

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN PERMANENTE DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

POLÍGONO 6, PARCELA 505. MIJAS, MÁLAGA (ESPAÑA)
PROMOTOR: JUAN JOSÉ CARMONA ARANA Y MARÍA REMEDIOS ANTEQUERA RUIZ

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 Instalación permanente de restauración con habitaciones en Mijas**

Emplazamiento: **Polígono 6, Parcela 505. Mijas, 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+I** Bajo rasante: **Según Planimetría**

Superficies (previo a la actuación)

Superficie de solar (según informe topográfico) 6.748,72 m²

Superficie total construida (estado actual) 0,00 m²

Superficie total construida actual 0,00 m²

Superficies (resultantes tras la actuación)

Superficie de solar 6.748,72 m²

Superficie construida (objeto del presente Proyecto de Actuación) 1.000,00 m²

Superficies por usos

superficie total construida agro industrial	0,00	Superficie construida terciario	1.000,00 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****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

OP 3.1	Deberes legales por régimen del suelo	☒
OP 3.2	Pago de prestación compensatoria	☒
OP 3.3	Solicitud de licencia en el plazo de un año.	☒

II. 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	☒

I. MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

MD 1.0 Antecedentes

A requerimiento del promotor, se recibe el encargo de llevar a cabo la redacción del proyecto para la construcción de instalación permanente de restauración con habitaciones en la parcela 505 del Polígono 6, ubicada en el municipio de Mijas, perteneciente a la provincia de Málaga.

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:	D. Juan José Carmona Arana y D ^a María Remedios Antequera Ruíz, [REDACTED], respectivamente; [REDACTED], actuales propietarios de la parcela objeto del presente proyecto.
Arquitectos:	Antonio José Galisteo Espartero [REDACTED] colegiado nº 1360 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, [REDACTED] Álvaro Fernández Navarro [REDACTED] colegiado nº 1484 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, y [REDACTED] Francisco Jesús Camacho Gómez [REDACTED] colegiado nº 1510 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, [REDACTED]
Otros agentes:	Estudio Topográfico: José Francisco Beltrán León. Ingeniero Técnico en Topografía. Colegiado Nº 4503. 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 construcción de una instalación permanente de restauración con habitaciones, ubicada en la finca nº 4779 de Mijas, situada en el paraje "Fuente del Algarrobo" y que en catastro se corresponde con la parcela 505 del Polígono 6 de Mijas; con acceso desde la calle Fuente del Algarrobo, perteneciente a la red viaria municipal.

La mencionada finca se emplaza en una parcela de suelo rústico de 6.749,00 m² de superficie de suelo (según Catastro), delimitada en su lindero norte por terrenos de José Licerías Aguilera; en su lindero este por terrenos pertenecientes a Herederos de Don Francisco Cortés Leiva; y en su lindero sur y oeste, por los terrenos de Don José Jiménez González y Dolores Leiva Ríos.

Dicha parcela, se encuentra ubicada en el municipio de Mijas, conforme a imagen adjunta:



Esquema de situación

MD 1.3 Características físicas y jurídicas de los terrenos

Como se ha indicado, las edificaciones recogidas en el presente proyecto de actuación se llevarán a cabo en el terreno ubicado en el Término Municipal de Mijas, con una superficie de 6.748,72 m².

En base a los estudios previos realizados, se detectaron ciertas discordancias entre la parcela existente, y la información catastral consultada. Es por ello que la propiedad encargó la realización de un informe topográfico capaz de clarificar dichas diferencias, así como plasmar una definición gráfica del terreno que complementara la descripción literal recogida en la información registral.

Fue así como, recientemente, la Delegación provincial de Catastro regularizó la parcela conforme a lo establecido en dicho informe topográfico, tras las pertinentes notificaciones a los propietarios colindantes, en la parcela 505 del polígono 6.

A continuación se caracterizan física y jurídicamente los terrenos afectados:

FINCA 4779

Identificación física de la parcela

La finca 4779 representa el terreno sobre el cual se prevé la actuación completa. Dicha parcela se caracteriza por una geometría muy irregular y una topografía escarpada con grandes cambios de rasante, acorde con la morfología de todo el entorno.

Dentro del límite de la parcela no existen edificaciones, al tratarse de una finca rústica, aunque el entorno inmediato presenta algunas edificaciones cercanas. Del mismo modo, el terreno que acoge la actuación prevista, no se encuentra urbanizado, con el acceso principal a través del camino privado que lo une con la calle Fuente del Algarrobo, en su lindero noroeste, mediante un vial rodado de vehículos.

Por último, indicar que la parcela no presenta cerramiento en la totalidad del perímetro, pese a la existencia de tramos de cerramientos parciales con algunas de las propiedades colindantes.

Identificación catastral

Referencia catastral: 29070A006005050000YJ

Localización: Polígono 6, Parcela 505, Menente. Mijas (Málaga)

Clase de suelo: Rústico

Superficie de suelo: 6.749,00 m²

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 0,00 m²

Cultivos: Pastos con olivos

Superficie de cultivo: 6.749,00 m²

Identificación registral

Finca y municipio: FINCA DE MIJAS No: 4779

IDUFIR: 29043000123176

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad número Uno de Mijas

Tomo 1.468, Libro 89, Folio 22, Inscripción 1

FINCA RÚSTICA

Localización: Finca 4779, Partido del Durillo. MIJAS [MÁLAGA]

Superficie Terreno: 6.090 m²

Superficie Construida: 0,00 m²

No obstante, según informe topográfico encomendado y realizado por el técnico anteriormente mencionado, la superficie actual de la finca sería de 6.748,72 m², lo cual coincide con la superficie catastral descrita.

Por todo ello, a efectos de este Proyecto de Actuación, se consideran las superficies reflejadas en el informe topográfico realizado para tal fin, conforme a los linderos descritos registralmente y consentidos por los propietarios colindantes en el expediente de rectificación catastral.

MD 1.3.1. Afecciones y servidumbres

La parcela en cuestión no presenta servidumbre o afección alguna a nivel registral denominada de tal forma.

No obstante, sí que se recoge en la información registral el derecho de riego de la parcela con las aguas de la Fuente del Algarrobo, veintiuna horas, los lunes y martes de cada semana, teniendo además tres horas de agua de la alberca de la misma huerta, y una cuarta de la cueva.

Por último, indicar que la parcela en cuestión es cruzada por un camino privado que da acceso a las diversas viviendas existentes en las fincas colindantes. Dicho camino divide la finca objeto del presente documento en dos zonas claramente diferenciadas, al transcurrir el mismo según un eje asimilable a norte-sur.

Las características del mencionado camino, así como las obligaciones y derechos que del mismo pudieran derivarse no aparecen reflejados en modo alguno en el Registro de la Propiedad.

MD 1.4 Características socioeconómicas de la actividad

La actividad prevista y descrita en el presente proyecto de actuación es la de instalación permanente de restauración, la cual contará con una capacidad de alojamiento que no superará las 15 habitaciones, tal y como se recoge en el apartado h) del Art. 376.- Condiciones particulares para las construcciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluido en el Plan General de Mijas.

Dicho apartado del PGOU incluye, dentro de la definición de instalación permanente de restauración, a los restaurantes, escuelas de hostelería, casas de comidas y bebidas y ventas o similares con una capacidad de alojamiento que no puede superar las 15 habitaciones, que comportan instalaciones de carácter permanente.

De esta forma, se plantea la creación de un espacio completamente ligado a la restauración, desde todas sus vertientes, donde la experiencia culinaria primará por completo por encima del resto de servicios ofertados por el complejo.

En relación a lo anterior, cabe destacar que la experiencia gastronómica propuesta no termina con lo culinario, puesto que se busca ofrecer una experiencia completa al visitante, de manera que, tanto producto terminado como el producto en su origen vayan de la mano para deleitar al usuario con una experiencia de trescientos sesenta grados.

Para tal fin, se plantea la cohabitación de dos mundos diferentes pero a la vez completamente dependientes y conectados: por un lado, un restaurante de alto *standing*, equipado con las más modernas instalaciones en materia culinaria capaz de proporcionar al comensal una experiencia gastronómica de primer nivel; y por otro lado, el campo, dado el carácter rural de la propia parcela en sí y de su emplazamiento, gracias a los cuales el visitante podrá disfrutar de primera mano y visitar *in situ* los cultivos existentes en la propia finca, conociendo y aprendiendo acerca del producto autóctono que va a consumir posteriormente.

Cabe destacar que el carácter culinario de la actuación no acaba únicamente con la creación de un restaurante, puesto que la meta fijada para el nuevo espacio proyectado no es otra que la concepción de un nodo de conocimiento en materia gastronómica, donde no sólo se degusten las creaciones del propio restaurante, sino que se impartan charlas, cursos, seminarios, e incluso se desarrollen proyectos de investigación en colaboración con otras instituciones.

De hecho, la actividad descrita surge como resultado del bagaje profesional adquirido durante años por los promotores en este importante sector, lo cual aporta un valor añadido incalculable a la actuación pretendida. Tanto Juan José Carmona como Remedios Antequera cuentan con sobrada experiencia laboral en el sector, tal y como se describe a continuación:

JUAN JOSÉ CARMONA Y REMEDIOS ANTEQUERA RUÍZ

COMPROMISO SOSTENIBLE PARA EL FUTURO DE LA ALTA GASTRONOMÍA MALAGUEÑA

Juan José Carmona, natural de Mijas, aprendió a amar la cocina desde pequeño por influencia de su madre, profesional de la hostelería, y es en esta misma localidad donde impulsó junto con su familia proyecto empresarial propio, el restaurante Girol, que logró un enorme éxito de la crítica y el público, siendo recomendado, incluso, por la Guía Michelin tras alcanzar el preciado Bib Gourmand.

Sin embargo, lejos de acomodarse, este éxito no hizo sino impulsarle hasta convertirse en uno de los cocineros andaluces más relevantes del momento, siendo capaz de renovar con un nivel supremo durante más de tres años el prestigioso reconocimiento adquirido con la Estrella Michelin, durante su periodo al frente del Restaurante El Lago de Marbella, decano de los restaurantes con Estrella Michelin de Andalucía.

De hecho, en estos días está de plena actualidad por su reciente movimiento laboral hacia la capital malagueña, donde alcanza su máximo nivel profesional al incorporarse ya como Cocinero Ejecutivo en los nuevos proyectos del grupo La Deriva de Málaga, con los restaurantes Cábala y Presagio, situados en La alameda de Colón, en el barrio del Soho.

A lo largo de todo su recorrido profesional, el cocinero malagueño ha aprovechado sus compromisos laborales más recientes para seguir impulsando considerablemente la faceta más sostenible y comprometida con el territorio, así como el trabajo con los productores locales.

No obstante, su interés e indudable inquietud hacia el sector gastronómico, surge desde muy joven. Arrancó su formación con tan sólo quince años trabajando en los mejores restaurantes de la provincia, cuando a los diecisiete años decide seguir formándose pero ya a nivel nacional. Con esfuerzo y tesón, logró aprender las mejores técnicas y tendencias culinarias en Hacienda

Benazuza, de Sevilla, durante su trabajo conjunto con el legendario El Bulli de Ferrán Adriá, así como en los hoteles Puente Romano y Marbella Club.

También ha trabajado en la creación de nuevas tendencias mediante la introducción de una Carta completa de panes artesanos, así como la elaboración de menús equilibrados con nutricionistas especializados, a través de los cuales fomentar una dieta sana y equilibrada durante su fructífera estancia en El Lago.

Por todo ello, Juan José Carmona destaca en el panorama gastronómico nacional por ser un profesional muy comprometido con la sostenibilidad, la defensa de los productos locales, la recuperación de las raíces gastronómicas de la tierra y la autenticidad del sabor. Posee conocimientos de Alta Hostelería y gestión con una trayectoria brillante, con experiencia en cocina con estrella Michelin, más la recogida en la gestión global de su propio negocio; características que definen a un profesional inquieto que tiene mucho que aportar al futuro de la Alta Gastronomía, como así acredita su participación en los foros gastronómicos más importantes del país, desde Madrid Fusión a encuentros como Gastronomika, en San Sebastián. En definitiva, un referente dentro del sector, que afronta mediante este proyecto de actuación la realización de uno de sus objetivos empresariales más ambiciosos, poniendo el foco en el municipio que lo vio crecer, con el fin de crear una oferta de primer nivel, fruto de todo el conocimiento adquirido a lo largo de su ya dilatada carrera profesional.

Como complemento a la labor de este reconocido chef, la intervención descrita en el presente documento cuenta con la aportación de Remedios Antequera Ruíz, joven mijeña de tan solo 39 años con una amplia trayectoria profesional y personal, iniciada desde muy joven, cuando compaginó sus estudios de formación profesional con el trabajo en una conocida multinacional de comida rápida en el sector de la hostelería.

En el año 2003 se trasladó durante dos años a Estados Unidos para el aprendizaje de idiomas en la Universidad de Alabama. A su regreso a España, trabajó durante un año en el sector inmobiliario, llevando la gestión de venta y alquiler de inmuebles por toda la provincia de Málaga; lo cual le permitió adquirir un valioso conocimiento de la provincia y del sector inmobiliario tan característico de nuestro entorno, no sólo desde el punto de vista técnico sino social.

Todo ello hasta que en 2006 se incorporó como administrativo al negocio familiar, “Fabrisol, S.L.”, dedicado a la fabricación y venta de cocinas con más de cuarenta años de experiencia en el mercado, y sede en la Avenida de Mijas (Mijas Costa); ostentando desde el año 2010 el cargo de Responsable de la Gestión y Dirección del departamento de ventas, además del diseño de cocinas, asesoramiento y atención al cliente, como resultado de su más que probada capacidad para las relaciones personales.

Como mujer emprendedora, madre de tres hijos, amante de la naturaleza, el deporte, el turismo y dado su insaciable interés por lugares y culturas diferentes, no cabe duda que esta actuación surge como consecuencia inevitable de su trayectoria personal y profesional, con el objetivo de desarrollar un proyecto empresarial vinculado a la gastronomía, dentro de un entorno natural tan valioso como el que nos atañe. Es por ello, que el objetivo no es otro que crear un referente pionero dentro del sector, basado en la sostenibilidad, así como la creación de empleo estable, con la firme intención de contribuir al desarrollo turístico y económico de Mijas y, por ende, de la provincia de Málaga.

Por último, la actividad propuesta se complementa con una capacidad de alojamiento dotada de los mejores servicios, capaz de satisfacer a aquellos visitantes que decidan aumentar la experiencia y el contacto con el medio rural que los acoge, así como potenciar y ampliar la visita al municipio.

Al hacer un análisis socioeconómico de la actividad anteriormente descrita, no sólo se prevé la creación de empleo directo derivado de la intervención propuesta y la posterior gestión de las instalaciones planteadas, todo ello fruto de una inversión económica tan ambiciosa como esta, sino que supone un aliciente de cara a la activación del sector terciario del municipio, complementando y diversificando así la oferta gastronómica del núcleo urbano de Mijas, e implementando la oferta de hospedaje para dicho núcleo, hecho que redundará en un mayor grado de implicación por parte del visitante, con la positiva repercusión que eso conlleva para el municipio en general, y para el núcleo de Mijas Pueblo en particular.

De esta manera, como instalación permanente de restauración ubicada en un entorno natural y a la vez urbano, tan imponente como definido, 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, así como un nuevo referente dentro del marco cultural y social del municipio.

Sin duda, el desarrollo internacional de los negocios dedicados a una mejora de la calidad de vida de una sociedad cada vez más saludable, 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. 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 la falda de la ladera sobre la cual se asienta el núcleo histórico de Mijas, convierten a la instalación permanente de restauración propuesta en una oportunidad sin precedentes, aunando servicios de alto estándar con los valores naturales más básicos, pero no por ello, menos valiosos.

Así, el restaurante aspira a ofrecer una oferta culinaria capaz de fomentar el desarrollo del producto local así como la reinterpretación de su cocina tradicional, complementado con un hospedaje 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. Hecho especialmente relacionado con el enfoque sostenible y ecológico que domina toda la intervención propuesta. Una instalación permanente que surge con el fin de integrar una actividad tan importante y atractiva en el seno de un municipio cuyo valor patrimonial resulta indiscutible, y que basa su condición de permanencia en el compromiso de sostenibilidad y concienciación que se adquiere con la idea propuesta.

Es por ello que, desde el punto de vista de su concepción arquitectónica, la intención es más bien recurrir a un sistema constructivo prefabricado y fácilmente desmontable que fomente en lo posible su integración en el territorio a la par que minimizar el impacto ambiental sobre el entorno rural en el que se implanta.

En cuanto a la edificación en sí, se propone la creación de una solución arquitectónica vanguardista y contemporánea, acorde al nivel gastronómico pretendido, con una estética que ponga en valor el lenguaje vernáculo del núcleo de población cercano. De este modo, no sólo se promociona el valor de este tipo de restaurantes singulares y de primer nivel, sino que permite la posibilidad de integrar al edificio que lo alberga en un posible recorrido o ruta global relacionada con el casco de Mijas, ante la cada vez más frecuente demanda de este tipo de servicios turísticos en la región y su evidente proximidad.

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 un ejemplo de arquitectura contemporánea capaz de mimetizarse por completo con el entorno, evitando así cualquier tipo de distorsión del núcleo histórico de Mijas, declarado Bien de Interés Cultural (BIC) con la tipología de "Conjunto Histórico" en el año 1969. 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 ubicación elegida.

No cabe duda que esta zona de Málaga, con la imponente influencia del núcleo histórico de Mijas 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 propuesta arquitectónica proyectada se concibe a partir de la estructura topográfica existente, no solo en la parcela objeto del presente documento sino en todo el ámbito que la rodea, generando una continuidad entre la topografía original y la de nueva creación, buscando en todo momento la máxima integración de la propuesta con su entorno más próximo.

De este modo, el proyecto pretende poner en valor y recuperar una tipología agrícola tradicional, basada en la creación de terrazas en los terrenos en ladera, aprovechando la topografía abancalada que presenta en la actualidad la finca en cuestión, fruto de décadas de explotación agraria de la misma.

Finalmente, lejos de proponer una solución compacta y masiva, la edificación proyectada se atomiza y derrama a lo largo de los sucesivos bancales como fruto de la propia gravedad, generando una composición volumétrica de bajo impacto, que se mimetiza y diluye con el entorno y que en ningún momento rivaliza o compite con el mismo.

Los principales servicios y zonas comunes del restaurante se desarrollan en la zona noreste de la parcela, a uno de los lados del camino privado que la divide, generando así una zonificación clara en cuanto a usos se refiere. Dicho edificio contará con una tipología arquitectónica acorde al entorno donde se ubica, pero que a la vez solucione el complejo programa que conlleva un restaurante de primer nivel en materia de instalaciones, flujos tanto de visitantes como de trabajadores, recorridos de materias primas, producto terminado y residuos, etc.

Para tal fin, se propone un volumen edificatorio que funciona en tres niveles –dos sobre rasante y uno bajo rasante-, garantizando en todo momento que el impacto visual del mismo no exceda las dos plantas sobre rasante en toda su extensión gracias al escalonamiento del propio volumen en sí. De esta forma, se genera un edificio con diversos accesos en diferentes niveles topográficos, propiciando y facilitando así la jerarquización, optimización y racionalización de recorridos, accesos y salidas que se produzcan en el mismo.

En el caso de las habitaciones, las cuales ocuparán la zona suroeste de la finca, se aprovecha la topografía abancalada existente en la parcela, empleando la diferencia de cota existente entre las distintas plataformas y adaptándolas ligeramente a las necesidades inherentes a este tipo de uso.

De esta forma, el uso relacionado con el hospedaje, el cual se prevé con una cifra siempre no superior a las quince unidades, se disgrega a lo largo de la topografía, generando una volumetría resultante fruto de la suma de las distintas edificaciones que surgirán y se apoyarán sobre las superficies de los diferentes niveles propuestos, buscando en todo momento la integración paisajística del conjunto. Así, las cubiertas de los diferentes módulos habitacionales representarán también las terrazas de los módulos situados a mayor cota, concatenando de esta manera los espacios y mimetizando sobremanera el volumen resultante con el entorno, a la vez que se evitan obstáculos visuales desde las distintas habitaciones para fomentar su privacidad y potenciar las vistas.

Por último, en la zona sur se plantea la posible aparición de una habitación exenta, que disfrutaría de un nivel extra de intimidad, completando el conjunto, así como la oferta de hospedaje que se propone.

Todos los volúmenes habitacionales contarán con una única planta de altura, contando con dos niveles de altura el módulo destinado a zonas comunes y servicios asociados (recepción, spa, etc.), incidiendo así en una geometría final de bajo impacto.

Finalmente, como complemento a los servicios ofrecidos por el complejo, se plantea la construcción de una zona de terrazas y piscina anexa al módulo de zonas comunes, como complemento al spa interior previsto, el cual permitirá a la actuación la posibilidad de generar una vía de negocio añadida y compatible.

En cuanto a los espacios exteriores, la principal premisa será la de devolver en lo posible la superficie a su estado natural. Para tal fin, se potenciará la aparición de especies autóctonas, las cuales serán las encargadas de zonificar y ornamentar los exteriores, como parte del compromiso

adquirido por el proyecto con el paisajismo sostenible e integrado con el entorno, así como la creación de zonas de cultivo donde potenciar la relación con el producto local, complementado con el cultivo de subtropicales.

Con todo ello, las zonas intersticiales ubicadas entre los distintos usos propuestos serán concebidas como refuerzo principal del plan de ajardinamiento que afectará a la parcela, logrando generar una barrera natural que mimetice al conjunto con su contexto inmediato, lo cual supone uno de los principales objetivos que motivan esta intervención para fomentar la integración paisajística del conjunto con su entorno natural y el urbano.

Es por ello que las cubiertas de los módulos de habitaciones son concebidas como elementos vegetales integrados en el diseño general del paisajismo del conjunto, 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 dotación mínima establecida para este tipo de usos por la normativa vigente sea satisfecha. Dicha bolsa de aparcamiento se ubicará en la zona norte de la parcela, y será diseñada buscando el mínimo impacto posible con el entorno.

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, los plazos previstos para el periodo de obras del presente proyecto, basados en la experiencia adquirida en proyectos anteriores de similares características por parte de los técnicos abajo firmantes, se estiman en una duración total de dieciocho meses. Por ello, y puestos a establecer unas fechas orientativas que emplear a modo de referencia, los trabajos se podrían iniciar en el mes de julio de 2021, lo cual supone que la terminación de las obras se materializaría en el mes de diciembre de 2022, previa al inicio del año 2023, con idea de que la apertura del hotel pudiera hacerse efectiva el día 1 de abril de 2023; previa obtención de la licencia obligatoria, puesta en marcha de las instalaciones, integración del mobiliario e interiorismo, contratación del 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 el área territorial en la que se implanta. Teniendo en cuenta la oferta gastronómica y de hospedaje existentes actualmente en el núcleo histórico de Mijas, la ampliación, diversificación y cualificación de la misma se convertirá en una oportunidad para ampliar su repercusión en la región, no sólo permitiendo una mayor oferta gastronómica y una mayor capacidad de hospedaje, sino que además la actualización de la experiencia culinaria 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.

De manera complementaria a lo anterior, es importante destacar que la ampliación del número de habitaciones y servicios en el núcleo de Mijas no sólo supone una oportunidad única para potenciar todavía más este maravilloso y privilegiado enclave urbano 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, ofreciendo a la gente la oportunidad de contacto, tanto con el medio ambiente privilegiado de la zona como con un patrimonio urbanístico tan singular como es el de Mijas pueblo.

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.
- La implantación de una instalación permanente de restauración de las características comentadas en un entorno tan valioso como el que circunda al núcleo mijeño, no sólo supone un nuevo producto turístico hasta ahora inexistente desde el cual dar a conocer uno de los parajes naturales y urbanos más relevantes del territorio malagueño, sino que además permite la instalación de un servicio de restauración y hospedaje enfocados en la mejora del bienestar ciudadano.
- La ampliación de la oferta gastronómica 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 una ampliación de la actividad productiva existente (hostelera, y por lo tanto, turística), así 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 complejo prevé la contratación de un equipo de personal que rondará los 30 empleados, pudiendo fluctuar hasta los 50 empleados, en función de la ocupación y demanda concreta de los servicios ofertados.
- El enfoque del nuevo complejo 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 basado en el respeto hacia el entorno, tanto natural como urbano, sobre el que gravita toda la actuación, la sostenibilidad y la integración del conjunto impregnan cada detalle del diseño y su futura actividad, siendo parte fundamental el fomento, preservación y fortalecimiento del entorno rural en el cual se implanta. Este compromiso con lo natural y lo vernáculo como hilo conductor del complejo deriva en una firme intención de contribuir positivamente en la mimetización de todo nuevo volumen construido con el entorno en el que se implanta, generando así el menor impacto posible.

- La sostenibilidad del proyecto se ve complementada con un esfuerzo por la protección de los recursos naturales que lo rodean. En este sentido, la instalación de una instalación de restauración en un entorno natural 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.

- 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 conjunto edificatorio dentro del medio rural, así como la creación de unos espacios intersticiales basados en el aprovechamiento de especies autóctonas y bien adaptadas al clima mediterráneo de la zona. 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	53.000,00 €
CONSTRUCCIÓN Y OBRA CIVIL	1.250.000,00 €
PAISAJISMO Y REFORESTACIÓN	50.000,00 €
MOBILIARIO (INTERIORISMO)	100.000,00 €
TASAS Y LICENCIAS (P. ACTUACIÓN + LICENCIAS)	187.500,00 €
HONORARIOS TÉCNICOS	140.000,00 €
COSTES PREAPERTURA (GESTIÓN DESARROLLO NEGOCIO)	30.000,00 €
INTERESES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN (5% APROX. INVERSIÓN)	62.500,00 €
TOTAL INVERSIÓN	1.873.000,00 €

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	674.907,22 €	
RESTAURACIÓN	777.500,00 €	
OTROS INGRESOS	223.620,00 €	
TOTAL	1.676.027,22 €	

* 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	43.075,00 €	
CONSUMOS	250.000,00 €	
PERSONAL	900.000,00 €	
TASAS/IMPUESTOS	23.516,24 €	
AMORTIZACIÓN 50 AÑOS (*)	58.460,00 €	
GASTOS FINANCIEROS	124.313,49€	
OTROS GASTOS	242.113,75€	
TOTAL	1.641.478,49 €	

INGRESOS-GASTOS	
Capítulo	Valor estimado
INGRESOS	1.676.027,22 €
GASTOS	1.641.478,49 €
TOTAL	34.548,73 €

(*) 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 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 se nutre directamente del producto de proximidad, como se ha comentado con anterioridad.

De esta forma, su emplazamiento no sólo es necesario por motivos logísticos –al pretender auto-satisfacer parte de la demanda de productos agrícolas del restaurante con la producción generada en la propia finca-, sino que dentro de la experiencia gastronómica que se oferta al visitante, se considera fundamental la rama divulgativa realizada a pie de campo, así como su inmersión en la naturaleza. Desde este punto de vista, se considera igualmente una oportunidad muy interesante para la creación de sinergias con el cercano casco histórico de Mijas, ante la reciprocidad implícita en este intercambio de conocimientos gastronómicos basados en la tradición y las costumbres del lugar; todo ello, dentro de un núcleo considerado como referente indiscutible en dicha materia, al cual aportar un nuevo hito turístico con el que reforzar esta imagen tan arraigada como merecida.

Es por ello, que el principal valor añadido que aporta la ubicación elegida para la instalación de restauración, radica precisamente en la posibilidad de facilitar al cliente el disfrute de la ansiada desconexión en contacto con un entorno natural como este, y disfrutar en primera persona de una experiencia que comienza con la explicación in situ –en el propio campo-, del proceso de siembra y recolección y de las propiedades del producto que se va a degustar.

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.

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.

En definitiva, 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 contexto en el cual se implanta.

MJ 2.4 Compatibilidad con régimen urbanístico

La actuación (instalación permanente de restauración) 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 concurren 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, como se ha justificado con anterioridad. Además, es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no induce a la formación de nuevos asentamientos, al ubicarse en el Diseminado denominado por el Plan General de Mijas como “Camino de Ojén a Mijas y Menente”.

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, 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*
- 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 esta manera, el conjunto edificatorio propuesto está planteado de forma acorde a los requisitos previstos en este artículo de la LOUA, en el cual la nueva edificación planteada es adecuada y proporcionada al uso al que está destinada, mantiene el carácter de aislada, cumple con los requisitos de altura establecidos por el PGOU, respeta la tipología del entorno, y no limita o desfigura el paisaje ni las carreteras o caminos preexistentes.

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

El Plan General de Mijas recoge la existencia de tres categorías de suelo no urbanizable –caso que nos atañe- en el municipio:

- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (NUEPLE)
- b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística (NUEPTU)
- c) Suelo No Urbanizable de carácter natural o Rural (NU)

También reconoce el Plan General la existencia de cinco núcleos rurales diseminados, encontrándose la parcela objeto del presente proyecto de actuación enmarcada dentro del denominado como *D1. Camino de Ojén a Mijas y Menente*.

De manera análoga, el PGOU considera como usos compatibles en suelo no urbanizable los de “equipo público” u alojamiento turístico. De hecho, en el artículo 383.- *Suelo no Urbanizable en Diseminado*, en su apartado 4.- *Condiciones y edificación y uso*, se indica que, en este tipo de suelo:

“Se permiten sólo las construcciones y usos siguientes:

- Construcciones que guardan relación con la naturaleza de la finca, necesarias para el desarrollo de actividades primarias.*
- Instalaciones permanentes o no permanentes de restauración.***

- Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes.
- Equipamiento comunitario.
- Vivienda, en su exclusivo carácter unifamiliar y aislado conforme a lo establecido en el Capítulo 4º de este Título para la vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios apdo. 3.3; y para la vivienda familiar autónoma apdo. 4.”

De esta forma, queda acreditada la viabilidad urbanística a nivel normativo para la implantación del uso de instalación permanente de restauración.

En relación a lo anterior, el Art. 376.- *Condiciones particulares para las construcciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social que hayan de emplazarse en el medio rural*, en su apartado h) *Instalaciones permanentes de restauración*, el Plan General de Mijas establece los siguientes parámetros:

- “1. *Definición: En general restaurantes, escuelas de hostelerías, casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas o similares con una capacidad de alojamiento que no puede superar las 15 habitaciones.*
2. *La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m2 con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.*
3. *Se separará como mínimo 10 metros de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.*
4. *La ocupación máxima de parcela será del 15%.*
5. *La altura máxima será de 7 metros en un máximo de 2 plantas.*
6. *Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.*
7. *Las actividades que superen los 1.000 m2 construidos requerirán un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras con Evaluación de Impacto Ambiental, se estructurará según el Reglamento correspondiente de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.”*

En el caso concreto que nos atañe (cuya parcela cuenta con una superficie de 6.748,72 m²), tras la actuación prevista, el conjunto edificatorio contaría en todo caso con una superficie total construida siempre no superior a 1.000 m2 construidos, lo cual evitaría la redacción de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras con Evaluación de Impacto Ambiental. De igual modo, la actuación propuesta cumple con el resto de parámetros indicados con anterioridad, haciendo especial hincapié en que las unidades de alojamiento no superarán en ningún caso las quince unidades.

Ante todo lo anterior, y dado el cumplimiento de las distintas normativas estudiadas al tratarse de un uso de tipo turístico –instalación permanente de restauración- que aparece expresamente reflejado en dicha normativa como permitido para el tipo de suelo objeto del presente documento; 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

Como ya se ha comentado con anterioridad, ni el uso de la construcción resultante será residencial, sino de restauración, ni será preciso la creación de nuevas infraestructuras que pudiesen inducir o fomentar en modo alguno la creación de nuevos asentamientos, que en todo caso ya existirían con anterioridad e independencia a la actuación propuesta.

La parcela en cuestión está calificada por el Plan General de Mijas como Suelo No Urbanizable D1-SNU, nomenclatura que hace referencia a “Camino de Ojén a Mijas y Menente”, uno de los cinco núcleos rurales diseminados existentes en el municipio reconocidos por el Plan.

El PGOU de Mijas caracteriza a los núcleos de población rural de la siguiente forma en su Artículo 373.- *Núcleos Rurales*:

- “1. *Se define como núcleo de población rural los constituidos por parcelaciones y asentamientos consolidados y estables de población, con una toponimia propia y carácter individualizado, que constituyen unidades poblacionales perfectamente singularizables, y que en general reúnen todas o algunas de las siguientes características:*

- a) Agrupaciones de 5 ó más viviendas, cuando las distancias entre viviendas o grupos de ellas es igual o inferior a 100 m.
- b) Que haya un número de habitantes censados igual o superior a 20 personas, cuya vivienda sea la primera residencia.
- c) Que el asentamiento tenga acceso a abastecimiento de agua potable y energía eléctrica de modo autosuficiente.
- d) Que su posible reconocimiento no interfiera gravemente previsiones del Plan General o del planeamiento o legislación sectorial.”

De forma análoga, añade que “los terrenos de los citados núcleos quedarán adscritos en cualquiera de las categorías de Suelo No Urbanizable contempladas, si bien resultan incluidos en su totalidad por el Plan General dentro del subtipo Suelo No Urbanizable en Diseminado.”

Por último, indica que “los núcleos diseminados rurales, suponen el reconocimiento del fenómeno histórico y tradicional del asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas. Al mismo tiempo, se pretende desplazar el fenómeno edificatorio aislado y disperso hacia estos núcleos, con el fin de preservar otros suelos de valores naturales reconocidos o potenciales del proceso de urbanización aleatorio y desordenado”.

Por todo ello, se entiende que esta intervención no induce a la formación de nuevos asentamientos ni supone impacto ambiental alguno, puesto que se localiza en uno de los núcleos rurales existentes y reconocidos por el planeamiento del municipio, hecho que favorece el desplazamiento y la agrupación del fenómeno edificatorio hacia dichos núcleos, tal y como establece el propio Plan General.

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.”

Cabe destacar que la actuación prevista cuenta con las infraestructuras necesarias para su desarrollo, sin necesidad de la creación de nuevos sistemas que pudieran inducir en modo alguno a la creación de nuevos asentamientos. Tanto es así que, solicitados los informes pertinentes a las empresas suministradoras que operan en el municipio, se concluye lo siguiente:

1.- El abastecimiento de agua, conforme a lo establecido por Acosol en su informe con referencia 1286-2020 G 1262-2020, emitido en fecha 04/03/2020, y asunto “Disponibilidad de conexión a Abastecimiento”, no podrá obtenerse de red municipal al declararse “Desfavorable a los efectos de Disponibilidad de Suministro desde las redes de Acosol S.A”. Sin embargo, la parcela cuenta con solicitud de sondeo mediante pozo para la obtención legal de agua, garantizando así el suministro y abastecimiento de agua necesaria para el desarrollo de la actividad proyectada, presentada en la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Málaga con fecha 16 de agosto de 2019, y expediente N° 1512 Mijas.

2.- En lo relativo al saneamiento, Acosol establece en su informe con referencia “EXP. 1262/2020; R.E. 2020-E-RC-1286; 14 DE FEBRERO DE 2020”, emitido en fecha 10/03/2020, y asunto “DISPONIBILIDAD DE CONEXIÓN AL ALCANTARILLADO PARA OBTENCIÓN DE LICENCIA DE OBRAS”, que:

“En lo que respecta a las conexiones a las redes de alcantarillado, no existen redes gestionadas por el Servicio de Alcantarillado de ACOSOL, S.A. cercanas a las que tengan posibilidad de conexión las parcelas.”

Independientemente de lo anterior, este Servicio tiene constancia de la existencia de redes del Servicio de Saneamiento Integral de ACOSOL, S.A. que discurren por el arroyo cercano a la parcela con referencia catastral 29070A006000590000YE (una de las tres parcelas catastrales integrantes originalmente de la resultante tras su regularización y objeto del presente documento) – POLÍGONO 6 PARCELA 59 ANTIGUA ZONA URBANA, no correspondiendo al Servicio de Alcantarillado indicar la disponibilidad ni el punto de conexión a estas redes.

En cualquier caso, las redes de evacuación que se ejecutaran, hasta su injerencia en las redes de Saneamiento Integral, no serían gestionadas por el Servicio de Alcantarillado de ACOSOL, S.A., si no que recaerían sobre el propietario, no teniendo este Servicio responsabilidad alguna en cuanto a su mantenimiento o a un posible mal funcionamiento”.

Es por ello que la actuación en cuestión, una vez aprobado el presente Proyecto de Actuación, tramitará debidamente las pertinentes licencias y permisos necesarios para la conexión a la mencionada Red de Saneamiento Integral, como alternativa más sostenible y eficiente a la instalación de una depuradora de oxidación total en la parcela, opción prevista originalmente en el proyecto.

3.- El suministro eléctrico, quedará en todo momento condicionado al informe pertinente de la empresa suministradora, Endesa, el cual ya ha sido debidamente solicitado. En cuanto se reciba dicha Carta de Condiciones, será anexionada al expediente iniciado con el presente documento.

No obstante, la actuación prevista contempla la incorporación de energías renovables, dentro del enfoque sostenible que domina y justifica el presente documento, cuyo dimensionamiento y potencia se ajustará a las necesidades que deriven de las condiciones del suministro. De esta forma, con el fin de optimizar la eficiencia energética del conjunto, la intervención contará con fuentes alternativas como la energía solar, así como con una instalación geotérmica, enfocadas a la reducción de la demanda eléctrica necesaria y el consiguiente aprovechamiento máximo de los recursos disponibles; logrando así ajustar en todo momento la demanda eléctrica de red a las condiciones a establecer por la empresa suministradora, o incluso garantizando la autosuficiencia energética de la explotación llegado el caso.

OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

OP 3.1 Deberes legales por régimen del suelo

El promotor del presente proyecto de actuación, para la construcción de instalación permanente de restauración en Mijas, 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 instalación permanente de restauración, 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 con seguridad 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 dadas las características de la actuación, garantizando en consecuencia el promotor una futura restitución de las condiciones ambientales, paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

OP 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 de restauración 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 de hasta el 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 MJ 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.

En cualquier caso, entendemos que dicho porcentaje de la inversión prevista, excede claramente la valoración que cabría prever para la cesión de un 10% del aprovechamiento medio en esta área del término, caracterizado en la zona urbana menos alejada, por una baja densidad y reducida edificabilidad. Por ello, y sin que obste o altere en absoluto el ofrecimiento y compromiso de abono del 10% de la inversión, dejamos interesada desde ya la posible y discrecional reducción por parte del Consistorio de dicho importe (la LOUA establece un máximo, no el mínimo) a través de la preceptiva ordenanza municipal, lo que redundaría en una mayor cantidad líquida disponible para el desarrollo de la actuación, y una compensación más equitativa.

OP 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 con lo establecido en el artículo 42.5D.c de la L.O.U.A.

En Málaga, junio de 2020.

Fdo.



Antonio José Galisteo Espartero, Doctor arquitecto

Fdo.



Álvaro Fernández Navarro, Arquitecto

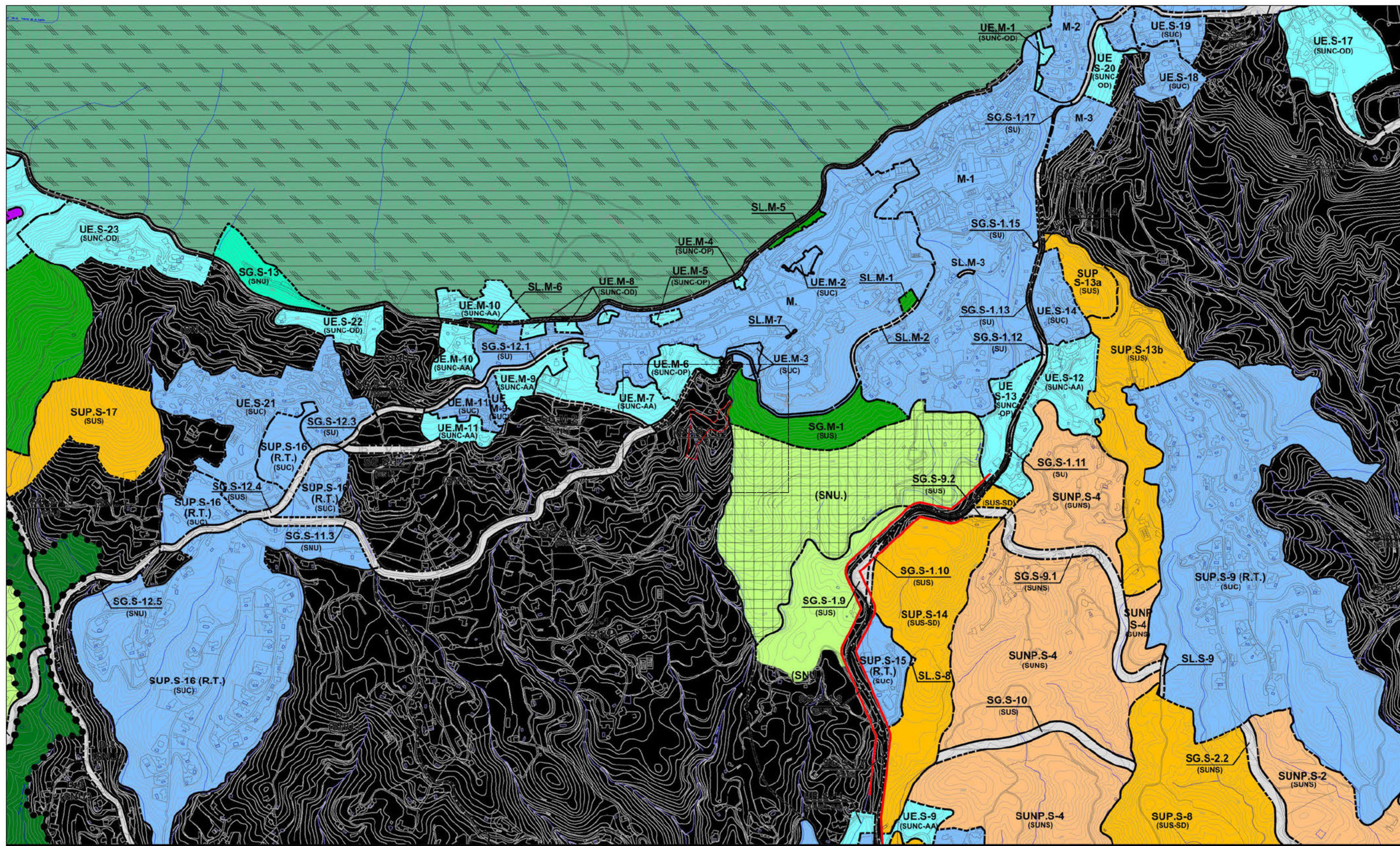
Fdo.



Francisco Jesús Camacho Gómez, Arquitecto

II. PLANOS

GAN A



PLANO DE ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. PGOU MIJAS

ESCALA 1/10.000

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	TIPO S/ PLANEAMIENTO
URBANO	CONSOLIDADO (SUC)	SUC
	NO CONSOLIDADO (SUNC)	SUNC
URBANIZABLE	ORDENADO (SUS)	SUS
	SECTORIZADO (SUS)	SUS
	NO SECTORIZADO (SUNS)	SUNS
NO URBANIZABLE	ESP. PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN (SNU-EPL)	SNU-EPL
	ESP. PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN (SNU-EPP)	SNU-EPP
	NATURAL (SNU)	SNU
	HABITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HR)	SNU-HR
	Amberal I	Amberal I
	Amberal II	Amberal II
	Intens Territorial	Intens Territorial
	Espacios Forestales	Espacios Forestales
	Protección Paisajística	Protección Paisajística

ANA

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN PERMANENTE DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

01

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

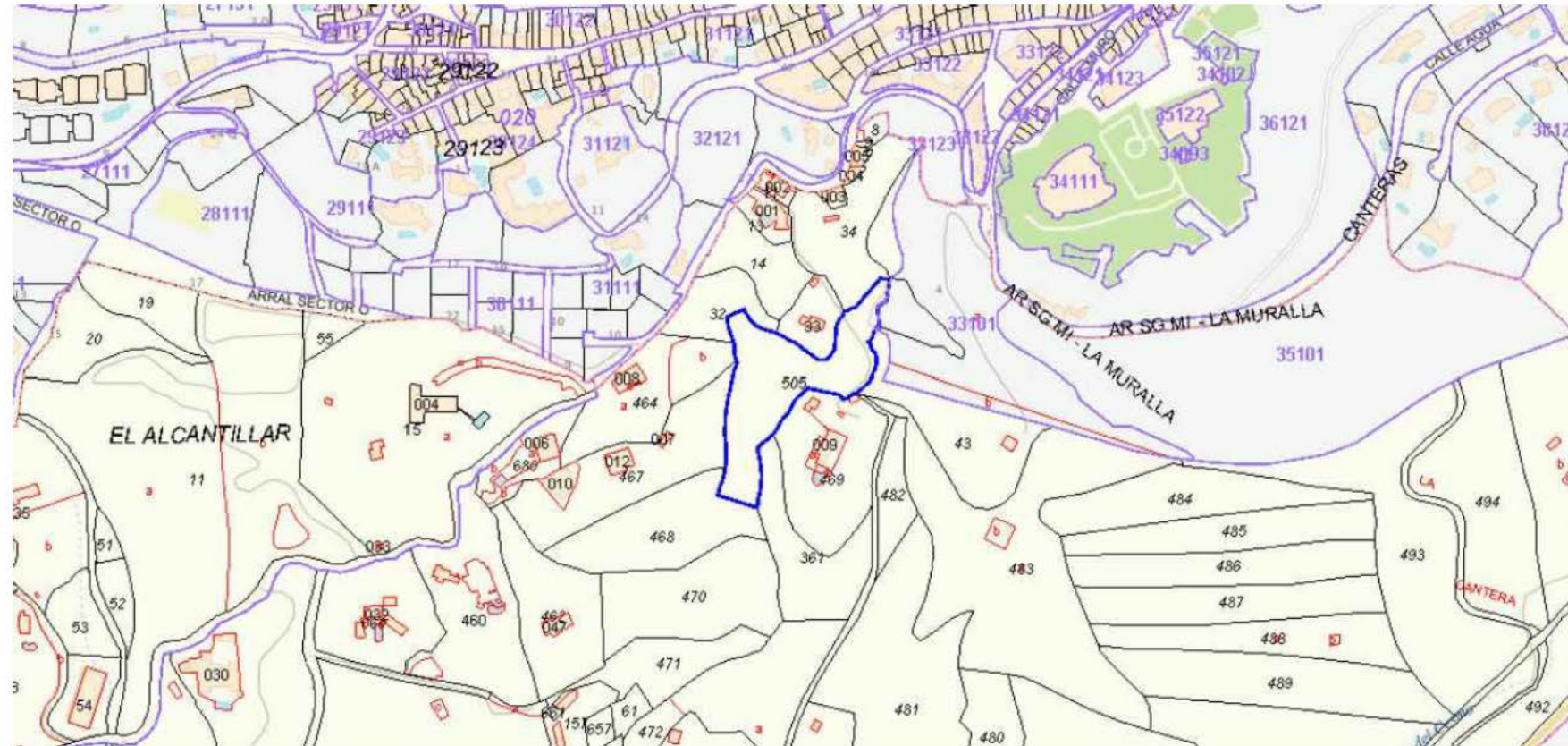
TÍTULO DEL PLANO:

D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

SITUACIÓN RESPECTO A PGOU

junio 2020

D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ



SITUACIÓN RESPECTO A CATASTRO



ESCALA 1/5000

Parcela según CATASTRO

ANA

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN PERMANENTE DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

02

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

TÍTULO DEL PLANO:

D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

SITUACIÓN RESPECTO A CATASTRO

junio 2020

D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ



SITUACIÓN RESPECTO A CATASTRO y ORTOFOTO PNOA

ESCALA 1/2000

--- Parcela según CATASTRO Y TOPOGRÁFICO

GAN A

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN PERMANENTE DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

03

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

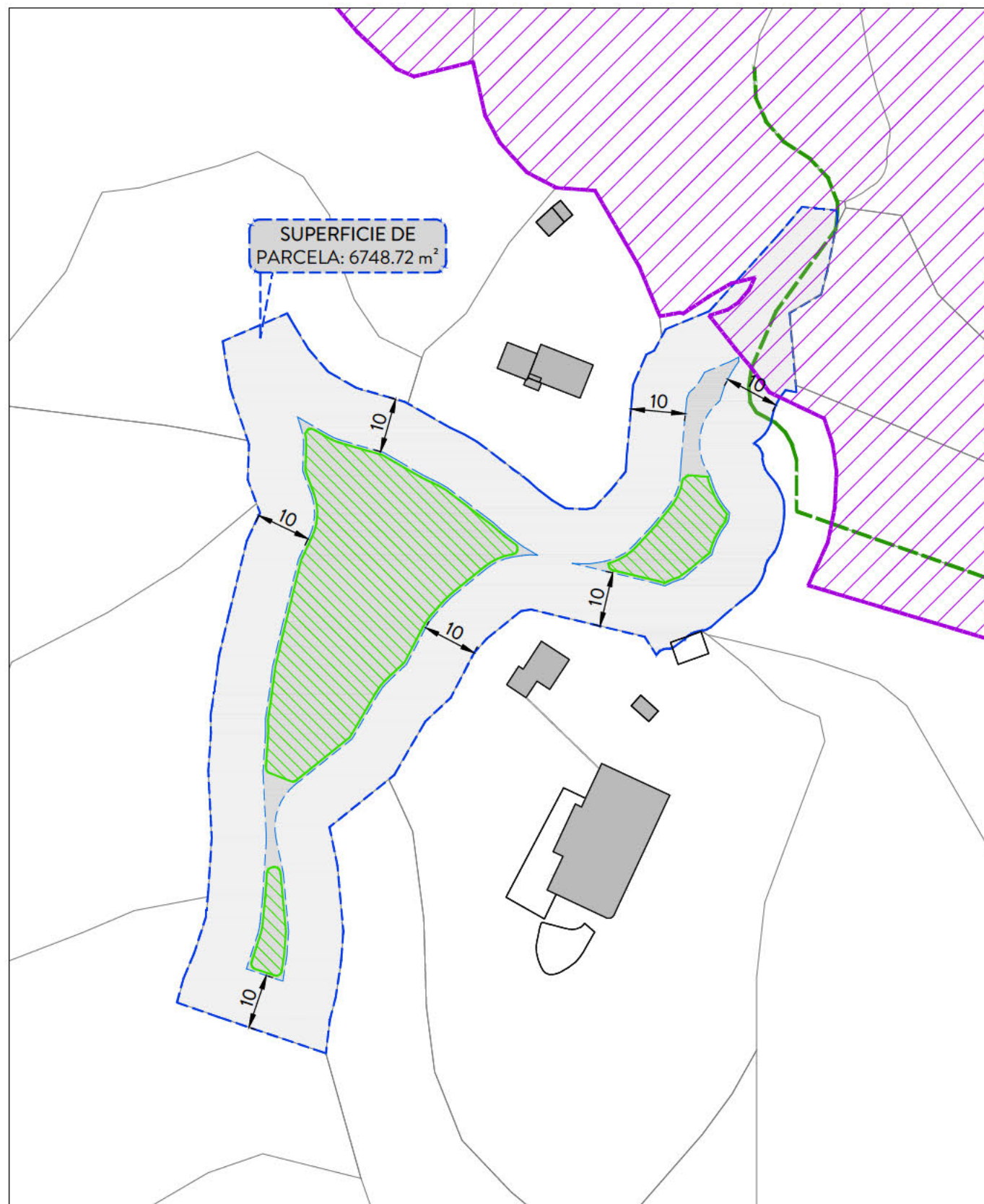
TÍTULO DEL PLANO:

D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

SITUACIÓN RESPECTO A ORTOFOTO PNOA

junio 2020

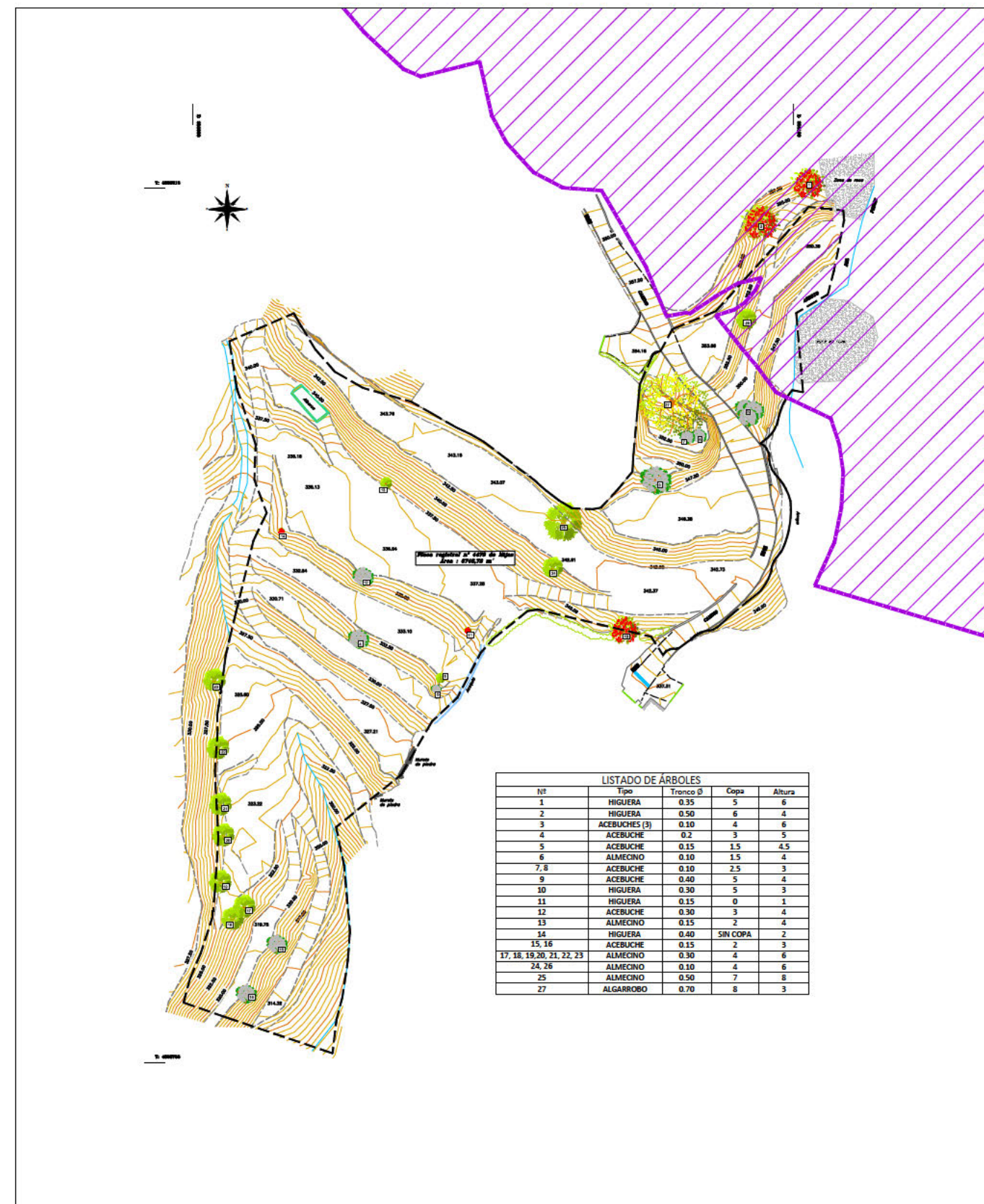
D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ



PLANO DE EMPLAZAMIENTO

ESCALA 1/1000

- Límite de parcela (según topográfico y CATASTRO)
- Zonas de actuación edificatoria.
- 10 Separación a linderos mínima (10 m)
- Límite de afección al PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE MIJAS.
- Límite de ESP. PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN (SNU-EPP), AMBIENTAL II, PGOU



PLANO TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL

ESCALA 1/1000

LISTADO DE ARBOLES				
Nº	Tipo	Tronco Ø	Copa	Altura
1	HIGUERA	0.35	5	6
2	HIGUERA	0.50	6	4
3	ACEBUCHES (3)	0.10	4	6
4	ACEBUCHES	0.2	3	5
5	ACEBUCHES	0.15	1.5	4.5
6	ALMECINO	0.10	1.5	4
7, 8	ACEBUCHES	0.10	2.5	3
9	ACEBUCHES	0.40	5	4
10	HIGUERA	0.30	5	3
11	HIGUERA	0.15	0	1
12	ACEBUCHES	0.30	3	4
13	ALMECINO	0.15	2	4
14	HIGUERA	0.40	SIN COPA	2
15, 16	ACEBUCHES	0.15	2	3
17, 18, 19, 20, 21, 22, 23	ALMECINO	0.30	4	6
24, 26	ALMECINO	0.10	4	6
25	ALMECINO	0.50	7	8
27	ALGARROBO	0.70	8	3

ANA PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN PERMANENTE DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

04

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

TÍTULO DEL PLANO:

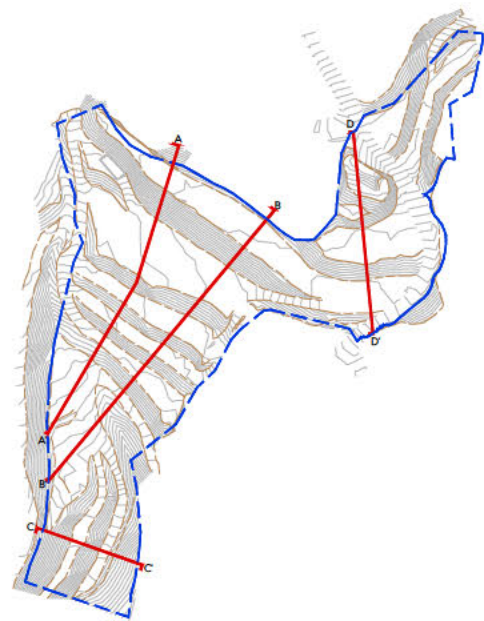
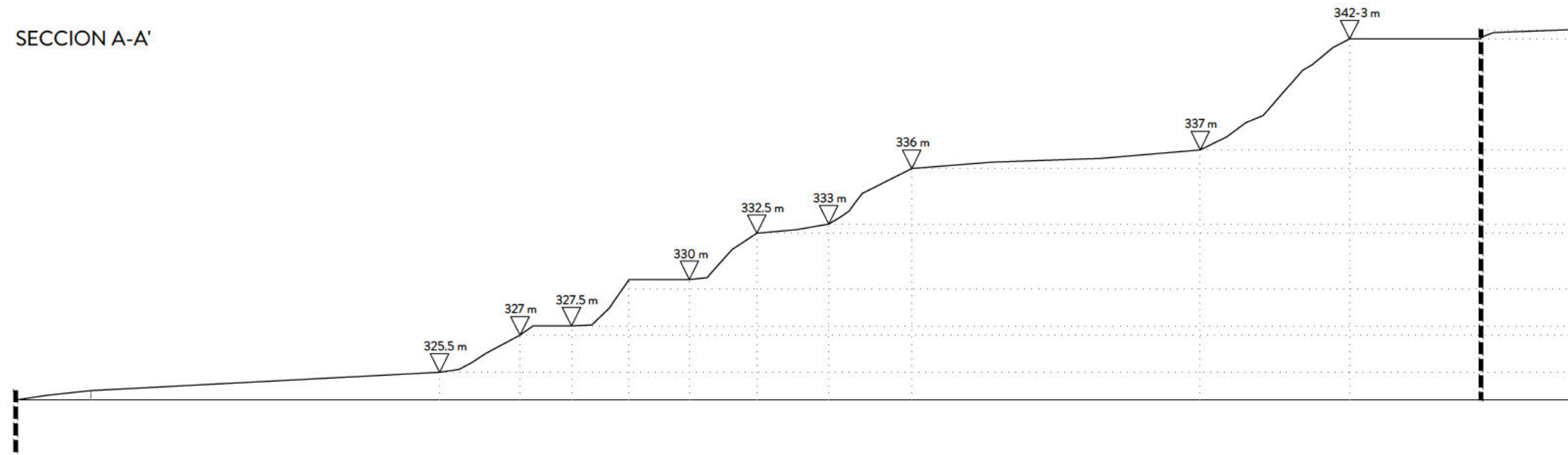
D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

EMPLAZAMIENTO Y TOPOGRÁFICO. Estado Actual

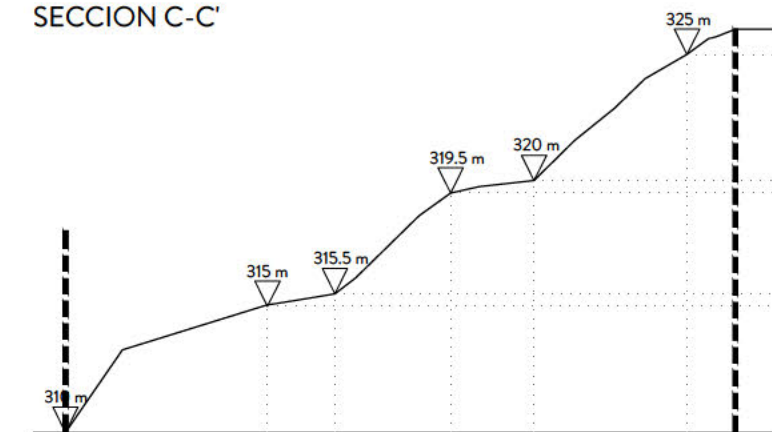
junio 2020

D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ

SECCION A-A'



SECCION C-C'



GAN

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN PERMANENTE DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

05

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

TÍTULO DEL PLANO:

D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

ESCALA 1/300

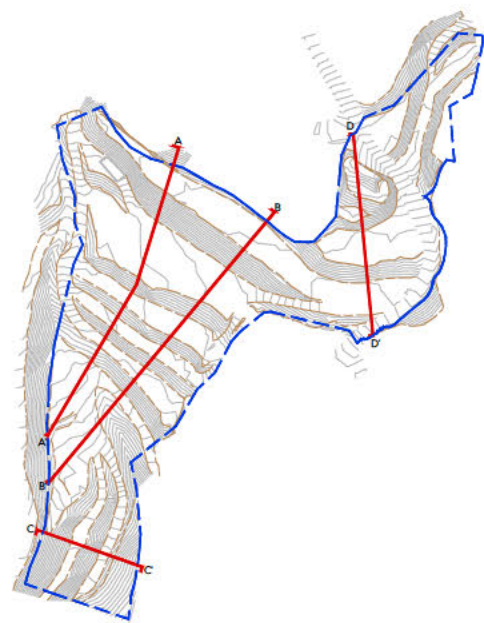
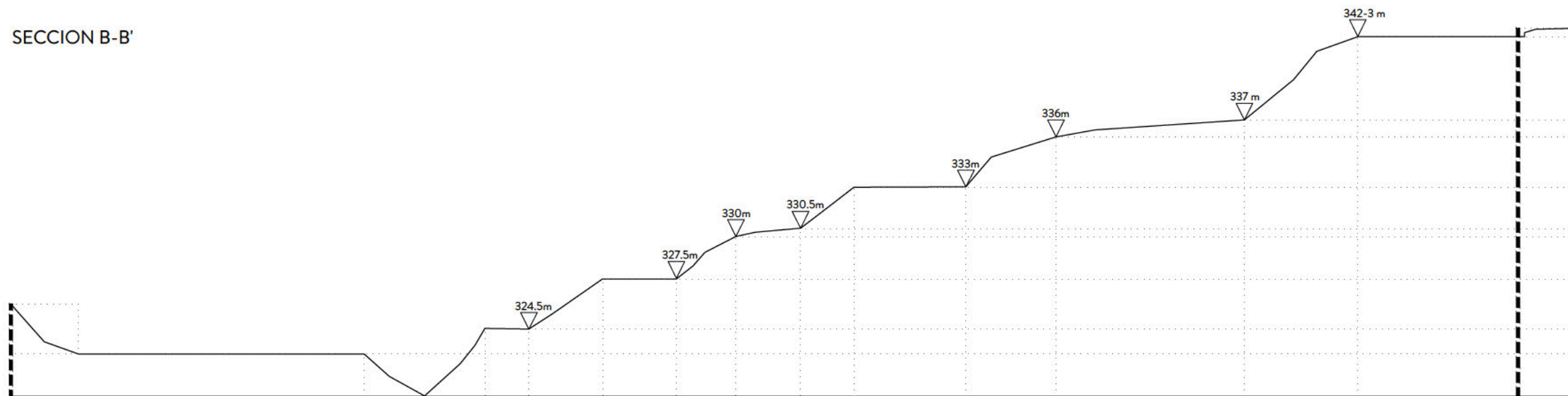
SECCIONES I. Estado Actual

junio 2020

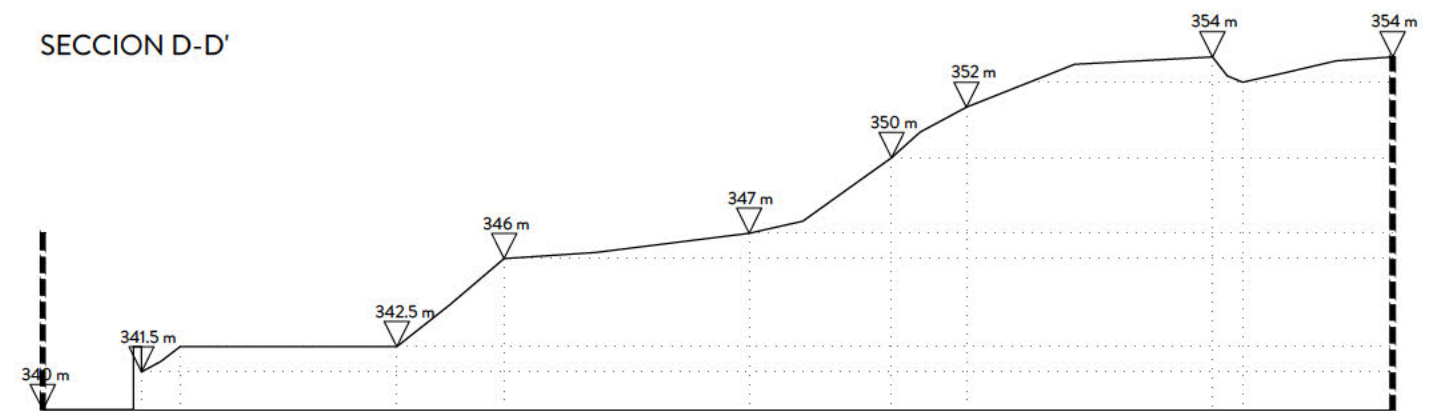
D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ

SECCIÓN A-A' | SECCIÓN C-C'

SECCION B-B'



SECCION D-D'



GAN

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN PERMANENTE DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

06

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

TÍTULO DEL PLANO:

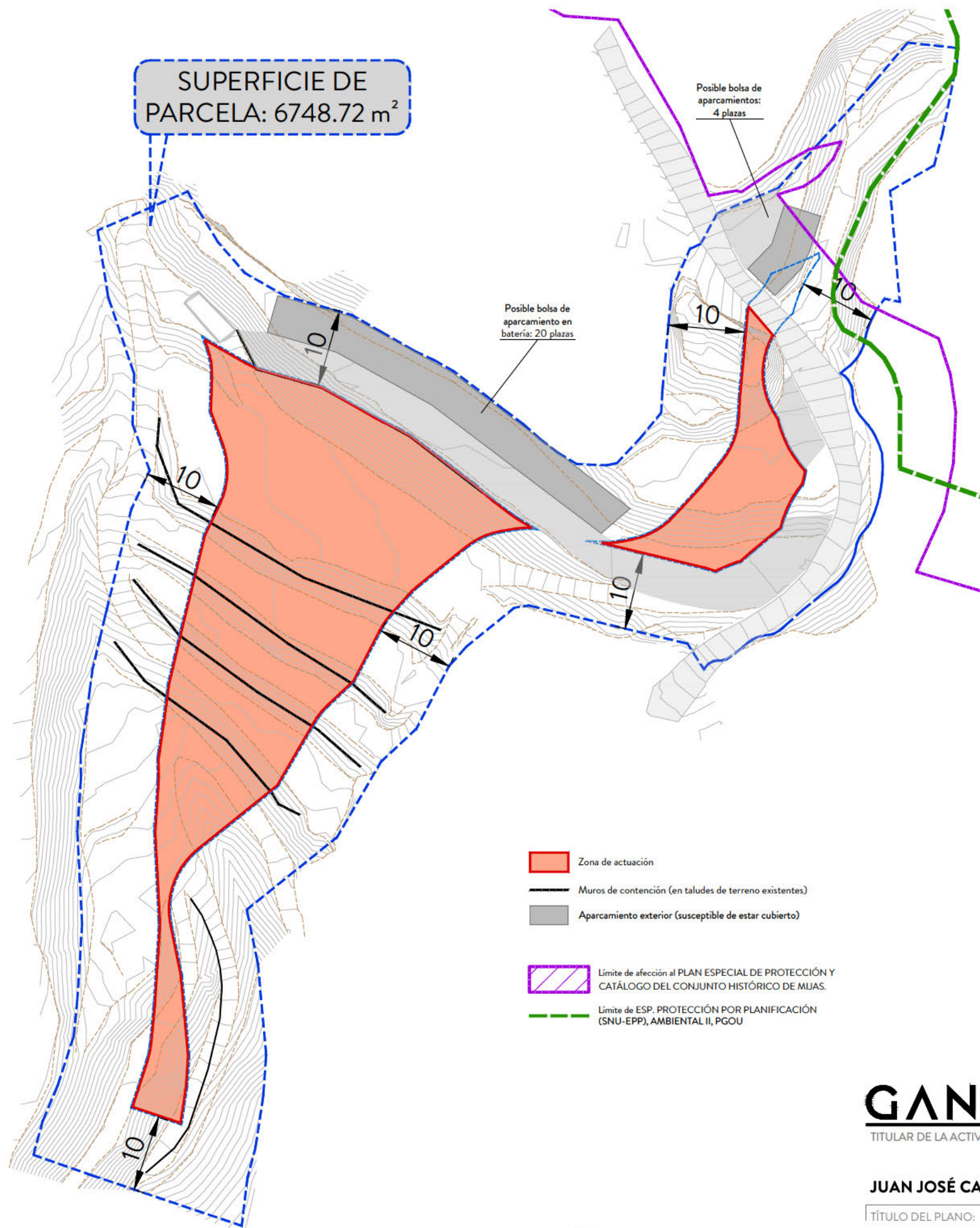
D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

ESCALA 1/300

SECCIONES II. Estado Actual

junio 2020

D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ



- Zona de actuación
- Muros de contención (en taludes de terreno existentes)
- Aparcamiento exterior (susceptible de estar cubierto)
- Límite de afección al PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE MIJAS.
- Límite de ESP. PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN (SNU-EPP), AMBIENTAL II, PGOU

Edificación	Altura máxima	Superficie Total m2
Habitaciones + Servicios Comunes + Restaurante	Dos plantas sobre rasante (7 m)	1000
Total Superficie Construida		1000 m ²

Propuesta de actuación:

Parcela (según condiciones particulares de edificación, Capítulo 4º): 6748.72 m2
 Separación a linderos: min 10 m.
 Cerramientos, cercas y vallas: no superan en su parte de fábrica maciza los 80 cm de altura.
 Altura máxima edificable: dos plantas sobre rasante (7m).
 Ocupación: max 15%
 Uso: Restaurante con capacidad de alojamiento hotelero de 15 unidades de alojamiento.
 Aparcamientos ubicados en el interior de la parcela.

PLANO DE ACTUACIÓN sobre Topográfico original.



ESCALA 1/600

GAN

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN PERMANENTE DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

07

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

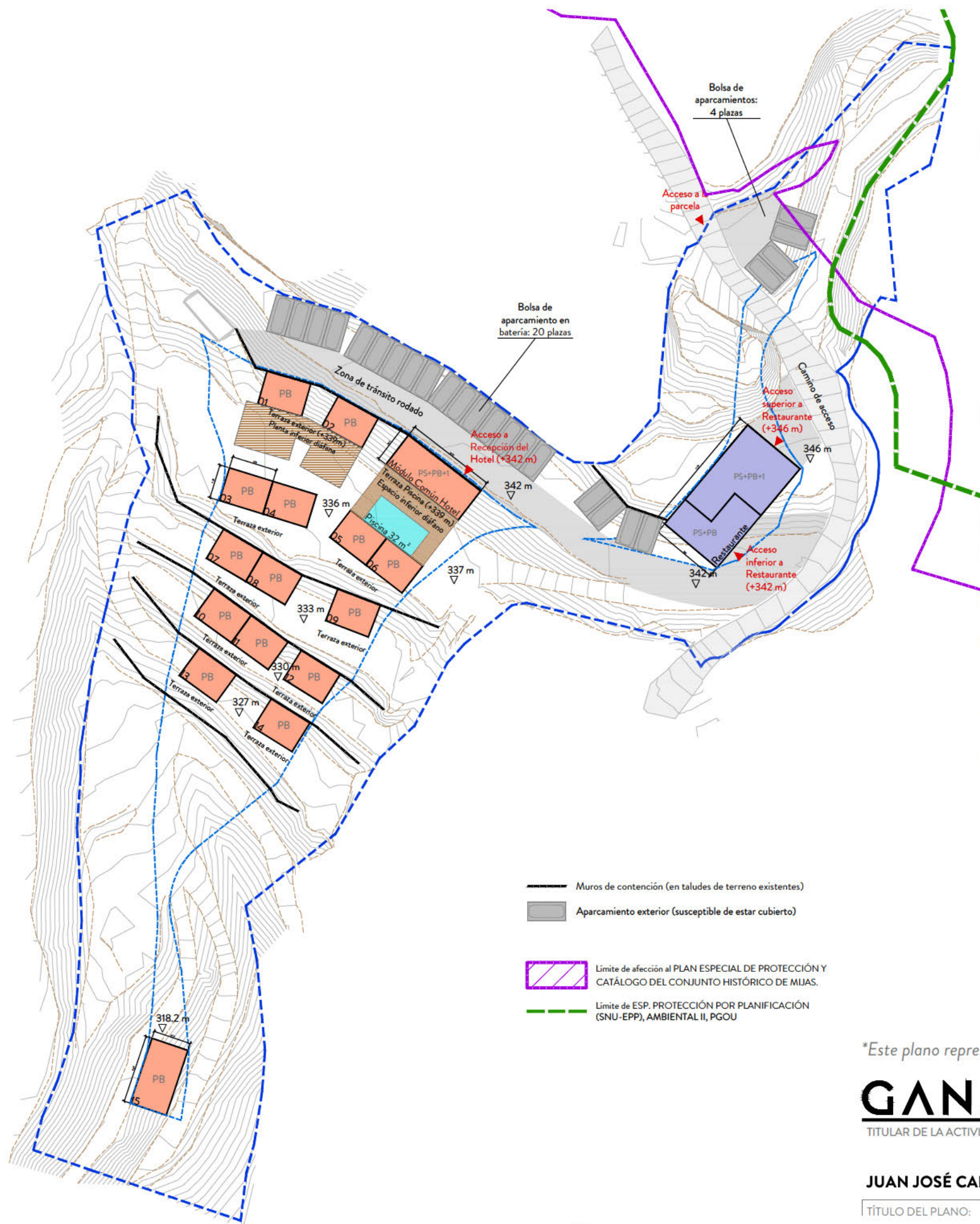
TÍTULO DEL PLANO:

D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

PROPUESTA DE ACTUACIÓN. Estado Modificado

junio 2020

D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ



Edificación	Uso	Consideración Planta	Superficie	Total m2
14 Habitaciones tipo estándar (01-14)	Hotelero	Planta Baja	27 m2	378
1 Habitación tipo suite	Hotelero	Planta Baja	45 m2	45
Módulo Común:Recepción, conserjería y Vestíbulo, oficio de planta, local para equipaje.	Hotelero	Planta Alta	59 m2	59
Módulo Común: Salón social, snack bar, servicios.	Hotelero	Planta Baja	59 m2	59
Módulo Común: Lavandería, limpieza, servicios.	Hotelero	Planta Sótano	59 m2	59
Total Uso Hotelero				600 m2
Restaurante Nivel 0	Restauración	Planta Sótano	153	153
Restaurante Nivel 1	Restauración	Planta Baja	153	153
Restaurante Nivel 2	Restauración	Planta Alta	94	94
Total Uso Restaurante				400 m2
Total Superficie Construida				1000 m2

Propuesta de actuación:

Parcela (según condiciones particulares de edificación, Capítulo 4º): 6748.72 m2

Separación a linderos: min 10 m.

Cerramientos, cercas y vallas: no superan en su parte de fábrica maciza los 80 cm de altura.

Altura máxima edificable: dos plantas (7m). Dos de las edificaciones se disponen en Planta Sótano + Planta Baja + Planta Alta.

Ocupación: (635 m2) 9.40%

Uso: Restaurante con capacidad de alojamiento hotelero de 15 unidades de alojamiento.

Aparcamientos ubicados en el interior de la parcela: 20 plazas Hotel y Restaurante + 4 plazas para personal.

**Este plano representa una posible propuesta y NO tiene carácter vinculante.*

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN PERMANENTE DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

08

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

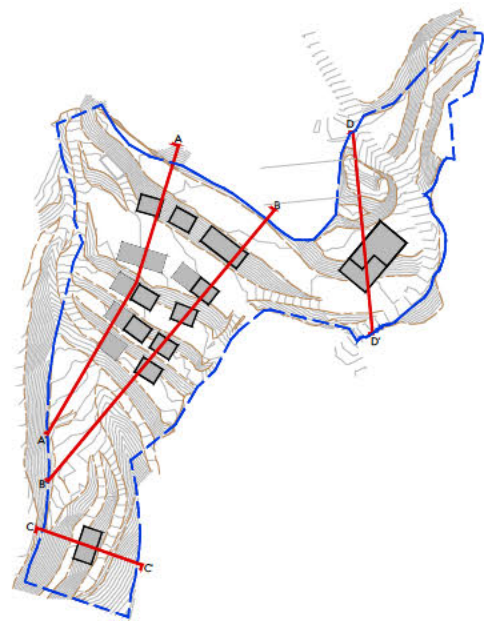
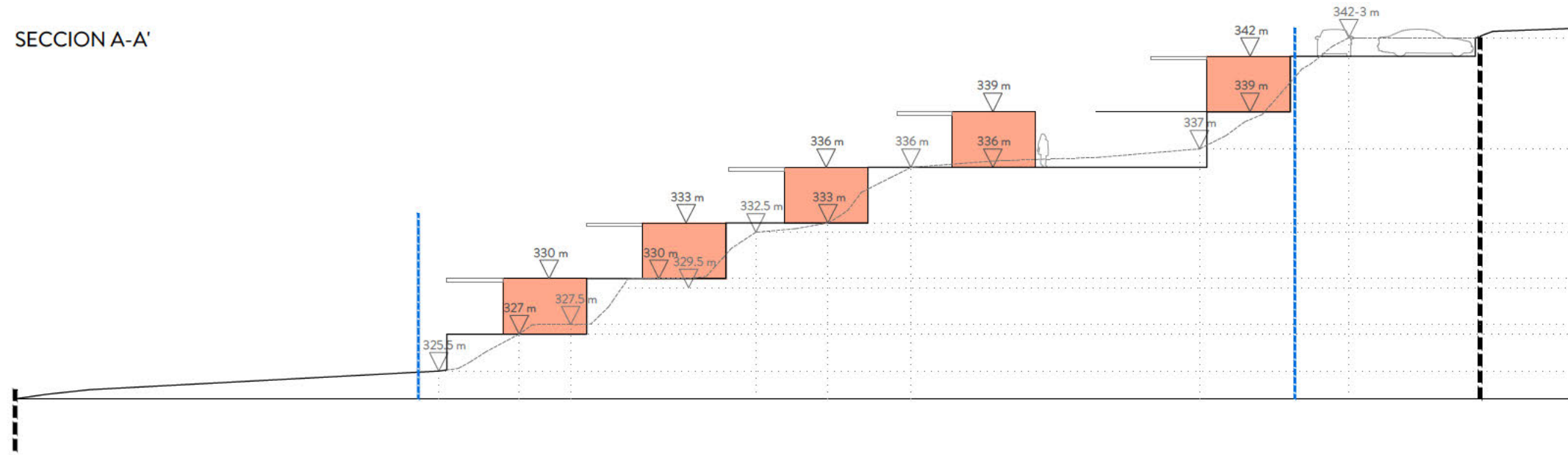
TÍTULO DEL PLANO:

PROPUESTA DE ACTUACIÓN. Estado Modificado

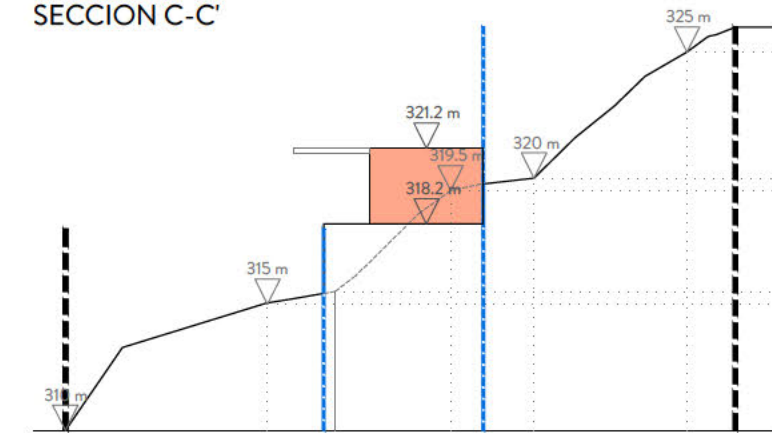
junio 2020

D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ

SECCION A-A'



SECCION C-C'



**Este plano representa una posible propuesta y NO tiene carácter vinculante.*

ANA

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN PERMANENTE DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

09

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

TÍTULO DEL PLANO:

D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

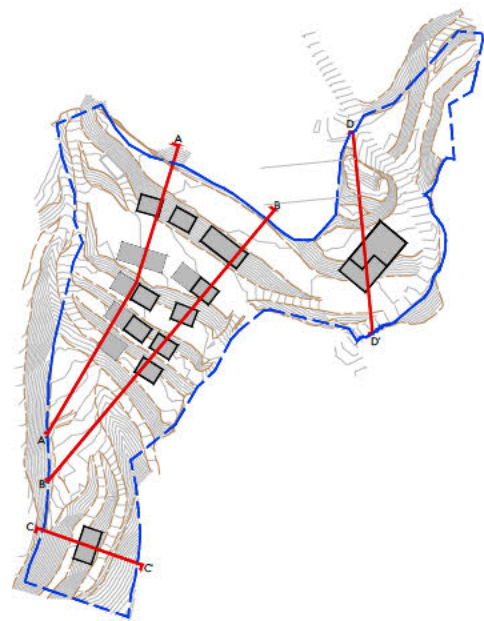
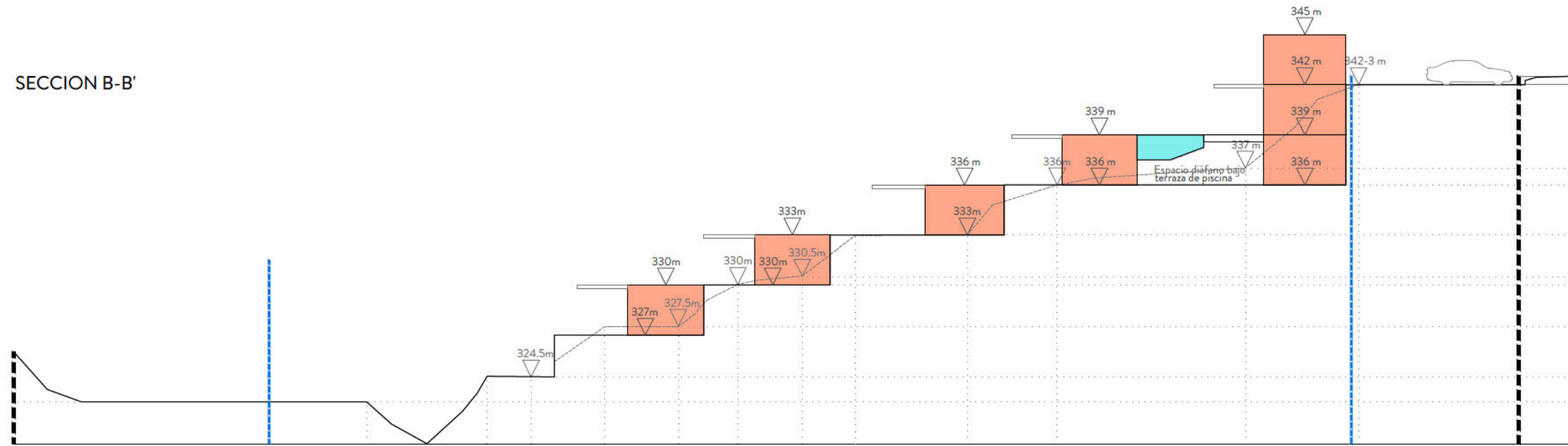
ESCALA 1/300

SECCIONES I. Estado Modificado

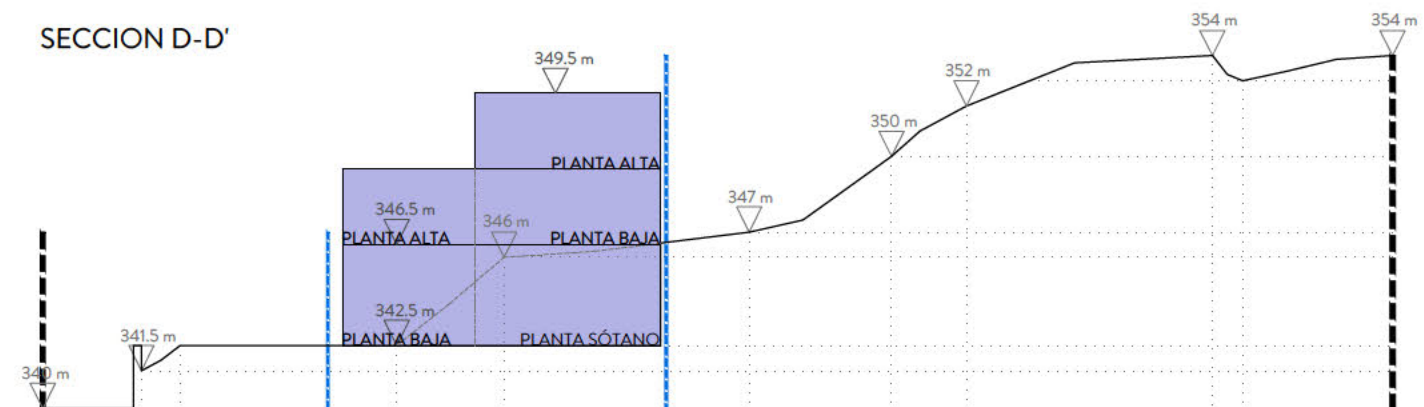
junio 2020

D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ

SECCION B-B'



SECCION D-D'



**Este plano representa una posible propuesta y NO tiene carácter vinculante.*

ANA

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN PERMANENTE DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

10

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

TÍTULO DEL PLANO:

D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

ESCALA 1/300

SECCIONES II. Estado Modificado

junio 2020

D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ



*Este plano representa una posible propuesta y NO tiene carácter vinculante.

ANA

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN PERMANENTE DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

11

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

TÍTULO DEL PLANO:

PROPUESTA DE ACTUACIÓN. Estado Modificado

junio 2020

D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

POLÍGONO 6, PARCELA 505. MIJAS, MÁLAGA (ESPAÑA)
PROMOTOR: JUAN JOSÉ CARMONA ARANA Y MARÍA REMEDIOS ANTEQUERA RUIZ

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 Instalación de restauración con habitaciones en Mijas**

Emplazamiento: **Polígono 6, Parcela 505. Mijas, 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+I** Bajo rasante: **Según Planimetría**

Superficies (previo a la actuación)

Superficie de solar (según informe topográfico) **6.748,72 m²**

Superficie total construida (estado actual) **0,00 m²**

Superficie total construida actual **0,00 m²**

Superficies (resultantes tras la actuación)

Superficie de solar **6.748,72 m²**

Superficie construida (objeto del presente Proyecto de Actuación) **1.000,00 m²**

Superficies por usos

superficie total construida agro-industrial	0,00	Superficie construida terciario	1.000,00 m²
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****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

OP 3.1	Deberes legales por régimen del suelo	☒
OP 3.2	Pago de prestación compensatoria	☒
OP 3.3	Solicitud de licencia en el plazo de un año.	☒

II. 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	☒

I. MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

MD 1.0 Antecedentes

A requerimiento del promotor, se recibe el encargo de llevar a cabo la redacción del proyecto para la construcción de instalación de restauración con habitaciones en la parcela 505 del Polígono 6, ubicada en el municipio de Mijas, perteneciente a la provincia de Málaga.

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:	D. Juan José Carmona Arana y D ^a María Remedios Antequera Ruiz, [REDACTED], respectivamente; [REDACTED], actuales propietarios de la parcela objeto del presente proyecto.
Arquitectos:	Antonio José Galisteo Espartero [REDACTED] colegiado nº 1360 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, [REDACTED] Álvaro Fernández Navarro [REDACTED] colegiado nº 1484 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, [REDACTED] Francisco Jesús Camacho Gómez [REDACTED] colegiado nº 1510 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, [REDACTED]
Otros agentes:	Estudio Topográfico: José Francisco Beltrán León. Ingeniero Técnico en Topografía. Colegiado Nº 4503. 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 construcción de una instalación de restauración con habitaciones, ubicada en la finca nº 4779 de Mijas, situada en el paraje "Fuente del Algarrobo" y que en catastro se corresponde con la parcela 505 del Polígono 6 de Mijas; con acceso desde la calle Fuente del Algarrobo, perteneciente a la red viaria municipal.

La mencionada finca se emplaza en una parcela de suelo rústico de 6.749,00 m² de superficie de suelo (según Catastro), delimitada en su lindero norte por terrenos de José Licerias Aguilera; en su lindero este por terrenos pertenecientes a Herederos de Don Francisco Cortés Leiva; y en su lindero sur y oeste, por los terrenos de Don José Jiménez González y Dolores Leiva Ríos.

Dicha parcela, se encuentra ubicada en el municipio de Mijas, conforme a imagen adjunta:



Esquema de situación

MD 1.3 Características físicas y jurídicas de los terrenos

Como se ha indicado, las edificaciones recogidas en el presente proyecto de actuación se llevarán a cabo en el terreno ubicado en el Término Municipal de Mijas, con una superficie de 6.748,72 m².

En base a los estudios previos realizados, se detectaron ciertas discordancias entre la parcela existente, y la información catastral consultada. Es por ello que la propiedad encargó la realización de un informe topográfico capaz de clarificar dichas diferencias, así como plasmar una definición gráfica del terreno que complementara la descripción literal recogida en la información registral.

Fue así como, recientemente, la Delegación provincial de Catastro regularizó la parcela conforme a lo establecido en dicho informe topográfico, tras las pertinentes notificaciones a los propietarios colindantes, en la parcela 505 del polígono 6.

A continuación se caracterizan física y jurídicamente los terrenos afectados:

FINCA 4779

Identificación física de la parcela

La finca 4779 representa el terreno sobre el cual se prevé la actuación completa. Dicha parcela se caracteriza por una geometría muy irregular y una topografía escarpada con grandes cambios de rasante, acorde con la morfología de todo el entorno.

Dentro del límite de la parcela no existen edificaciones, al tratarse de una finca rústica, aunque el entorno inmediato presenta algunas edificaciones cercanas. Del mismo modo, el terreno que acoge la actuación prevista, no se encuentra urbanizado, con el acceso principal a través del camino privado que lo une con la calle Fuente del Algarrobo, en su lindero noroeste, mediante un vial rodado de vehículos.

Por último, indicar que la parcela no presenta cerramiento en la totalidad del perímetro, pese a la existencia de tramos de cerramientos parciales con algunas de las propiedades colindantes.

Identificación catastral

Referencia catastral: 29070A006005050000YJ

Localización: Polígono 6, Parcela 505, Menente. Mijas (Málaga)

Clase de suelo: Rústico

Superficie de suelo: 6.749,00 m²

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 0,00 m²

Cultivos: Pastos con olivos

Superficie de cultivo: 6.749,00 m²

Identificación registral

Finca y municipio: FINCA DE MIJAS No: 4779

IDUFIR: 29043000123176

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad número Uno de Mijas

Tomo 1.468, Libro 89, Folio 22, Inscripción 1

FINCA RÚSTICA

Localización: Finca 4779, Partido del Durillo. MIJAS [MÁLAGA]

Superficie Terreno: 6.090 m²

Superficie Construida: 0,00 m²

No obstante, según informe topográfico encomendado y realizado por el técnico anteriormente mencionado, la superficie actual de la finca sería de 6.748,72 m², lo cual coincide con la superficie catastral descrita.

Por todo ello, a efectos de este Proyecto de Actuación, se consideran las superficies reflejadas en el informe topográfico realizado para tal fin, conforme a los linderos descritos registralmente y consentidos por los propietarios colindantes en el expediente de rectificación catastral.

MD 1.3.1. Afecciones y servidumbres

La parcela en cuestión no presenta servidumbre o afección alguna a nivel registral denominada de tal forma.

No obstante, sí que se recoge en la información registral el derecho de riego de la parcela con las aguas de la Fuente del Algarrobo, veintiuna horas, los lunes y martes de cada semana, teniendo además tres horas de agua de la alberca de la misma huerta, y una cuarta de la cueva.

Por último, indicar que la parcela en cuestión es cruzada por un camino privado que da acceso a las diversas viviendas existentes en las fincas colindantes. Dicho camino divide la finca objeto del presente documento en dos zonas claramente diferenciadas, al transcurrir el mismo según un eje asimilable a norte-sur.

Las características del mencionado camino, así como las obligaciones y derechos que del mismo pudieran derivarse no aparecen reflejados en modo alguno en el Registro de la Propiedad.

MD 1.4 Características socioeconómicas de la actividad

La actividad prevista y descrita en el presente proyecto de actuación es la de instalación de restauración, la cual contará con una capacidad de alojamiento que no superará las 15 habitaciones, tal y como se recoge en el apartado h) del Art. 376.- Condiciones particulares para las construcciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluido en el Plan General de Mijas.

Dicho apartado del PGOU incluye, dentro de la definición de instalación permanente de restauración, a los restaurantes, escuelas de hostelería, casas de comidas y bebidas y ventas o similares con una capacidad de alojamiento que no puede superar las 15 habitaciones, que comportan instalaciones de carácter permanente.

De esta forma, se plantea la creación de un espacio completamente ligado a la restauración, desde todas sus vertientes, donde la experiencia culinaria primará por completo por encima del resto de servicios ofertados por el complejo.

En relación a lo anterior, cabe destacar que la experiencia gastronómica propuesta no termina con lo culinario, puesto que se busca ofrecer una experiencia completa al visitante, de manera que, tanto producto terminado como el producto en su origen vayan de la mano para deleitar al usuario con una experiencia de trescientos sesenta grados.

Para tal fin, se plantea la cohabitación de dos mundos diferentes pero a la vez completamente dependientes y conectados: por un lado, un restaurante de alto *standing*, equipado con las más modernas instalaciones en materia culinaria capaz de proporcionar al comensal una experiencia gastronómica de primer nivel; y por otro lado, el campo, dado el carácter rural de la propia parcela en sí y de su emplazamiento, gracias a los cuales el visitante podrá disfrutar de primera mano y visitar *in situ* los cultivos existentes en la propia finca, conociendo y aprendiendo acerca del producto autóctono que va a consumir posteriormente.

Cabe destacar que el carácter culinario de la actuación no acaba únicamente con la creación de un restaurante, puesto que la meta fijada para el nuevo espacio proyectado no es otra que la concepción de un nodo de conocimiento en materia gastronómica, donde no sólo se degusten las creaciones del propio restaurante, sino que se impartan charlas, cursos, seminarios, e incluso se desarrollen proyectos de investigación en colaboración con otras instituciones.

De hecho, la actividad descrita surge como resultado del bagaje profesional adquirido durante años por los promotores en este importante sector, lo cual aporta un valor añadido incalculable a la actuación pretendida. Tanto Juan José Carmona como Remedios Antequera cuentan con sobrada experiencia laboral en el sector, tal y como se describe a continuación:

JUAN JOSÉ CARMONA Y REMEDIOS ANTEQUERA RUÍZ

COMPROMISO SOSTENIBLE PARA EL FUTURO DE LA ALTA GASTRONOMÍA MALAGUEÑA

Juan José Carmona, natural de Mijas, aprendió a amar la cocina desde pequeño por influencia de su madre, profesional de la hostelería, y es en esta misma localidad donde impulsó junto con su familia proyecto empresarial propio, el restaurante Girol, que logró un enorme éxito de la crítica y el público, siendo recomendado, incluso, por la Guía Michelin tras alcanzar el preciado Bib Gourmand.

Sin embargo, lejos de acomodarse, este éxito no hizo sino impulsarle hasta convertirse en uno de los cocineros andaluces más relevantes del momento, siendo capaz de renovar con un nivel supremo durante más de tres años el prestigioso reconocimiento adquirido con la Estrella Michelin, durante su periodo al frente del Restaurante El Lago de Marbella, decano de los restaurantes con Estrella Michelin de Andalucía.

De hecho, en estos días está de plena actualidad por su reciente movimiento laboral hacia la capital malagueña, donde alcanza su máximo nivel profesional al incorporarse ya como Cocinero Ejecutivo en los nuevos proyectos del grupo La Deriva de Málaga, con los restaurantes Cábala y Presagio, situados en La alameda de Colón, en el barrio del Soho.

A lo largo de todo su recorrido profesional, el cocinero malagueño ha aprovechado sus compromisos laborales más recientes para seguir impulsando considerablemente la faceta más sostenible y comprometida con el territorio, así como el trabajo con los productores locales.

No obstante, su interés e indudable inquietud hacia el sector gastronómico, surge desde muy joven. Arrancó su formación con tan sólo quince años trabajando en los mejores restaurantes de la provincia, cuando a los diecisiete años decide seguir formándose pero ya a nivel nacional. Con esfuerzo y tesón, logró aprender las mejores técnicas y tendencias culinarias en Hacienda

Benazuza, de Sevilla, durante su trabajo conjunto con el legendario El Bulli de Ferrán Adriá, así como en los hoteles Puente Romano y Marbella Club.

También ha trabajado en la creación de nuevas tendencias mediante la introducción de una Carta completa de panes artesanos, así como la elaboración de menús equilibrados con nutricionistas especializados, a través de los cuales fomentar una dieta sana y equilibrada durante su fructífera estancia en El Lago.

Por todo ello, Juan José Carmona destaca en el panorama gastronómico nacional por ser un profesional muy comprometido con la sostenibilidad, la defensa de los productos locales, la recuperación de las raíces gastronómicas de la tierra y la autenticidad del sabor. Posee conocimientos de Alta Hostelería y gestión con una trayectoria brillante, con experiencia en cocina con estrella Michelin, más la recogida en la gestión global de su propio negocio; características que definen a un profesional inquieto que tiene mucho que aportar al futuro de la Alta Gastronomía, como así acredita su participación en los foros gastronómicos más importantes del país, desde Madrid Fusión a encuentros como Gastronomika, en San Sebastián. En definitiva, un referente dentro del sector, que afronta mediante este proyecto de actuación la realización de uno de sus objetivos empresariales más ambiciosos, poniendo el foco en el municipio que lo vio crecer, con el fin de crear una oferta de primer nivel, fruto de todo el conocimiento adquirido a lo largo de su ya dilatada carrera profesional.

Como complemento a la labor de este reconocido chef, la intervención descrita en el presente documento cuenta con la aportación de Remedios Antequera Ruíz, joven mijeña de tan solo 39 años con una amplia trayectoria profesional y personal, iniciada desde muy joven, cuando compaginó sus estudios de formación profesional con el trabajo en una conocida multinacional de comida rápida en el sector de la hostelería.

En el año 2003 se trasladó durante dos años a Estados Unidos para el aprendizaje de idiomas en la Universidad de Alabama. A su regreso a España, trabajó durante un año en el sector inmobiliario, llevando la gestión de venta y alquiler de inmuebles por toda la provincia de Málaga; lo cual le permitió adquirir un valioso conocimiento de la provincia y del sector inmobiliario tan característico de nuestro entorno, no sólo desde el punto de vista técnico sino social.

Todo ello hasta que en 2006 se incorporó como administrativo al negocio familiar, "Fabrisol, S.L.", dedicado a la fabricación y venta de cocinas con más de cuarenta años de experiencia en el mercado, y sede en la Avenida de Mijas (Mijas Costa); ostentando desde el año 2010 el cargo de Responsable de la Gestión y Dirección del departamento de ventas, además del diseño de cocinas, asesoramiento y atención al cliente, como resultado de su más que probada capacidad para las relaciones personales.

Como mujer emprendedora, madre de tres hijos, amante de la naturaleza, el deporte, el turismo y dado su insaciable interés por lugares y culturas diferentes, no cabe duda que esta actuación surge como consecuencia inevitable de su trayectoria personal y profesional, con el objetivo de desarrollar un proyecto empresarial vinculado a la gastronomía, dentro de un entorno natural tan valioso como el que nos atañe. Es por ello, que el objetivo no es otro que crear un referente pionero dentro del sector, basado en la sostenibilidad, así como la creación de empleo estable, con la firme intención de contribuir al desarrollo turístico y económico de Mijas y, por ende, de la provincia de Málaga.

Por último, la actividad propuesta se complementa con una capacidad de alojamiento dotada de los mejores servicios, capaz de satisfacer a aquellos visitantes que decidan aumentar la experiencia y el contacto con el medio rural que los acoge, así como potenciar y ampliar la visita al municipio.

Al hacer un análisis socioeconómico de la actividad anteriormente descrita, no sólo se prevé la creación de empleo directo derivado de la intervención propuesta y la posterior gestión de las instalaciones planteadas, todo ello fruto de una inversión económica tan ambiciosa como esta, sino que supone un aliciente de cara a la activación del sector terciario del municipio, complementando y diversificando así la oferta gastronómica del núcleo urbano de Mijas, e implementando la oferta de hospedaje para dicho núcleo, hecho que redundará en un mayor grado de implicación por parte del visitante, con la positiva repercusión que eso conlleva para el municipio en general, y para el núcleo de Mijas Pueblo en particular.

De esta manera, como instalación permanente de restauración ubicada en un entorno natural y a la vez urbano, tan imponente como definido, 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, así como un nuevo referente dentro del marco cultural y social del municipio.

Sin duda, el desarrollo internacional de los negocios dedicados a una mejora de la calidad de vida de una sociedad cada vez más saludable, 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. 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 la falda de la ladera sobre la cual se asienta el núcleo histórico de Mijas, convierten a la instalación permanente de restauración propuesta en una oportunidad sin precedentes, aunando servicios de alto estándar con los valores naturales más básicos, pero no por ello, menos valiosos.

Así, el restaurante aspira a ofrecer una oferta culinaria capaz de fomentar el desarrollo del producto local así como la reinterpretación de su cocina tradicional, complementado con un hospedaje 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. Hecho especialmente relacionado con el enfoque sostenible y ecológico que domina toda la intervención propuesta. Una instalación permanente que surge con el fin de integrar una actividad tan importante y atractiva en el seno de un municipio cuyo valor patrimonial resulta indiscutible, y que basa su condición de permanencia en el compromiso de sostenibilidad y concienciación que se adquiere con la idea propuesta.

Es por ello que, desde el punto de vista de su concepción arquitectónica, la intención es más bien recurrir a un sistema constructivo prefabricado y fácilmente desmontable que fomente en lo posible su integración en el territorio a la par que minimizar el impacto ambiental sobre el entorno rural en el que se implanta.

En cuanto a la edificación en sí, se propone la creación de una solución arquitectónica vanguardista y contemporánea, acorde al nivel gastronómico pretendido, con una estética que ponga en valor el lenguaje vernáculo del núcleo de población cercano. De este modo, no sólo se promociona el valor de este tipo de restaurantes singulares y de primer nivel, sino que permite la posibilidad de integrar al edificio que lo alberga en un posible recorrido o ruta global relacionada con el casco de Mijas, ante la cada vez más frecuente demanda de este tipo de servicios turísticos en la región y su evidente proximidad.

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 un ejemplo de arquitectura contemporánea capaz de mimetizarse por completo con el entorno, evitando así cualquier tipo de distorsión del núcleo histórico de Mijas, declarado Bien de Interés Cultural (BIC) con la tipología de "Conjunto Histórico" en el año 1969. 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 ubicación elegida.

No cabe duda que esta zona de Málaga, con la imponente influencia del núcleo histórico de Mijas 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 propuesta arquitectónica proyectada se concibe a partir de la estructura topográfica existente, no solo en la parcela objeto del presente documento sino en todo el ámbito que la rodea, generando una continuidad entre la topografía original y la de nueva creación, buscando en todo momento la máxima integración de la propuesta con su entorno más próximo.

De este modo, el proyecto pretende poner en valor y recuperar una tipología agrícola tradicional, basada en la creación de terrazas en los terrenos en ladera, aprovechando la topografía abancalada que presenta en la actualidad la finca en cuestión, fruto de décadas de explotación agraria de la misma.

Finalmente, lejos de proponer una solución compacta y masiva, la edificación proyectada se atomiza y derrama a lo largo de los sucesivos bancales como fruto de la propia gravedad, generando una composición volumétrica de bajo impacto, que se mimetiza y diluye con el entorno y que en ningún momento rivaliza o compite con el mismo.

Los principales servicios y zonas comunes del restaurante se desarrollan en la zona noreste de la parcela, a uno de los lados del camino privado que la divide, generando así una zonificación clara en cuanto a usos se refiere. Dicho edificio contará con una tipología arquitectónica acorde al entorno donde se ubica, pero que a la vez solucione el complejo programa que conlleva un restaurante de primer nivel en materia de instalaciones, flujos tanto de visitantes como de trabajadores, recorridos de materias primas, producto terminado y residuos, etc.

Para tal fin, se propone un volumen edificatorio que funciona en tres niveles –dos sobre rasante y uno bajo rasante–, garantizando en todo momento que el impacto visual del mismo no exceda las dos plantas sobre rasante en toda su extensión gracias al escalonamiento del propio volumen en sí. De esta forma, se genera un edificio con diversos accesos en diferentes niveles topográficos, propiciando y facilitando así la jerarquización, optimización y racionalización de recorridos, accesos y salidas que se produzcan en el mismo.

En el caso de las habitaciones, las cuales ocuparán la zona suroeste de la finca, se aprovecha la topografía abancalada existente en la parcela, empleando la diferencia de cota existente entre las distintas plataformas y adaptándolas ligeramente a las necesidades inherentes a este tipo de uso.

De esta forma, el uso relacionado con el hospedaje, el cual se prevé con una cifra siempre no superior a las quince unidades, se disgrega a lo largo de la topografía, generando una volumetría resultante fruto de la suma de las distintas edificaciones que surgirán y se apoyarán sobre las superficies de los diferentes niveles propuestos, buscando en todo momento la integración paisajística del conjunto. Así, las cubiertas de los diferentes módulos habitacionales representarán también las terrazas de los módulos situados a mayor cota, concatenando de esta manera los espacios y mimetizando sobremanera el volumen resultante con el entorno, a la vez que se evitan obstáculos visuales desde las distintas habitaciones para fomentar su privacidad y potenciar las vistas.

Por último, en la zona sur se plantea la posible aparición de una habitación exenta, que disfrutaría de un nivel extra de intimidad, completando el conjunto, así como la oferta de hospedaje que se propone.

Todos los volúmenes habitacionales contarán con una única planta de altura, contando con dos niveles de altura el módulo destinado a zonas comunes y servicios asociados (recepción, spa, etc.), incidiendo así en una geometría final de bajo impacto.

Finalmente, como complemento a los servicios ofrecidos por el complejo, se plantea la construcción de una zona de terrazas y piscina anexa al módulo de zonas comunes, como complemento al spa interior previsto, el cual permitirá a la actuación la posibilidad de generar una vía de negocio añadida y compatible.

En cuanto a los espacios exteriores, la principal premisa será la de devolver en lo posible la superficie a su estado natural. Para tal fin, se potenciará la aparición de especies autóctonas, las cuales serán las encargadas de zonificar y ornamentar los exteriores, como parte del compromiso

adquirido por el proyecto con el paisajismo sostenible e integrado con el entorno, así como la creación de zonas de cultivo donde potenciar la relación con el producto local, complementado con el cultivo de subtropicales.

Con todo ello, las zonas intersticiales ubicadas entre los distintos usos propuestos serán concebidas como refuerzo principal del plan de ajardinamiento que afectará a la parcela, logrando generar una barrera natural que mimetice al conjunto con su contexto inmediato, lo cual supone uno de los principales objetivos que motivan esta intervención para fomentar la integración paisajística del conjunto con su entorno natural y el urbano.

Es por ello que las cubiertas de los módulos de habitaciones son concebidas como elementos vegetales integrados en el diseño general del paisajismo del conjunto, 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 dotación mínima establecida para este tipo de usos por la normativa vigente sea satisfecha. Dicha bolsa de aparcamiento se ubicará en la zona norte de la parcela, y será diseñada buscando el mínimo impacto posible con el entorno.

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, los plazos previstos para el periodo de obras del presente proyecto, basados en la experiencia adquirida en proyectos anteriores de similares características por parte de los técnicos abajo firmantes, se estiman en una duración total de dieciocho meses. Por ello, y puestos a establecer unas fechas orientativas que emplear a modo de referencia, los trabajos se podrían iniciar en el mes de julio de 2021, lo cual supone que la terminación de las obras se materializaría en el mes de diciembre de 2022, previa al inicio del año 2023, con idea de que la apertura del hotel pudiera hacerse efectiva el día 1 de abril de 2023; previa obtención de la licencia obligatoria, puesta en marcha de las instalaciones, integración del mobiliario e interiorismo, contratación del 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 el área territorial en la que se implanta. Teniendo en cuenta la oferta gastronómica y de hospedaje existentes actualmente en el núcleo histórico de Mijas, la ampliación, diversificación y cualificación de la misma se convertirá en una oportunidad para ampliar su repercusión en la región, no sólo permitiendo una mayor oferta gastronómica y una mayor capacidad de hospedaje, sino que además la actualización de la experiencia culinaria 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.

De manera complementaria a lo anterior, es importante destacar que la ampliación del número de habitaciones y servicios en el núcleo de Mijas no sólo supone una oportunidad única para potenciar todavía más este maravilloso y privilegiado enclave urbano 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, ofreciendo a la gente la oportunidad de contacto, tanto con el medio ambiente privilegiado de la zona como con un patrimonio urbanístico tan singular como es el de Mijas pueblo.

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.
- La implantación de una instalación de restauración de las características comentadas en un entorno tan valioso como el que circunda al núcleo mijeño, no sólo supone un nuevo producto turístico hasta ahora inexistente desde el cual dar a conocer uno de los parajes naturales y urbanos más relevantes del territorio malagueño, sino que además permite la instalación de un servicio de restauración y hospedaje enfocados en la mejora del bienestar ciudadano.
- La ampliación de la oferta gastronómica 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 una ampliación de la actividad productiva existente (hostelera, y por lo tanto, turística), así 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 complejo prevé la contratación de un equipo de personal que rondará los 30 empleados, pudiendo fluctuar hasta los 50 empleados, en función de la ocupación y demanda concreta de los servicios ofertados.
- El enfoque del nuevo complejo 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 basado en el respeto hacia el entorno, tanto natural como urbano, sobre el que gravita toda la actuación, la sostenibilidad y la integración del conjunto impregnan cada detalle del diseño y su futura actividad, siendo parte fundamental el fomento, preservación y fortalecimiento del entorno rural en el cual se implanta. Este compromiso con lo natural y lo vernáculo como hilo conductor del complejo deriva en una firme intención de contribuir positivamente en la mimetización de todo nuevo volumen construido con el entorno en el que se implanta, generando así el menor impacto posible.

- La sostenibilidad del proyecto se ve complementada con un esfuerzo por la protección de los recursos naturales que lo rodean. En este sentido, la instalación de una instalación de restauración en un entorno natural 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.

- 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 conjunto edificatorio dentro del medio rural, así como la creación de unos espacios intersticiales basados en el aprovechamiento de especies autóctonas y bien adaptadas al clima mediterráneo de la zona. 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	53.000,00 €
CONSTRUCCIÓN Y OBRA CIVIL	1.250.000,00 €
PAISAJISMO Y REFORESTACIÓN	50.000,00 €
MOBILIARIO (INTERIORISMO)	100.000,00 €
TASAS Y LICENCIAS (P. ACTUACIÓN + LICENCIAS)	187.500,00 €
HONORARIOS TÉCNICOS	140.000,00 €
COSTES PREAPERTURA (GESTIÓN DESARROLLO NEGOCIO)	30.000,00 €
INTERESES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN (5% APROX. INVERSIÓN)	62.500,00 €
TOTAL INVERSIÓN	1.873.000,00 €

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	674.907,22 €	
RESTAURACIÓN	777.500,00 €	
OTROS INGRESOS	223.620,00 €	
TOTAL	1.676.027,22 €	

* 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	43.075,00 €	
CONSUMOS	250.000,00 €	
PERSONAL	900.000,00 €	
TASAS/IMPUESTOS	23.516,24 €	
AMORTIZACIÓN 50 AÑOS (*)	58.460,00 €	
GASTOS FINANCIEROS	124.313,49€	
OTROS GASTOS	242.113,75€	
TOTAL	1.641.478,49 €	

INGRESOS-GASTOS	
Capítulo	Valor estimado
INGRESOS	1.676.027,22 €
GASTOS	1.641.478,49 €
TOTAL	34.548,73 €

(*) 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 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 se nutre directamente del producto de proximidad, como se ha comentado con anterioridad.

De esta forma, su emplazamiento no sólo es necesario por motivos logísticos –al pretender auto-satisfacer parte de la demanda de productos agrícolas del restaurante con la producción generada en la propia finca-, sino que dentro de la experiencia gastronómica que se oferta al visitante, se considera fundamental la rama divulgativa realizada a pie de campo, así como su inmersión en la naturaleza. Desde este punto de vista, se considera igualmente una oportunidad muy interesante para la creación de sinergias con el cercano casco histórico de Mijas, ante la reciprocidad implícita en este intercambio de conocimientos gastronómicos basados en la tradición y las costumbres del lugar; todo ello, dentro de un núcleo considerado como referente indiscutible en dicha materia, al cual aportar un nuevo hito turístico con el que reforzar esta imagen tan arraigada como merecida.

Es por ello, que el principal valor añadido que aporta la ubicación elegida para la instalación de restauración, radica precisamente en la posibilidad de facilitar al cliente el disfrute de la ansiada desconexión en contacto con un entorno natural como este, y disfrutar en primera persona de una experiencia que comienza con la explicación in situ –en el propio campo-, del proceso de siembra y recolección y de las propiedades del producto que se va a degustar.

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.

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.

En definitiva, 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 contexto en el cual se implanta.

MJ 2.4 Compatibilidad con régimen urbanístico

La actuación (instalación de restauración) 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 concurren 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, como se ha justificado con anterioridad. Además, es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no induce a la formación de nuevos asentamientos, al ubicarse en el Diseminado denominado por el Plan General de Mijas como “Camino de Ojén a Mijas y Menente”.

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, 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*
- 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 esta manera, el conjunto edificatorio propuesto está planteado de forma acorde a los requisitos previstos en este artículo de la LOUA, en el cual la nueva edificación planteada es adecuada y proporcionada al uso al que está destinada, mantiene el carácter de aislada, cumple con los requisitos de altura establecidos por el PGOU, respeta la tipología del entorno, y no limita o desfigura el paisaje ni las carreteras o caminos preexistentes.

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

El Plan General de Mijas recoge la existencia de tres categorías de suelo no urbanizable –caso que nos atañe- en el municipio:

- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (NUEPLE)
- b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística (NUEPTU)
- c) Suelo No Urbanizable de carácter natural o Rural (NU)

También reconoce el Plan General la existencia de cinco núcleos rurales diseminados, encontrándose la parcela objeto del presente proyecto de actuación enmarcada dentro del denominado como *D1. Camino de Ojén a Mijas y Menente*.

De manera análoga, el PGOU considera como usos compatibles en suelo no urbanizable los de “equipo público” u alojamiento turístico. De hecho, en el *artículo 383.- Suelo no Urbanizable en Diseminado*, en su apartado 4.- *Condiciones y edificación y uso*, se indica que, en este tipo de suelo:

“Se permiten sólo las construcciones y usos siguientes:

- Construcciones que guardan relación con la naturaleza de la finca, necesarias para el desarrollo de actividades primarias.*
- Instalaciones permanentes o no permanentes de restauración.*

- Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes.
- Equipamiento comunitario.
- Vivienda, en su exclusivo carácter unifamiliar y aislado conforme a lo establecido en el Capítulo 4º de este Título para la vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios apdo. 3.3; y para la vivienda familiar autónoma apdo. 4.”

De esta forma, queda acreditada la viabilidad urbanística a nivel normativo para la implantación del uso de instalación permanente de restauración.

En relación a lo anterior, el Art. 376.- *Condiciones particulares para las construcciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social que hayan de emplazarse en el medio rural*, en su apartado h) *Instalaciones permanentes de restauración*, el Plan General de Mijas establece los siguientes parámetros:

- “1. *Definición: En general restaurantes, escuelas de hostelerías, casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas o similares con una capacidad de alojamiento que no puede superar las 15 habitaciones.*
2. *La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m2 con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.*
3. *Se separará como mínimo 10 metros de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.*
4. *La ocupación máxima de parcela será del 15%.*
5. *La altura máxima será de 7 metros en un máximo de 2 plantas.*
6. *Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.*
7. *Las actividades que superen los 1.000 m2 construidos requerirán un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras con Evaluación de Impacto Ambiental, se estructurará según el Reglamento correspondiente de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.”*

En el caso concreto que nos atañe (cuya parcela cuenta con una superficie de 6.748,72 m²), tras la actuación prevista, el conjunto edificatorio contaría en todo caso con una superficie total construida siempre no superior a 1.000 m2 construidos, lo cual evitaría la redacción de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras con Evaluación de Impacto Ambiental. De igual modo, la actuación propuesta cumple con el resto de parámetros indicados con anterioridad, haciendo especial hincapié en que las unidades de alojamiento no superarán en ningún caso las quince unidades.

Ante todo lo anterior, y dado el cumplimiento de las distintas normativas estudiadas al tratarse de un uso de tipo turístico –instalación permanente de restauración- que aparece expresamente reflejado en dicha normativa como permitido para el tipo de suelo objeto del presente documento; 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

Como ya se ha comentado con anterioridad, ni el uso de la construcción resultante será residencial, sino de restauración, ni será preciso la creación de nuevas infraestructuras que pudiesen inducir o fomentar en modo alguno la creación de nuevos asentamientos, que en todo caso ya existirían con anterioridad e independencia a la actuación propuesta.

La parcela en cuestión está calificada por el Plan General de Mijas como Suelo No Urbanizable D1-SNU, nomenclatura que hace referencia a “Camino de Ojén a Mijas y Menente”, uno de los cinco núcleos rurales diseminados existentes en el municipio reconocidos por el Plan.

El PGOU de Mijas caracteriza a los núcleos de población rural de la siguiente forma en su Artículo 373.- *Núcleos Rurales*:

- “1. *Se define como núcleo de población rural los constituidos por parcelaciones y asentamientos consolidados y estables de población, con una toponimia propia y carácter individualizado, que constituyen unidades poblacionales perfectamente singularizables, y que en general reúnen todas o algunas de las siguientes características:*

- a) Agrupaciones de 5 ó más viviendas, cuando las distancias entre viviendas o grupos de ellas es igual o inferior a 100 m.
- b) Que haya un número de habitantes censados igual o superior a 20 personas, cuya vivienda sea la primera residencia.
- c) Que el asentamiento tenga acceso a abastecimiento de agua potable y energía eléctrica de modo autosuficiente.
- d) Que su posible reconocimiento no interfiera gravemente previsiones del Plan General o del planeamiento o legislación sectorial.”

De forma análoga, añade que “los terrenos de los citados núcleos quedarán adscritos en cualquiera de las categorías de Suelo No Urbanizable contempladas, si bien resultan incluidos en su totalidad por el Plan General dentro del subtipo Suelo No Urbanizable en Diseminado.”

Por último, indica que “los núcleos diseminados rurales, suponen el reconocimiento del fenómeno histórico y tradicional del asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas. Al mismo tiempo, se pretende desplazar el fenómeno edificatorio aislado y disperso hacia estos núcleos, con el fin de preservar otros suelos de valores naturales reconocidos o potenciales del proceso de urbanización aleatorio y desordenado”.

Por todo ello, se entiende que esta intervención no induce a la formación de nuevos asentamientos ni supone impacto ambiental alguno, puesto que se localiza en uno de los núcleos rurales existentes y reconocidos por el planeamiento del municipio, hecho que favorece el desplazamiento y la agrupación del fenómeno edificatorio hacia dichos núcleos, tal y como establece el propio Plan General.

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.”

Cabe destacar que la actuación prevista cuenta con las infraestructuras necesarias para su desarrollo, sin necesidad de la creación de nuevos sistemas que pudieran inducir en modo alguno a la creación de nuevos asentamientos. Tanto es así que, solicitados los informes pertinentes a las empresas suministradoras que operan en el municipio, se concluye lo siguiente:

1.- El abastecimiento de agua, conforme a lo establecido por Acosol en su informe con referencia 1286-2020 G 1262-2020, emitido en fecha 04/03/2020, y asunto “Disponibilidad de conexión a Abastecimiento”, no podrá obtenerse de red municipal al declararse “Desfavorable a los efectos de Disponibilidad de Suministro desde las redes de Acosol S.A”. Sin embargo, la parcela cuenta con solicitud de sondeo mediante pozo para la obtención legal de agua, garantizando así el suministro y abastecimiento de agua necesaria para el desarrollo de la actividad proyectada, presentada en la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Málaga con fecha 16 de agosto de 2019, y expediente N° 1512 Mijas.

2.- En lo relativo al saneamiento, Acosol establece en su informe con referencia “EXP. 1262/2020; R.E. 2020-E-RC-1286; 14 DE FEBRERO DE 2020”, emitido en fecha 10/03/2020, y asunto “DISPONIBILIDAD DE CONEXIÓN AL ALCANTARILLADO PARA OBTENCIÓN DE LICENCIA DE OBRAS”, que:

“En lo que respecta a las conexiones a las redes de alcantarillado, no existen redes gestionadas por el Servicio de Alcantarillado de ACOSOL, S.A. cercanas a las que tengan posibilidad de conexión las parcelas.

Independientemente de lo anterior, este Servicio tiene constancia de la existencia de redes del Servicio de Saneamiento Integral de ACOSOL, S.A. que discurren por el arroyo cercano a la parcela con referencia catastral 29070A006000590000YE (una de las tres parcelas catastrales integrantes originalmente de la resultante tras su regularización y objeto del presente documento) – POLÍGONO 6 PARCELA 59 ANTIGUA ZONA URBANA, no correspondiendo al Servicio de Alcantarillado indicar la disponibilidad ni el punto de conexión a estas redes.

En cualquier caso, las redes de evacuación que se ejecutaran, hasta su injerencia en las redes de Saneamiento Integral, no serían gestionadas por el Servicio de Alcantarillado de ACOSOL, S.A., si no que recaerían sobre el propietario, no teniendo este Servicio responsabilidad alguna en cuanto a su mantenimiento o a un posible mal funcionamiento”.

Es por ello que la actuación en cuestión, una vez aprobado el presente Proyecto de Actuación, tramitará debidamente las pertinentes licencias y permisos necesarios para la conexión a la mencionada Red de Saneamiento Integral, como alternativa más sostenible y eficiente a la instalación de una depuradora de oxidación total en la parcela, opción prevista originalmente en el proyecto.

3.- El suministro eléctrico, quedará en todo momento condicionado al informe pertinente de la empresa suministradora, Endesa, el cual ya ha sido debidamente solicitado. En cuanto se reciba dicha Carta de Condiciones, será anexionada al expediente iniciado con el presente documento.

No obstante, la actuación prevista contempla la incorporación de energías renovables, dentro del enfoque sostenible que domina y justifica el presente documento, cuyo dimensionamiento y potencia se ajustará a las necesidades que deriven de las condiciones del suministro. De esta forma, con el fin de optimizar la eficiencia energética del conjunto, la intervención contará con fuentes alternativas como la energía solar, así como con una instalación geotérmica, enfocadas a la reducción de la demanda eléctrica necesaria y el consiguiente aprovechamiento máximo de los recursos disponibles; logrando así ajustar en todo momento la demanda eléctrica de red a las condiciones a establecer por la empresa suministradora, o incluso garantizando la autosuficiencia energética de la explotación llegado el caso.

OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

OP 3.1 Deberes legales por régimen del suelo

El promotor del presente proyecto de actuación, para la construcción de instalación de restauración en Mijas, 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 instalación de restauración, 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 con seguridad 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 dadas las características de la actuación, garantizando en consecuencia el promotor una futura restitución de las condiciones ambientales, paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

OP 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 de restauración 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 de hasta el 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 MJ 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.

En cualquier caso, entendemos que dicho porcentaje de la inversión prevista, excede claramente la valoración que cabría prever para la cesión de un 10% del aprovechamiento medio en esta área del término, caracterizado en la zona urbana menos alejada, por una baja densidad y reducida edificabilidad. Por ello, y sin que obste o altere en absoluto el ofrecimiento y compromiso de abono del 10% de la inversión, dejamos interesada desde ya la posible y discrecional reducción por parte del Consistorio de dicho importe (la LOUA establece un máximo, no el mínimo) a través de la preceptiva ordenanza municipal, lo que redundaría en una mayor cantidad líquida disponible para el desarrollo de la actuación, y una compensación más equitativa.

OP 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 con lo establecido en el artículo 42.5D.c de la L.O.U.A.

En Málaga, junio de 2020.

Fdo.



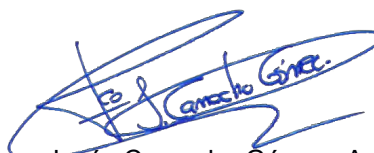
Antonio José Galisteo Espartero, Doctor arquitecto

Fdo.



Álvaro Fernández Navarro, Arquitecto

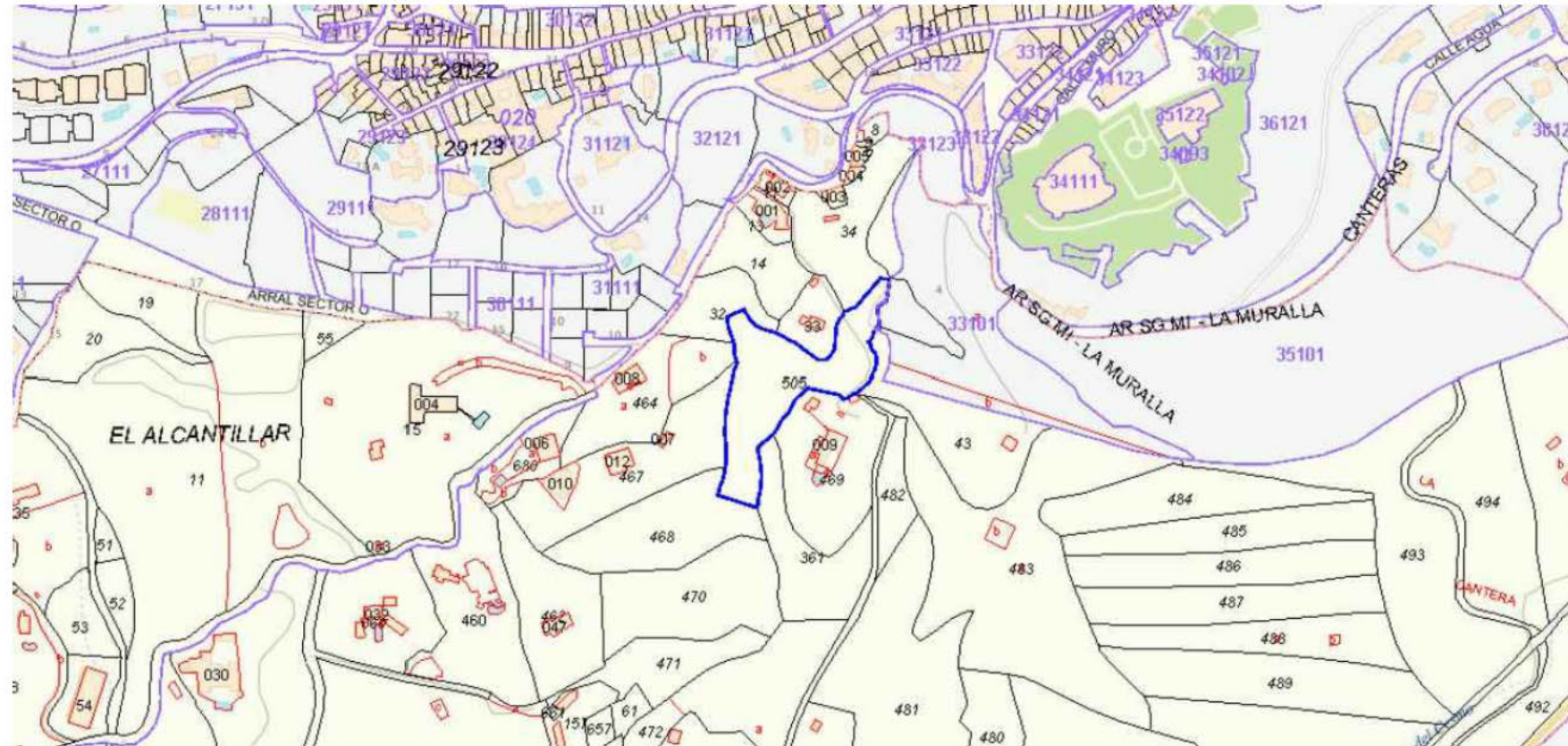
Fdo.



Francisco Jesús Camacho Gómez, Arquitecto

II. PLANOS

GAN A



SITUACIÓN RESPECTO A CATASTRO



ESCALA 1/5000

Parcela según CATASTRO

ANA

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

02

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

TÍTULO DEL PLANO:

D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

SITUACIÓN RESPECTO A CATASTRO

junio 2020

D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ



SITUACIÓN RESPECTO A CATASTRO y ORTOFOTO PNOA

ESCALA 1/2000

--- Parcela según CATASTRO Y TOPOGRÁFICO

ANA

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

03

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

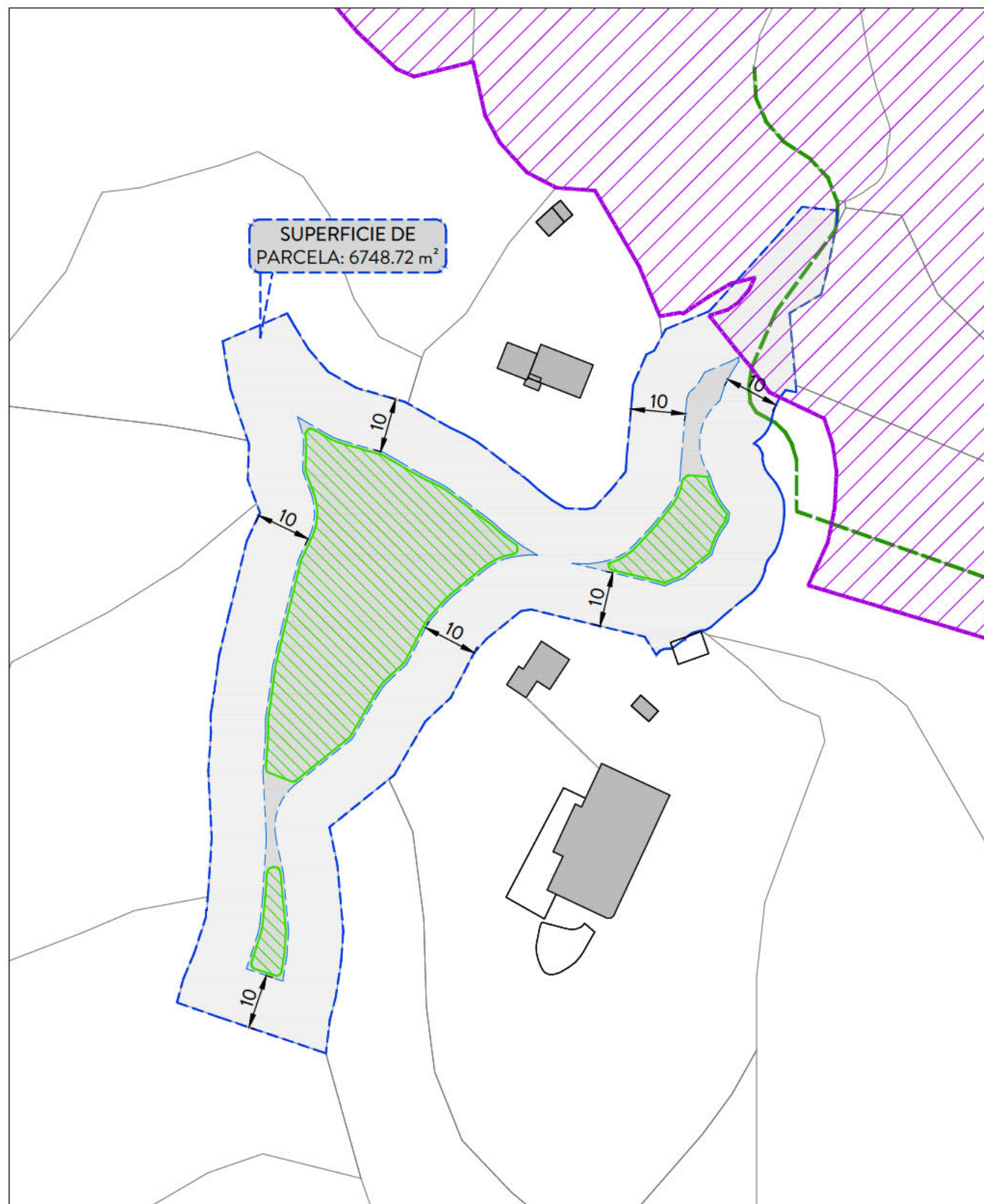
TÍTULO DEL PLANO:

D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

SITUACIÓN RESPECTO A ORTOFOTO PNOA

junio 2020

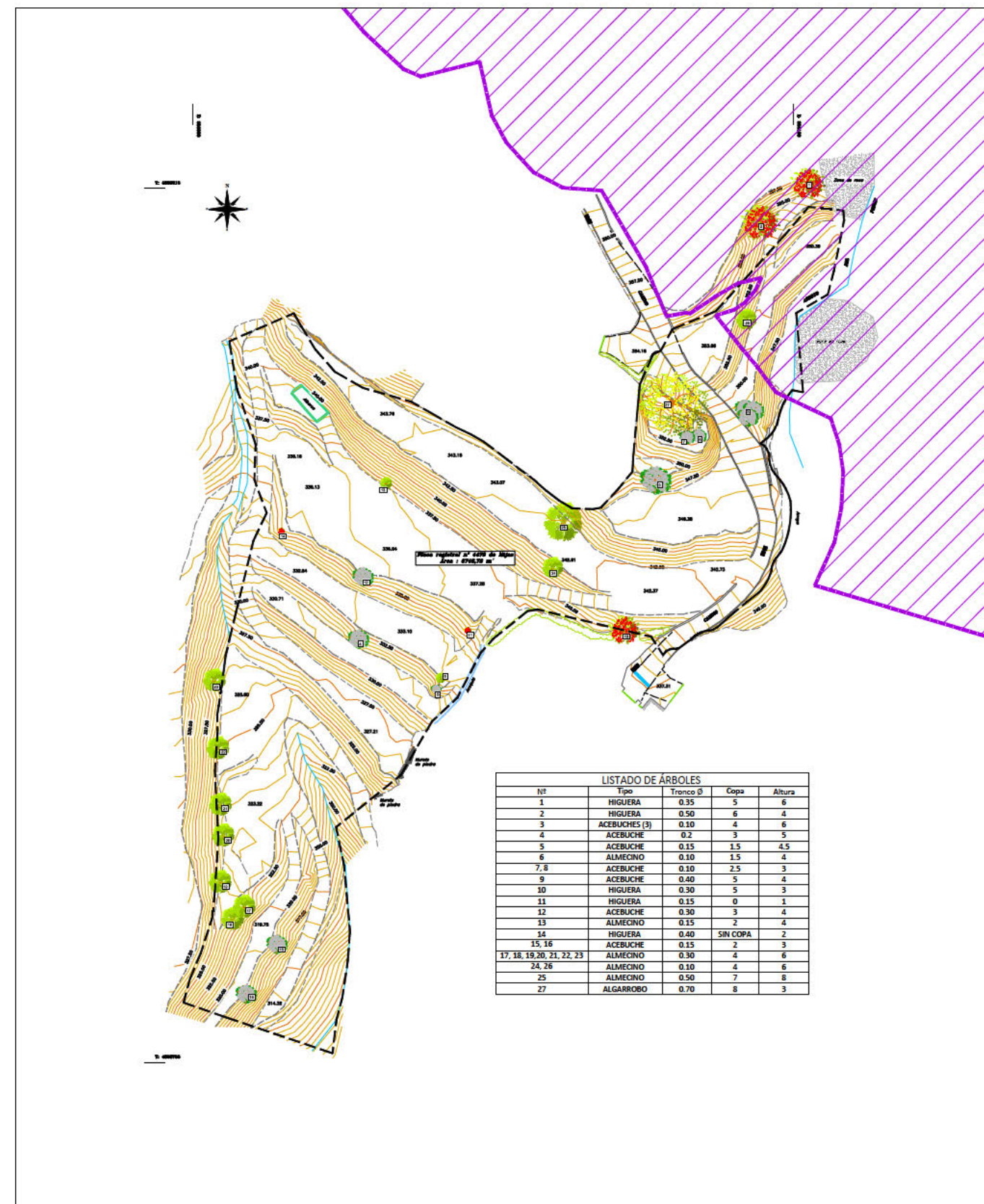
D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ



PLANO DE EMPLAZAMIENTO

ESCALA 1/1000

- Límite de parcela (según topográfico y CATASTRO)
- Zonas de actuación edificatoria.
- 10 Separación a linderos mínima (10 m)
- Límite de afección al PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE MIJAS.
- Límite de ESP. PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN (SNU-EPP), AMBIENTAL II, PGOU



PLANO TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL

ESCALA 1/1000

Nº	Tipo	Tronco Ø	Copa	Altura
1	HIGUERA	0.35	5	6
2	HIGUERA	0.50	6	4
3	ACEBUCHES (3)	0.10	4	6
4	ACEBUCHES	0.2	3	5
5	ACEBUCHES	0.15	1.5	4.5
6	ALMECINO	0.10	1.5	4
7, 8	ACEBUCHES	0.10	2.5	3
9	ACEBUCHES	0.40	5	4
10	HIGUERA	0.30	5	3
11	HIGUERA	0.15	0	1
12	ACEBUCHES	0.30	3	4
13	ALMECINO	0.15	2	4
14	HIGUERA	0.40	SIN COPA	2
15, 16	ACEBUCHES	0.15	2	3
17, 18, 19, 20, 21, 22, 23	ALMECINO	0.30	4	6
24, 26	ALMECINO	0.10	4	6
25	ALMECINO	0.50	7	8
27	ALGARROBO	0.70	8	3

GAN

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

04

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

TÍTULO DEL PLANO:

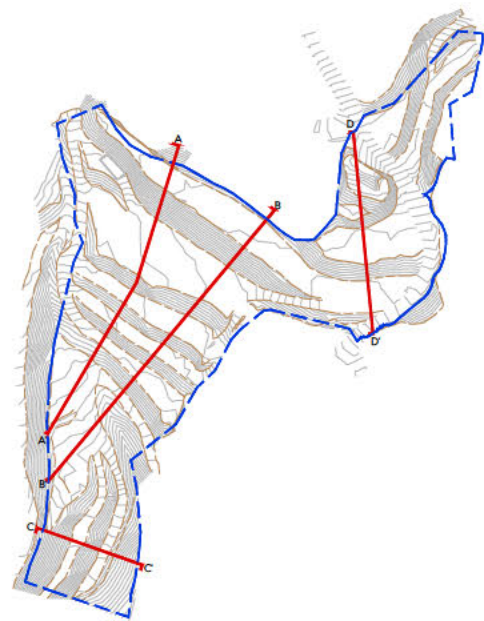
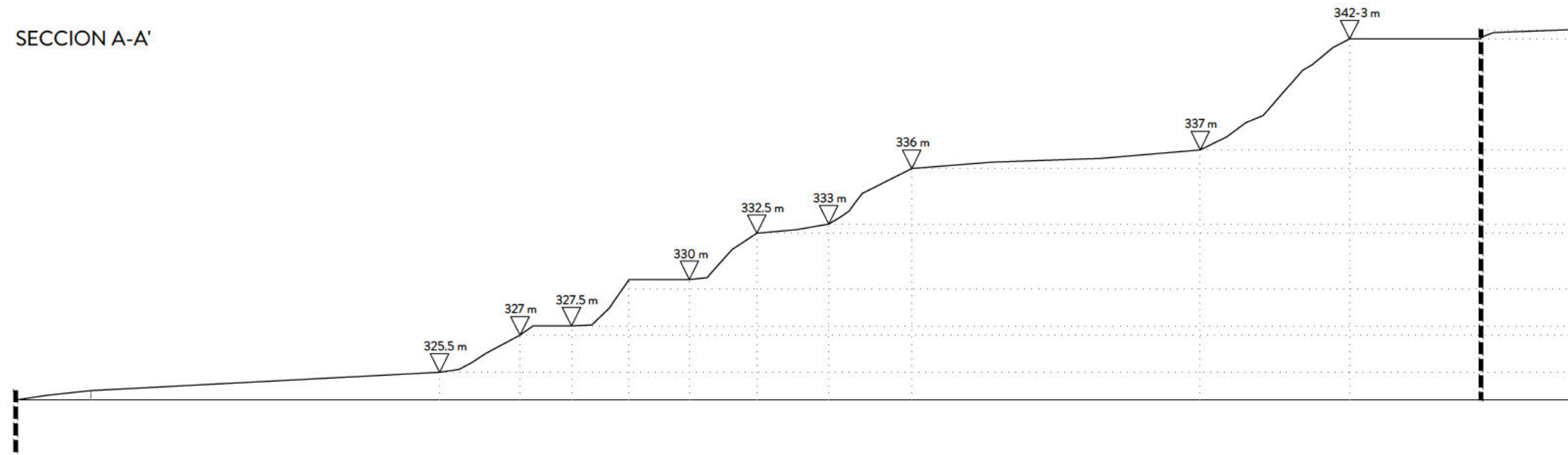
D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

EMPLAZAMIENTO Y TOPOGRÁFICO. Estado Actual

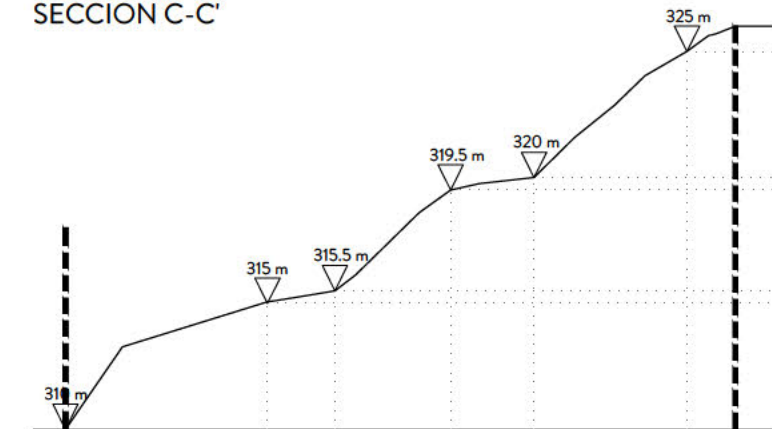
junio 2020

D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ

SECCION A-A'



SECCION C-C'



GAN

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

05

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

TÍTULO DEL PLANO:

D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

ESCALA 1/300

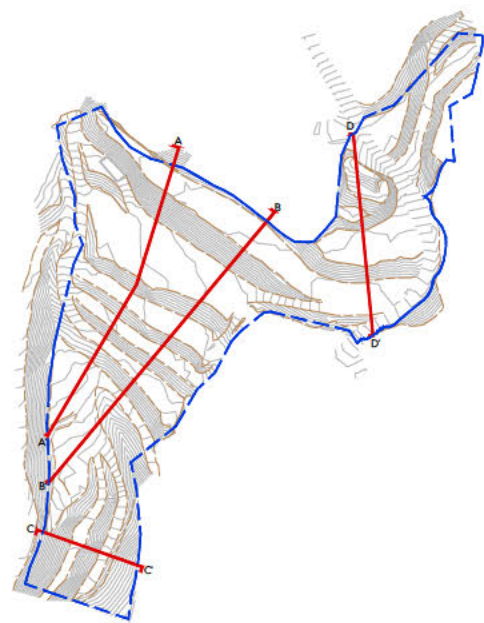
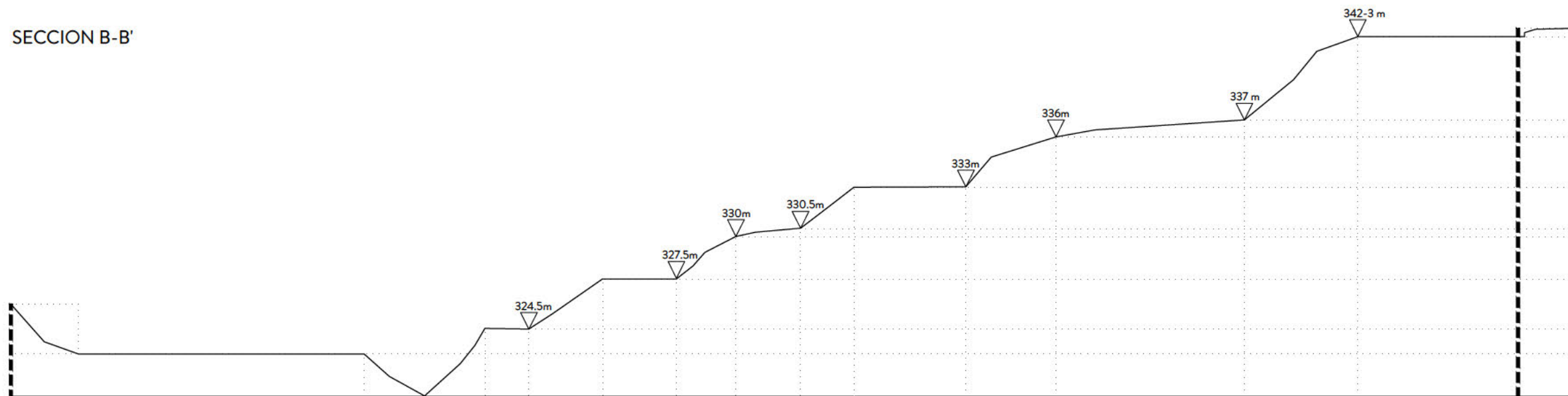
SECCIONES I. Estado Actual

junio 2020

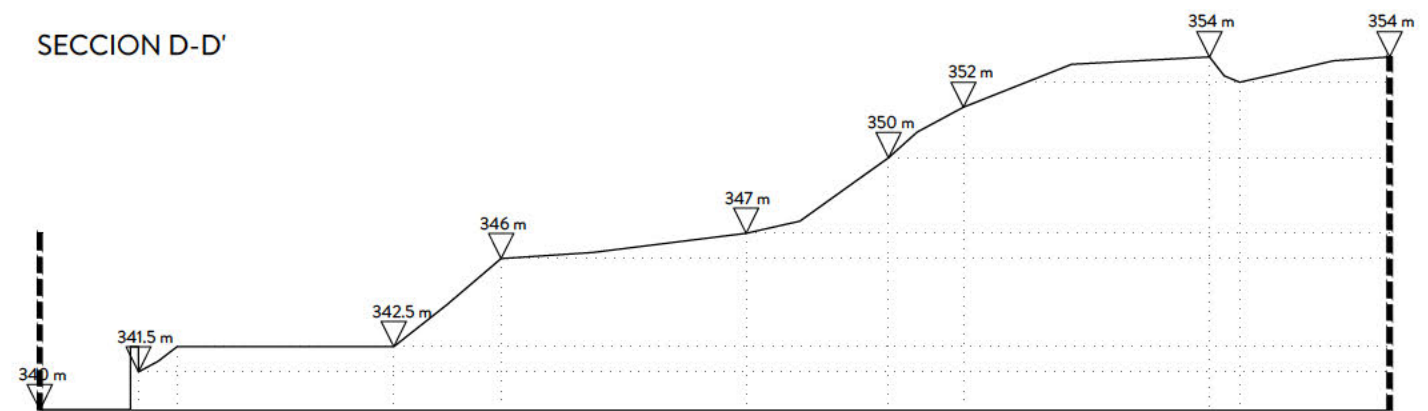
D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ

SECCIÓN A-A' | SECCIÓN C-C'

SECCION B-B'



SECCION D-D'



ANA

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

TÍTULO DEL PLANO:

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

Nº Plano:

06

ARQUITECTOS:

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

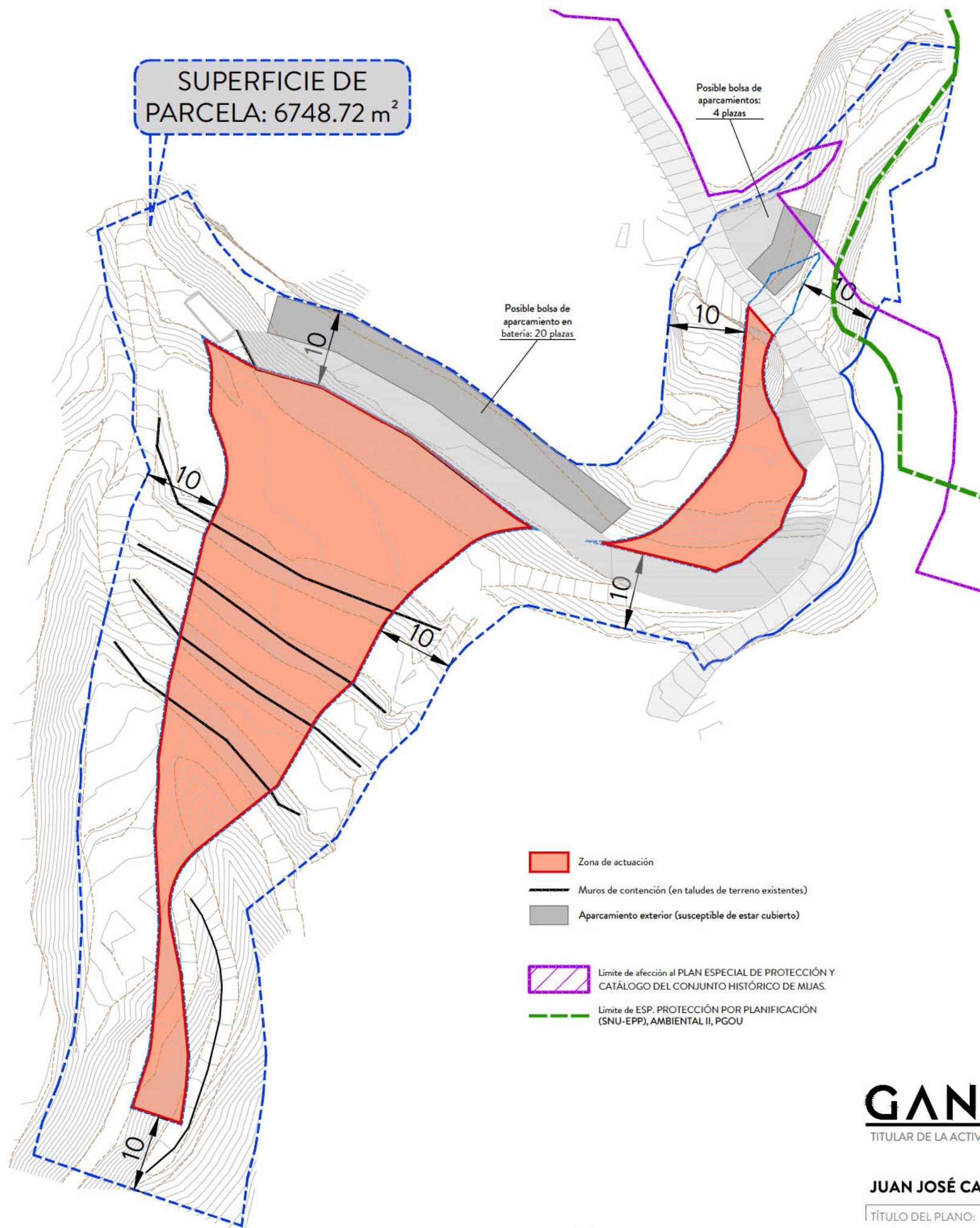
D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ

junio 2020

SECCIÓN B-B' | SECCIÓN D-D'

ESCALA 1/300

SECCIONES II. Estado Actual



Edificación	Altura máxima	Superficie Total m2
Habitaciones + Servicios Comunes + Restaurante	Dos plantas sobre rasante (7 m)	1000
Total Superficie Construida		1000 m ²

Propuesta de actuación:

Parcela (según condiciones particulares de edificación, Capítulo 4º): 6748.72 m²
 Separación a linderos: min 10 m.
 Cerramientos, cercas y vallas: no superan en su parte de fábrica maciza los 80 cm de altura.
 Altura máxima edificable: dos plantas sobre rasante (7m).
 Ocupación: max 15%
 Uso: Restaurante con capacidad de alojamiento hotelero de 15 unidades de alojamiento.
 Aparcamientos ubicados en el interior de la parcela.

PLANO DE ACTUACIÓN sobre Topográfico original.



ESCALA 1/600

GAN

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

07

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

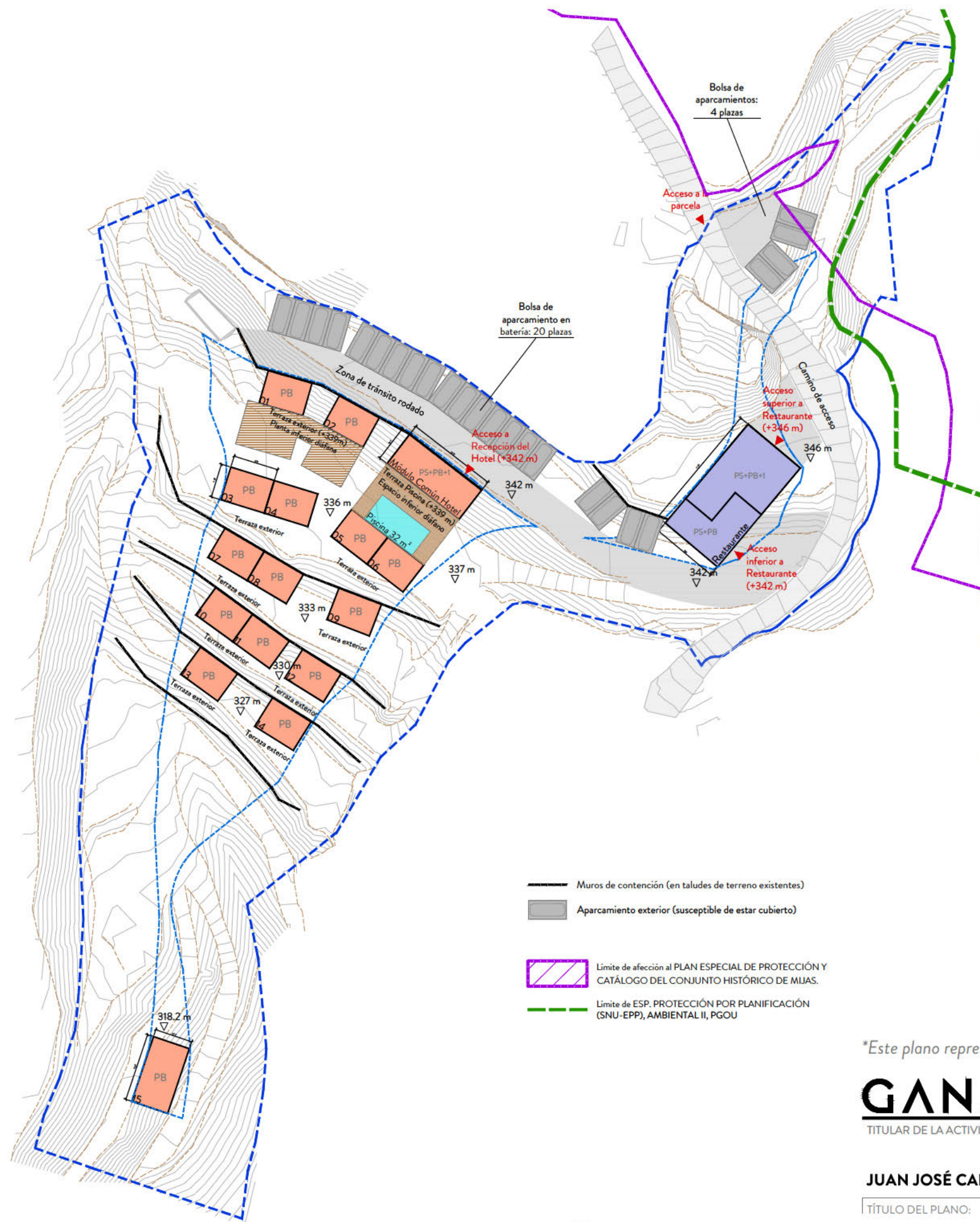
TÍTULO DEL PLANO:

D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

PROPUESTA DE ACTUACIÓN. Estado Modificado

junio 2020

D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ



Edificación	Uso	Consideración Planta	Superficie	Total m2
14 Habitaciones tipo estándar (01-14)	Hotelero	Planta Baja	27 m2	378
1 Habitación tipo suite	Hotelero	Planta Baja	45 m2	45
Módulo Común:Recepción, conserjería y Vestíbulo, oficio de planta, local para equipaje.	Hotelero	Planta Alta	59 m2	59
Módulo Común: Salón social, snack bar, servicios.	Hotelero	Planta Baja	59 m2	59
Módulo Común: Lavandería, limpieza, servicios.	Hotelero	Planta Sótano	59 m2	59
Total Uso Hotelero				600 m2
Restaurante Nivel 0	Restauración	Planta Sótano	153	153
Restaurante Nivel 1	Restauración	Planta Baja	153	153
Restaurante Nivel 2	Restauración	Planta Alta	94	94
Total Uso Restaurante				400 m2
Total Superficie Construida				1000 m2

Propuesta de actuación:

Parcela (según condiciones particulares de edificación, Capítulo 4º): 6748.72 m2
Separación a linderos: min 10 m.
Cerramientos, cercas y vallas: no superan en su parte de fábrica maciza los 80 cm de altura.
Altura máxima edificable: dos plantas (7m). Dos de las edificaciones se disponen en Planta Sótano + Planta Baja + Planta Alta.
Ocupación: (635 m2) 9.40%
Uso: Restaurante con capacidad de alojamiento hotelero de 15 unidades de alojamiento.
Aparcamientos ubicados en el interior de la parcela: 20 plazas Hotel y Restaurante + 4 plazas para personal.

*Este plano representa una posible propuesta y NO tiene carácter vinculante.

ANA

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

08

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

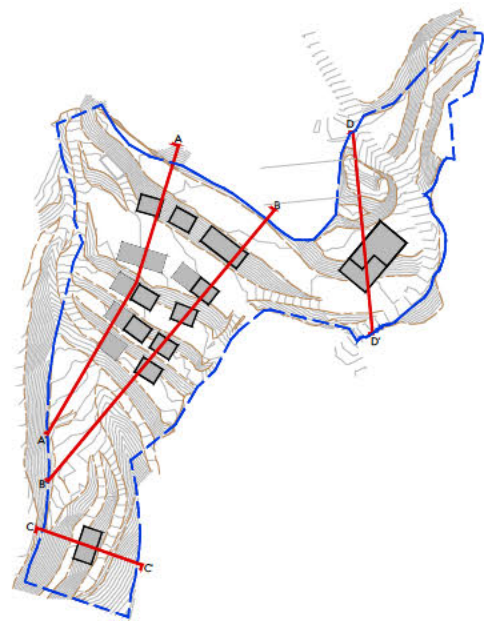
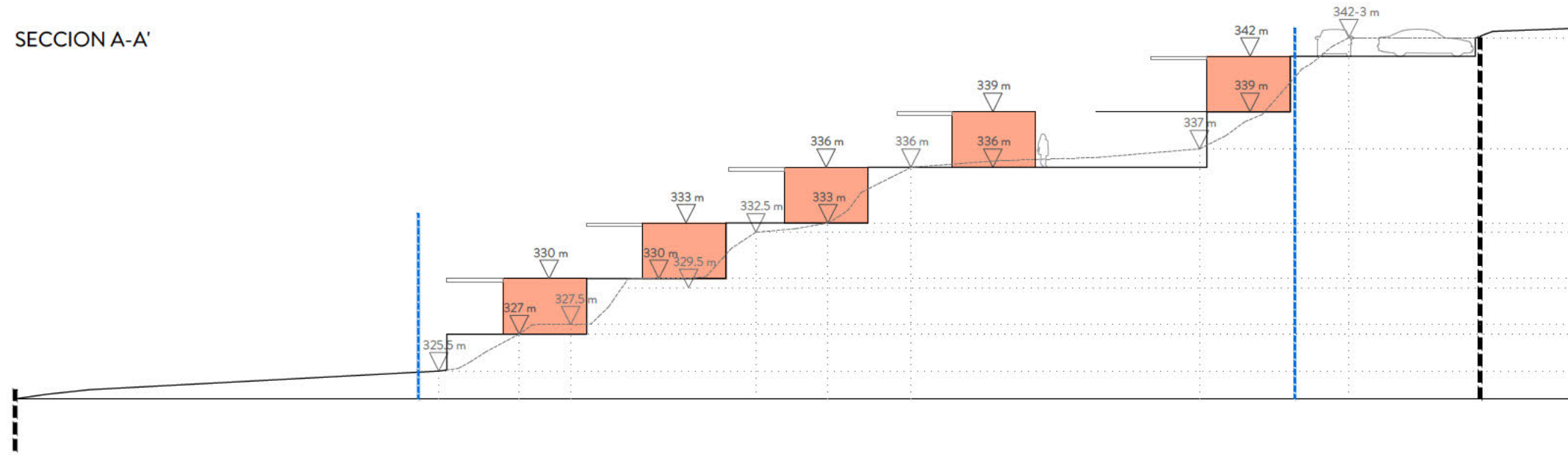
TÍTULO DEL PLANO:

PROPUESTA DE ACTUACIÓN. Estado Modificado

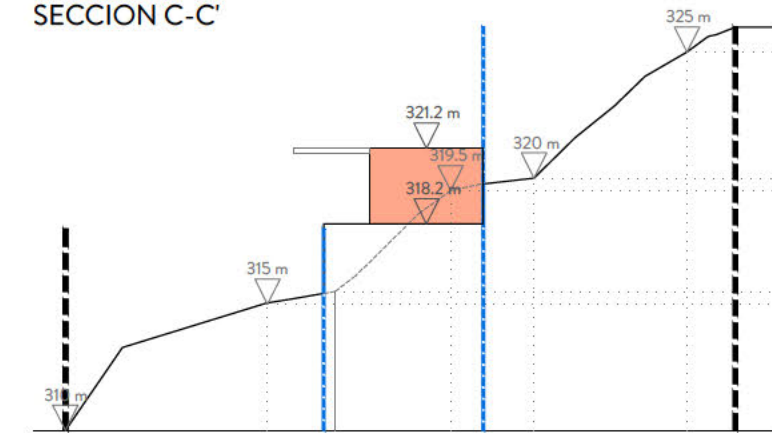
junio 2020

D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ

SECCION A-A'



SECCION C-C'



**Este plano representa una posible propuesta y NO tiene carácter vinculante.*

ANA

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

09

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

TÍTULO DEL PLANO:

D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

ESCALA 1/300

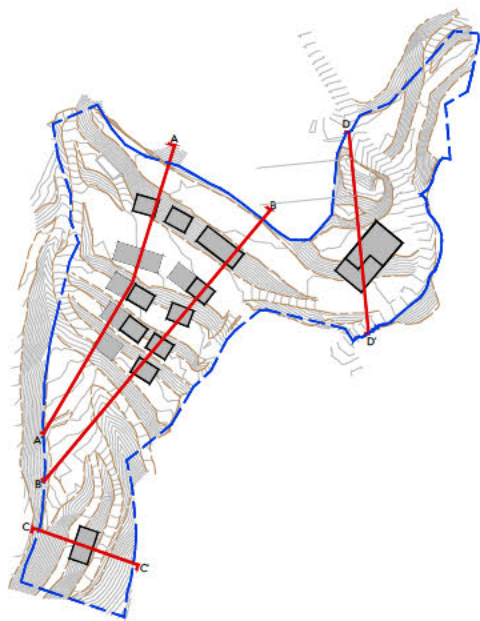
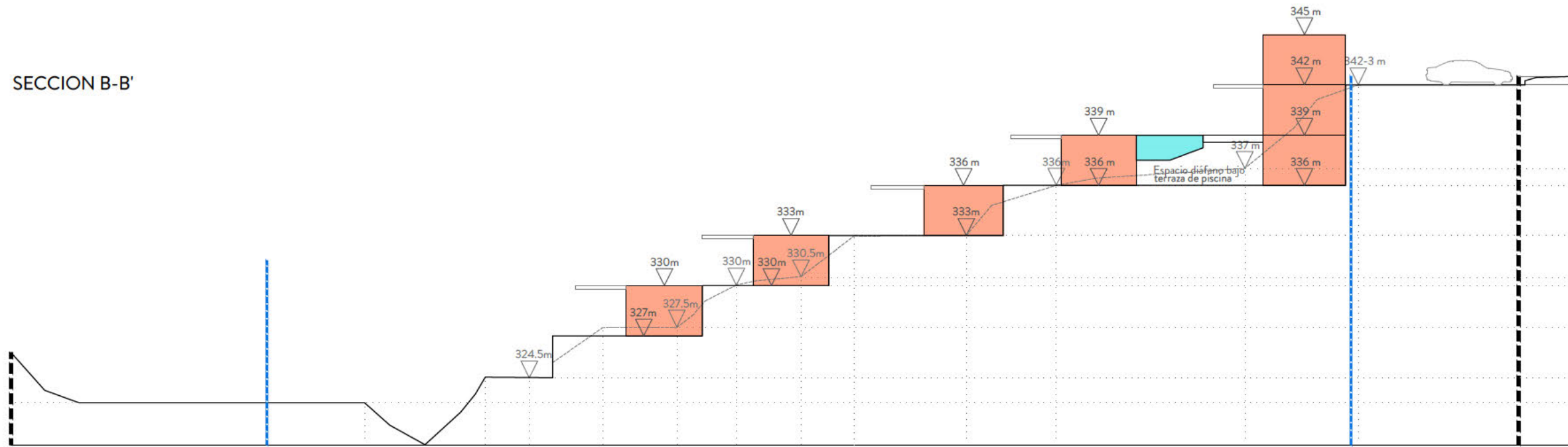
SECCIONES I. Estado Modificado

junio 2020

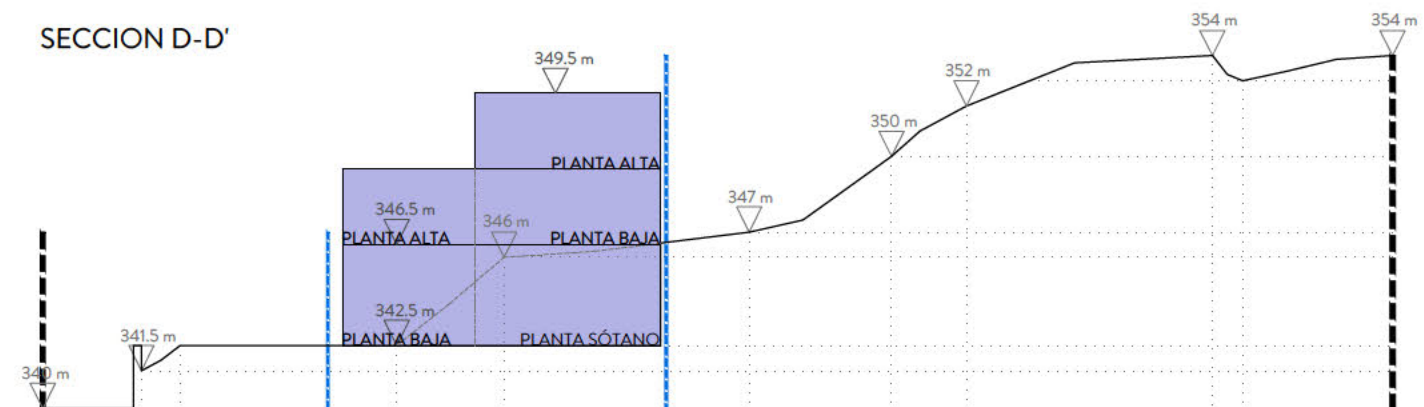
D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ

SECCIÓN A-A' | SECCIÓN C-C'

SECCION B-B'



SECCION D-D'



*Este plano representa una posible propuesta y NO tiene carácter vinculante.

ANA

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

10

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

TÍTULO DEL PLANO:

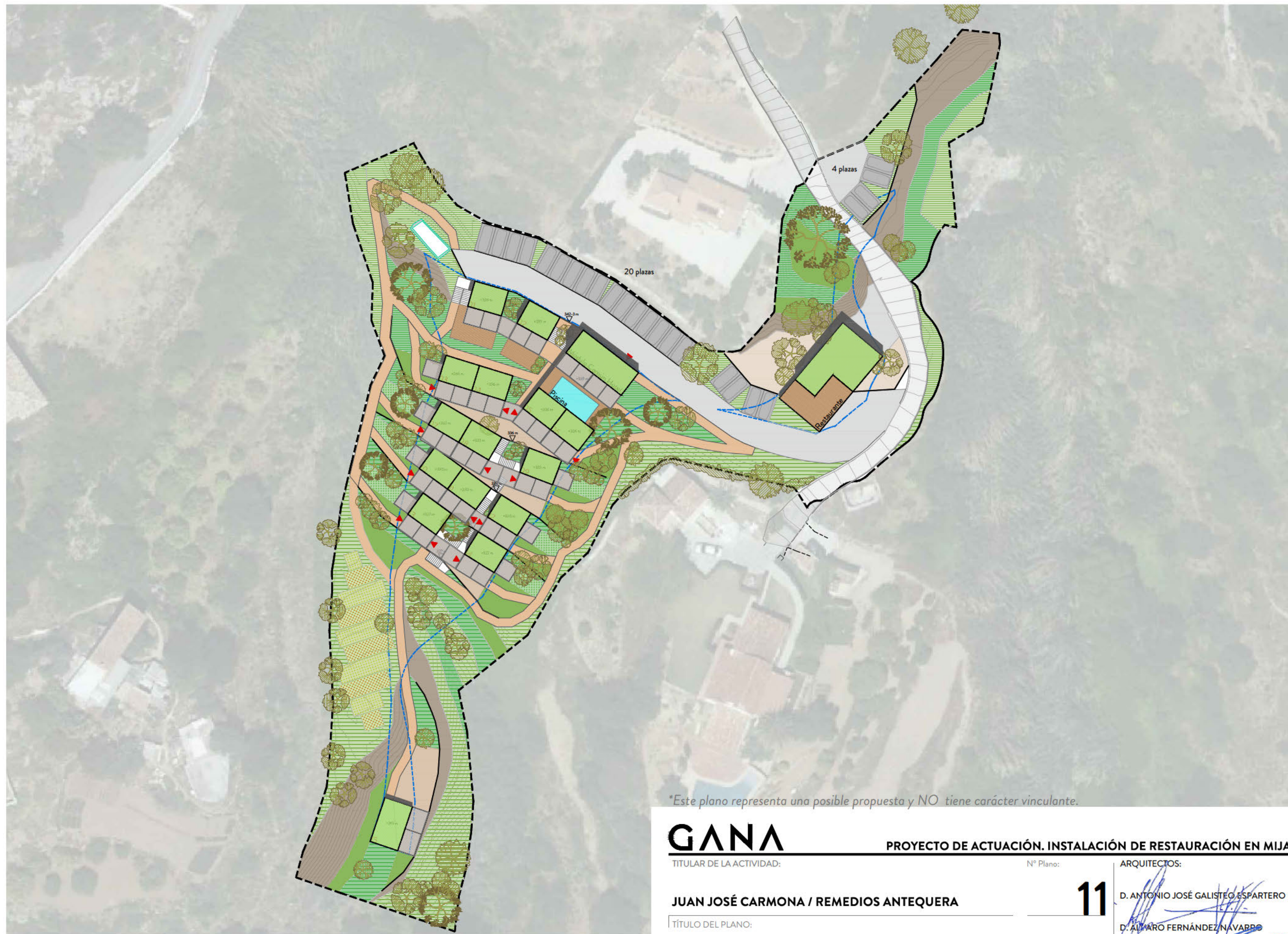
D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

ESCALA 1/300

SECCIONES II. Estado Modificado

junio 2020

D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ



**Este plano representa una posible propuesta y NO tiene carácter vinculante.*

GAN A

PROYECTO DE ACTUACIÓN. INSTALACIÓN DE RESTAURACIÓN EN MIJAS

TITULAR DE LA ACTIVIDAD:

Nº Plano:

ARQUITECTOS:

JUAN JOSÉ CARMONA / REMEDIOS ANTEQUERA

11

D. ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO

TÍTULO DEL PLANO:

D. ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO

ESCALA 1/600

PROPUESTA DE ACTUACIÓN. Estado Modificado

junio 2020

D. FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ

PLANO DE PROPUESTA