles de uso turístico, presentan como aspectos ambientales más significativos el consumo de energía, las emisiones a la atmósfera derivadas de la caldera para producción de agua caliente sanitaria (ACS) y la generación de residuos y aguas residuales.

Además, cada una de las fases que tienen lugar en este tipo de establecimientos tienen asociados aspectos ambientales distintos.



- **Recepción y oficinas:** consumo de energía eléctrica y térmica; residuos de tóner, cartuchos de tinta, papel, cartón, material de oficina, equipos informáticos, etc.; ruido derivado del funcionamiento de impresoras, fotocopadoras, etc.
- **Cocina y restauración:** iluminación y consumo térmico para agua caliente sanitaria; agua empleada en la adecuación de alimentos para la elaboración de los platos y limpieza (lavado de alimentos, lavavajillas, etc.); residuos orgánicos y de envases, detergentes, cartón, trapos, etc.; ruido de campanas extractoras, electrodomésticos, etc.; emisiones de humos y olores.
- **Limpieza:** consumo eléctrico durante las operaciones de limpieza (aspiradoras, enceradoras, etc.); consumo de agua en sanitarios, duchas, baños, lavandería, limpieza en general y baldeo de superficies; envases de detergentes, lejías, aerosoles, papel, trapos, etc.; ruido asociado a las máquinas de limpieza.
- **Mantenimiento y servicios:** combustible para calderas y vehículos; consumo de agua para riego, piscinas, spa, fuentes ornamentales, baldeos, etc.; envases de plástico (detergentes, lejías, productos de mantenimiento de piscinas, etc.), envases y restos de pintura y aceites, papel, cartón, trapos impregnados de sustancias peligrosas, restos de poda, baterías usadas, pilas, luminarias, tubos fluorescentes, residuos sanitarios, electrodomésticos, muebles, etc.; emisiones de productos de combustión y polvo; ruido del uso de herramientas y máquinas.
- **Habitaciones:** consumo eléctrico asociado a ventilación y aire acondicionado, iluminación, electrodomésticos (minibar, televisión, secador, etc.), consumo térmico para climatización; aguas residuales derivadas del uso del baño; ruido de aparatos de climatización.

4.2. Criterios clave para evaluar la viabilidad ambiental de la actuación.

Las instalaciones hoteleras, presentan como aspectos ambientales más significativos el consumo de energía, las emisiones a la atmósfera derivadas de la caldera para producción de agua caliente sanitaria (ACS) y la generación de residuos y aguas residuales.

En el punto anterior hemos visto una serie de acciones que tienen lugar tanto en la fase de construcción como en la de explotación, así como los aspectos ambientales derivados de cada una de ellas.

A continuación hacemos una valoración cualitativa en función de los elementos del medio afectados en cada una de las fases:

Impacto ambiental sobre...	Fase de construcción	Fase de explotación
Atmósfera	Leve	Moderado
Suelo	Leve	Compatible
Hidrología	Leve	Moderado
Vegetación	Compatible	Compatible
Fauna	Leve	Leve
Paisaje	Compatible	Compatible
Espacios protegidos	-	-
Población	Compatible	Positivo
Economía	Positivo	Positivo
Vías pecuarias	Compatible	Compatible
Patrimonio arqueológico	Compatible	Compatible
Planeamiento	Compatible	Compatible

En la fase de construcción, el impacto ambiental es leve y totalmente compatible debido a que parte de las acciones tendrán lugar en el interior de las edificaciones existentes, y las que se realizan fuera ocupan una pequeña parte de la parcela ya urbanizada y edificada y por lo tanto no son relevantes.

En la fase de explotación, las actividades que más impacto generan son la producción de ACS, la generación de aguas residuales y la generación de residuos sólidos urbanos. En el siguiente punto se establecen las medidas de protección y corrección para mantener la actividad dentro de unos límites compatibles con el medio ambiente.

5. Programa de ejecución y dirección ambiental de las obras de urbanización y de edificación

Las medidas correctoras incluidas en el programa de ejecución y dirección ambiental de las obras recogidas en el proyecto de actuación de referencia son las medidas adecuadas para atenuar o suprimir los efectos ambientales negativos de la actuación, y contemplan todas las fases del diseño de los proyectos, en cuanto a las fases de construcción y explotación.

5.1 Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto.

Protección de la vegetación y el paisaje

En la fase de demolición, rehabilitación y construcción de la ampliación del hotel únicamente se ven afectadas zonas ya destinadas a uso hotelero, algunas de las cuales ya cuentan con edificaciones, ya que el resto de las actuaciones tendrán lugar en el interior y en las inmediaciones de las edificaciones existentes.

De igual modo, el acceso, tanto en fase de obra como de explotación turística, se realizará por el trazado existente en la parcela con el fin de minimizar los impactos sobre el medio.

Protección de la atmósfera

Durante las obras, para evitar grandes levantamientos de polvo se procederá a acumular los residuos generados hasta su gestión a resguardo del viento, o bien protegiéndolos con un toldo, y se realizarán riegos periódicos de la zona de obra.

Los vehículos de carga de materiales, llevarán toldos para evitar el escape de los materiales que transportan y evitar la contaminación del aire.

Protección arqueológica

La zona afectada por el proyecto no presenta en la actualidad localización alguna de interés arqueológico conocida o recogida en documentación.

En el caso que se produjese algún tipo de hallazgo, habría que ponerlo, de inmediato, en conocimiento de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte en Málaga, en aplicación del artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del patrimonio Histórico de Andalucía.

Contaminación lumínica

Con objeto de preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas nocturnos en general y prevenir la dispersión de luz artificial hacia el cielo nocturno, el alumbrado exterior evitará la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar.

El flujo hemisférico superior instalado (FHSINST) será inferior o igual al 1% y, en ningún caso, se podrán superar los valores establecidos en el Anexo I del Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, aprobado mediante el Decreto 357/2010, de 3 de agosto).

Contaminación acústica

Al ubicarse el alojamiento en una finca rústica alejada lo suficientemente de otras viviendas colindantes, y dadas las características de la actividad proyectada, no se considera necesaria la presentación del Estudio Acústico donde se analicen los aspectos indicados en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

No obstante, los edificios que se proyecten cumplirán con el CTE DB-HR.

Emisiones de la futura caldera

Dado el uso hotelero, se prevé que el recinto cuente con una caldera para la producción de ACS. Este tipo de focos emisores se encuentran incluidos, aunque sin asignación a ningún grupo, en el Anexo del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación. Por tanto, no está sometido a controles periódicos.

No obstante lo anterior, al tratarse de una actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera dispondrá antes de su puesta en marcha de un Libro-registro foliado y sellado por el órgano ambiental autonómico competente en el que queden reflejadas todas las posibles incidencias ocurridas en el foco.

Generación de aguas residuales

Tras llevar a cabo la actuación propuesta, se prevé un hotel de unas 75 habitaciones. Dicho complejo generará unas aguas residuales las cuales deberán ser tratadas para garantizar que el vertido, en caso de producirse, está dentro de los parámetros establecidos en el Real Decreto 606/2008.

Dicho proceso será convenientemente descrito, analizado y justificado en los preceptivos proyectos técnicos de ejecución, así como en la documentación que se redactará para la tramitación de la pertinente AAU.

Gestión de residuos

Debidos a la fase de construcción:

Para los residuos procedentes de la construcción se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 104. "Producción de Residuos de Construcción y Demolición" de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y en los artículos 4 y 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Como productor de RCD's, se dispondrá de la documentación que acredite que los residuos producidos en la fase de ejecución de las obras, han sido gestionados en obra o entregados a una instalación de valorización o eliminación para su tratamiento por gestor de residuos autorizado, en los términos establecidos en el artículo 4.c) del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.

Se realizará una correcta gestión de los residuos implantando un sistema de recogida selectiva. Los acopios de materiales se ubicarán en las zonas de menor accesibilidad visual.

Las capas de suelo natural que se retiren durante la realización de la cimentación de las nuevas instalaciones se utilizarán en la medida de lo posible repartiéndolas en el resto del terreno. El suelo se acopiará en montones que no sobrepasen los 2,5 metros de altura, no permitiéndose el paso de la maquinaria sobre estas acumulaciones para así disminuir la compactación del suelo (los acopios podrán ser regados para evitar la generación de polvo). Los acopios de suelo que no puedan ser utilizados se trasladarán a vertederos de inertes autorizados.

Si se produjesen vertidos accidentales, como de aceites o líquidos, la tierra contaminada deberá ser retirada y gestionada como residuo peligroso a través de gestores autorizados.

Debidos a la fase de explotación:

1. Clasificación según la Lista Europea de Residuos (L.E.R.). Cuantificación de los residuos:

Residuos peligrosos.

RESIDUO	ORIGEN	CÓDIGO L.E.R.	CANT. ANUAL
Tubos fluorescentes	Mantenimiento de iluminación	20 01 21	10 ud
Residuos tóner impresión	Oficinas	08 03 17	05 ud

Residuos no peligrosos.

RESIDUO	ORIGEN	CÓDIGO L.E.R.	CANT. ANUAL
Mezcla de residuos municipales	Residuos orgánicos y materiales de oficina	20 03 01	Indefinida
Papel y cartón	Material de oficina Envasado productos	20 01 01	Indefinida
Plásticos	Material de oficina Envasado productos	20 01 39	Indefinida

2. Destino final de los residuos:

Residuos peligrosos.

RESIDUO	TRATAMIENTO	ALMACENAMIENTO	DESTINO FINAL
Tubos fluorescentes	No	Contenedor	Retirada por gestor autorizado
Residuos tóner impresión	No	Contenedor	Retirada por gestor autorizado

Residuos no peligrosos.

RESIDUO	TRATAMIENTO	ALMACENAMIENTO	DESTINO FINAL
Papel y cartón	No	Contenedor	Retirada gestor autorizado
Plásticos	No	Contenedor	Retirada gestor autorizado

Otros efectos ambientales posibles

El resto de efectos ambientales posibles se consideran positivos y beneficiosos. Algunos de ellos son:

- Incremento del turismo
- Generación de empleo
- Potenciación de la calidad de vida de la zona

5.2 Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales.

Consumo de agua

Para reducir el consumo de agua se tendrán en consideración las siguientes medidas:

- Grifos monomando: Apertura y cierre más rápidos, evitando pérdidas de agua en la elección del caudal deseado.
- Sistemas WC stop: Para cisternas de descarga parcial o completa.
- Instalación de reducción de caudal en duchas, lavabos, fregaderos, etc.
- Reutilización del agua depurada para riego.

Consumo energético. Envolvente del edificio

- Se diseñará la envolvente de las nuevas edificaciones con el fin de cumplir lo dispuesto en el CTE DB-HE, verificándose el cumplimiento de las limitaciones de demanda energética.
- Mejora de la envolvente de los edificios existentes: Introducción de aislamiento térmico en las cubiertas. Fachadas y cerramiento laterales: trasdosado interior con aislamiento térmico.
- Ventilación interior de las dependencias según lo dispuesto en el RITE, mejorando la calidad del aire interior y la regulación de la temperatura y la humedad del edificio.
- Carpintería con rotura de puente térmico y doble acristalamiento con cámara de aire, mejorando el aislamiento térmico y disminuyendo las pérdidas energéticas.
- Introducción de elementos de sombra en las fachadas más soleadas.

Consumo energético. Eficiencia energética térmica, climatización y agua caliente sanitaria.

- Optimización del funcionamiento de la caldera mediante el uso de un acumulador.
- Caldera de condensación: Permite recuperar el vapor de agua de los humos que se condensa, recuperando calor.
- Caldera modular: Permiten adaptar la carga a la demanda.
- Purgador automático de caldera: Mantiene constante la temperatura dentro de la caldera.
- Quemador modulante de caldera: Adapta el consumo de la caldera a la demanda térmica real.
- Aislamiento de tuberías: Según RITE, evitando pérdidas de temperatura en las de agua caliente y la condensación de las de agua fría.
- Sistemas de acumulación de agua caliente: para mantener la temperatura necesaria sin arranques continuos de los sistemas de generación térmica.
- Generación de frío: Bomba de calor aire-agua con recuperación parcial de calor para contribuir a la producción de ACS.

Consumo energético. Ahorro y eficiencia energética: térmica

- Placas de inducción.
- Los hornos de convección y microondas para calentar alimentos.

- Lavavajillas y lavadora bitérmicas, que utilizan el agua caliente acumulada en vez del efecto joule.

Consumo energético: iluminación

- Luminarias de bajo consumo.
- Detector de presencia: Permite la conexión y desconexión automática de la iluminación ante la presencia del usuario.
- Temporizador: Regula el tiempo de conexión de un sistema para evitar que quede funcionando por negligencia, por ejemplo, en pasillos.
- Fotocélulas, permiten el encendido automático de luminarias en función de la iluminación natural.
- Relojes astronómicos: Regulan el encendido y apagado de luminarias exteriores en función de la variación de la hora del amanecer y anochecer.

Consumo energético. Energías renovables

- 10 Colectores solar térmico, con una contribución del 70% en la producción de agua caliente sanitaria.
- Caldera mural de condensación a gas como apoyo a la producción de agua caliente sanitaria.
- Bomba de calor aire-agua con kit de recuperación parcial de calor como apoyo a la producción de ACS.
- Cumplimiento del CTE DB HE.

Vertidos

- Red de saneamiento separativa pluviales y fecales.
- Separador de sólidos en suspensión para reducir la carga contaminante de las aguas a tratar.
- Separador de aceites y grasas en zona de cocina.
- Tratamiento de las aguas residuales generadas mediante depuradora de oxidación total. Una vez tratadas las aguas se reutilizarán para riego, debiendo cumplir los criterios de calidad establecidos en el R.D. 1620/2007, o bien su vertido al dominio público hidráulico. Contando en ambos casos con sus correspondientes autorizaciones.

6. Previsión de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.

Los principales objetivos del Programa de Vigilancia de Evolución Ambiental y territorial que se pueden establecer a medio y largo plazo serán los siguientes:

- Comprobar la evolución de los efectos previstos, de forma que no se superen las magnitudes asignadas en el Análisis de Efectos Ambientales, así como reducir dichas magnitudes al mínimo posible.
- Establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas tanto en el Análisis de Efectos Ambientales como en la Declaración de Impacto Ambiental futura.
- Comprobar y verificar que las medidas correctoras propuestas son realmente eficaces y reducen la magnitud de los impactos detectados. En caso de que las medidas correctoras no fueran lo suficientemente eficaces, diseñar nuevas medidas para minimizar las afecciones al medio.
- Permitir la valoración de los impactos que sean difícilmente cuantificables o detectables en la fase de estudio, pudiendo diseñar nuevas medidas correctoras en el caso de que las existentes no sean suficientes.

- Realizar un seguimiento directo de los trabajos producidos mediante la construcción.
- Proporcionar información de aspectos medioambientales poco conocidos.

6.1 Programas de conservación y mantenimiento y vigilancia ambiental.

La tabla que se adjunta a continuación recoge los indicadores ambientales que serán controlados para conocer los efectos que la actividad produce en el entorno.

VECTOR AMBIENTAL	CONTROL	PERIODICIDAD	ELABORADO POR	PRESENTAR EN
Ruido	Inspección de ruido diurna y nocturna	Cada 2 años	Por técnico acreditado o ECCMA en campo ruido	Ayuntamiento
Residuos peligrosos	Informe/declaración de RP	Anual	Por la instalación en modelo oficial de la CMA	Delegación CMA Ayuntamiento
	Estudio de minimización	Cada 4 años	Por la instalación	Delegación CMA Ayuntamiento
Vertidos a dominio público	Declaración de vertido	Anual	Por la instalación en modelo oficial de la CMA	Delegación CMA y ayuntamiento
	Análisis simplificado	Semestral	Laboratorio acreditado	CMA
	Análisis completo	Anual		
Aguas depuradas reutilizadas	Control analítico de Nematodos intestinales, Escherichia coli, Sólidos en suspensión y turbidez	Según autorización	Laboratorio acreditado 17025	CMA

Los indicadores ambientales cuantifican la evolución del comportamiento ambiental de la actividad, determinando la efectividad de las medidas correctoras propuestas, en la siguiente tabla se presenta los indicadores utilizados para realizar el seguimiento del comportamiento ambiental:

ASPECTO AMBIENTAL	INDICADOR	UNIDAD	FRECUENCIA	VALOR	OBSERVACIONES
Consumo de materias primas	Consumo de productos de limpieza	Kg/año	Anual		
	Consumo de papel	Paquetes año	Anual		
	Consumo combustible	m ³ /mes	Mensual		
	Consumo toner impresora	Toner/año	Anual		
Consumo de agua	Consumo de agua	Litros/mes	Mensual		
	Número de lavados de ropa	Lavados/año	Anual		
Consumo de energía	Consumo eléctrico	kWh	Mensual		
Generación de residuos	Cantidad de residuos generados	Kg/año	Anual		
	Número de contenedores de recogida selectiva	Contenedores	Anual		
Ruido	Niveles de emisión de ruido (NEE)	dBA	Bianual	65 dBA 55 dBA	7:00-23:00 23:00-7:00
Vertidos	Emisiones de parámetros característicos de aguas asimilables a las sanitarias: pH, conductividad, DBO, DQO, SS, Detergentes, aceites y grasas	Mg/l	Según ordenanza o autorización	Varios	Ordenanza municipal. Autorización de vertido. RD 1/2001 RD 1620/2007 RD 509/1996.

En Málaga, julio de 2019.

Fdo.



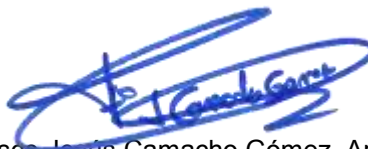
Antonio José Galisteo Espartero, Doctor arquitecto

Fdo.



Álvaro Fernández Navarro, Arquitecto

Fdo.



Francisco Jesús Camacho Gómez, Arquitecto

III PLANOS