

# DEL PINO DEL VALLE

## **PROYECTO de ACTUACIÓN para la AUTORIZACIÓN PREVIA de ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA según LEY 7/2021 de 1 de DICIEMBRE para la REHABILITACIÓN de VIVIENDA CORTIJO y ADAPTACIÓN al USO de ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL**

---

### **MEMORIA**

#### **00. ANTECEDENTES**

---

##### **OBJETO del DOCUMENTO**

El presente documento tiene por objeto la Solicitud de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones Existentes para su destino al uso de establecimiento de uso turístico en el medio rural, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El establecimiento de uso turístico que pretende implantarse se encuadra en la modalidad denominada casa rural según el decreto 20/2002 de 29 de enero, de turismo en el medio rural y turismo activo. Para su puesta en funcionamiento se propone la rehabilitación integral del conjunto edificatorio existente, denominado Cerrado de Molina, y su adaptación al uso propuesto y a las diferentes normativas que lo regulan.

En las páginas posteriores de este documento se dará cumplida justificación de la observancia de las determinaciones previstas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en coordinación con las indicaciones puestas de manifiesto por el Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga. Asimismo, se justificará el cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga para la intervención propuesta y para el tipo de suelo sobre el que se intervendrá.

El contenido del documento se adecúa a la estructura que se define en el artículo 33 del Reglamento general de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

#### **01. PROMOTOR de la ACTUACIÓN**

---

La entidad promotora de la actividad es la sociedad mercantil VALENCIANA de PROMOCIONES URBANÍSTICAS 2000 SL, con CIF B92185768, y domicilio social en calle Hermosilla 8, 6D, Madrid 28001, Madrid.

Dicha sociedad fue constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Valencia D. Carlos Salto Dolla, el día seis de octubre de 2000, con el número 2456 de su protocolo. Se acompaña como anexo copia de la referida escritura fundacional.

Según sus estatutos, la sociedad mencionada tiene entre sus objetos "la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles rústicos y urbanos."

# DEL PINO DEL VALLE

## 02. DESCRIPCIÓN DETALLADA de la ACTUACIÓN

### a) SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO y DELIMITACIÓN de los TERRENOS que SON OBJETO de la CUALIFICACIÓN

Los terrenos objeto de la presente actuación se sitúan en el término municipal de Málaga, en el entorno de los conocidos como *Montes de Málaga*, en el llamado *Cerro de Molina*. En concreto, el inmueble sobre el que se pretende desarrollar la actividad están constituidos por las parcelas de referencias catastrales 29900A006003090000PX y 29900A006003100000PR (DS DISEMINADO Polígono 6 Parcelas 309 y 310).

El acceso a la parcela y a la edificación se realiza a través de la A-7 y la urbanización Pinares de San Antón continuando una vez finalizada esta a través un de carril que actualmente da acceso a la edificación existente. El entorno en el que se encuentra la vivienda no está edificado, aunque existen algunas construcciones diseminadas de carácter predominantemente agrícola y ganadero, en algunas de las parcelas cercanas.

Sin duda uno de los valores más relevantes de la parcela es que contiene una edificación, una vivienda tradicional de tipología cortijo andaluz, muy apropiada para el uso que se pretende implantar, siempre que sea convenientemente rehabilitada y puesta en valor.

La superficie catastral de la suma de ambas parcelas es de 155.805 m<sup>2</sup>, mientras que la superficie de la edificación –según levantamiento reciente, y teniendo en cuenta las zonas parcialmente colapsadas pero que forman parte esencial de la edificación- es de 1.283,30 m<sup>2</sup> distribuidos en varios cuerpos constructivos de diversas alturas (B+1 y B+2) y tres patios que articulan el conjunto. Dicha superficie, que como se ha mencionado ha sido obtenida del levantamiento del edificio, es muy similar a la que aparece en la escritura de 1.315 m<sup>2</sup>.

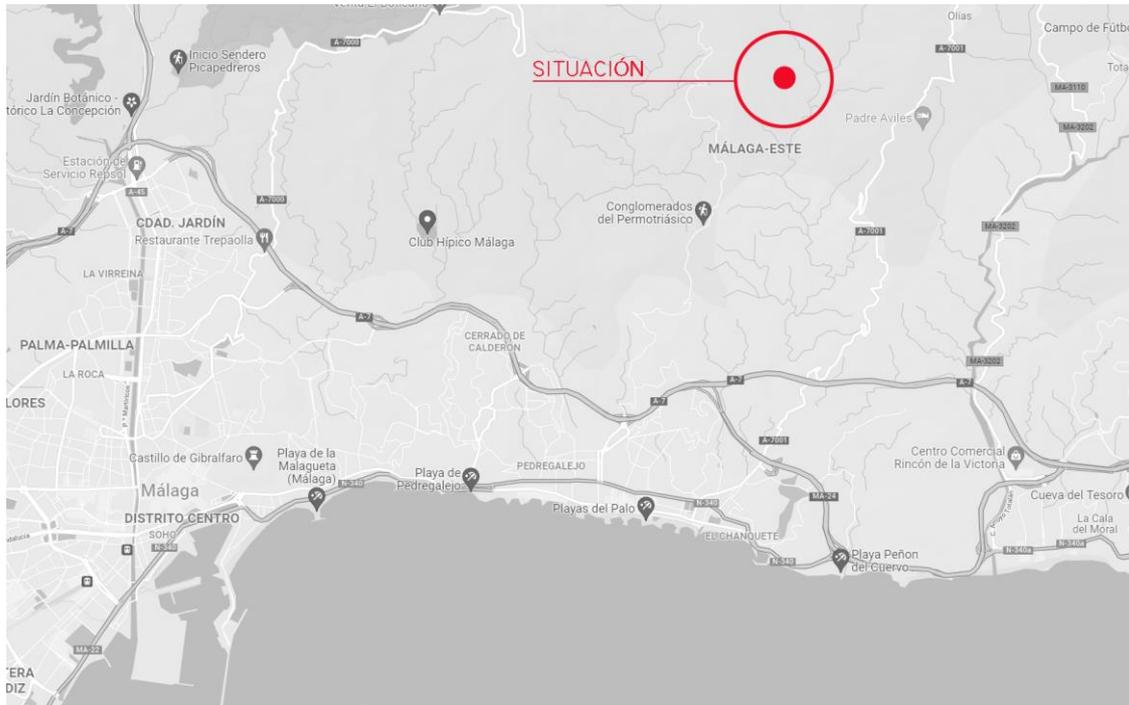


Imagen 1. Situación del cortijo.

### b) CARACTERIZACIÓN FÍSICA y JURÍDICA de los TERRENOS

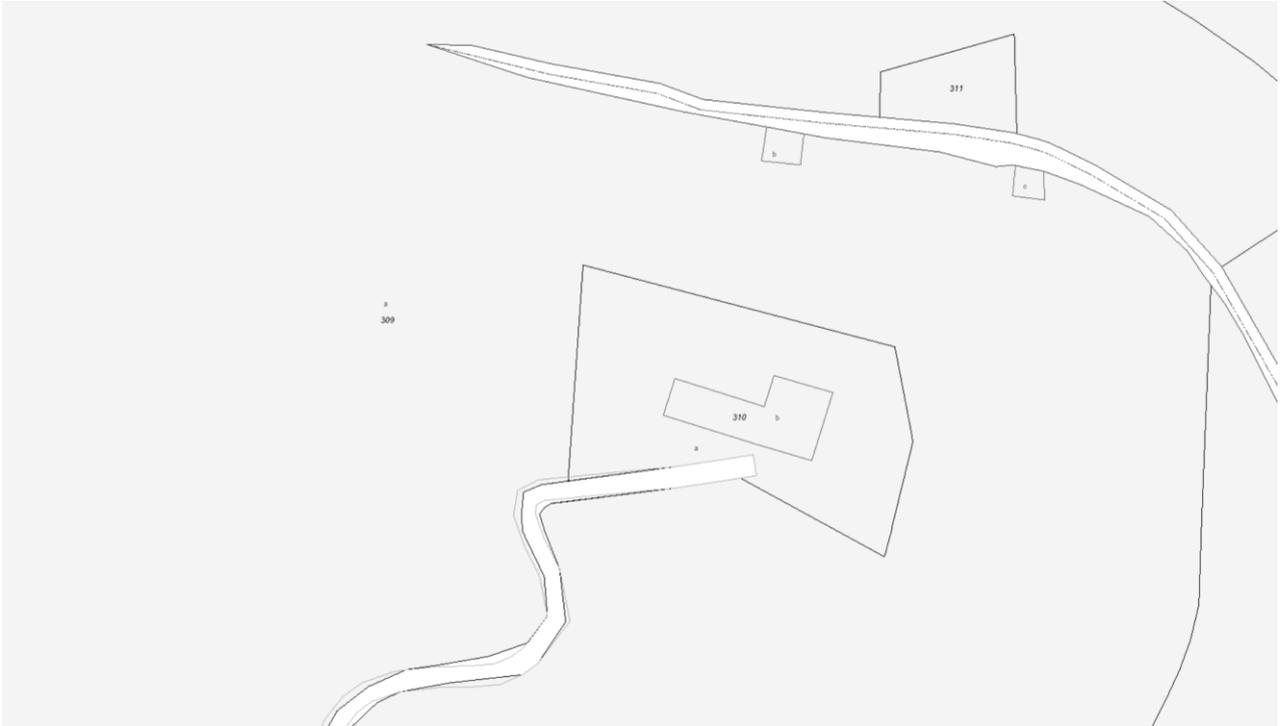
El inmueble sobre el que se pretende realizar la Actuación Extraordinaria en Suelo Rústico es la parcela resultante de la agregación de las fincas correspondientes al DS Diseminado, Polígono 6, Parcelas 309 y 310 CERRADO DE MOLINA. 29197 MALAGA.

Las referencias catastrales respectivas de ambas fincas son 29900A006003090000PX y

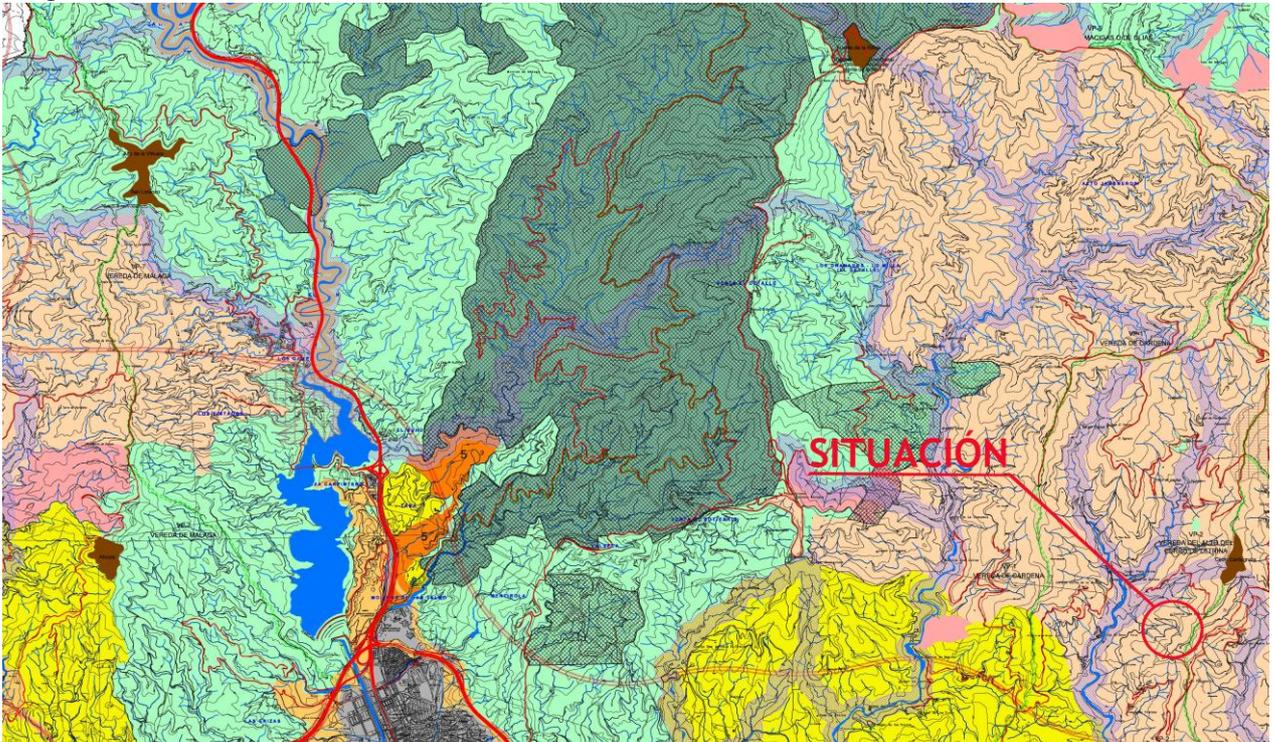
# DEL PINO DEL VALLE

29900A006003100000PR. La descripción registral de la segunda es la siguiente:

*FINCA DE MALAGA Nº; 32879: RUSTICA: CASA constituida por la única existente en la finca matriz, procedente de la hacienda de Campo, llamada Cerrado de Molina, al partido de Jaboneros, de este término municipal. Consta de varias dependencias y su superficie construida, con inclusión de patios y corrales, es de mil trescientos quince metros cuadrados, y con inclusión del ruedo que la circunda en un radio de doce metros lineales de seis mil metros cuadrados.*



**Imagen 2. Plano catastral. Fuente oficina virtual del catastro.**



**Imagen 3. Plano de clasificación del suelo en PGOU vigente: SNU con pendientes mayores del 30%. Fuente PGOU de Málaga.**

# DEL PINO DEL VALLE

Ambas fincas son propiedad del promotor del proyecto de actuación, y se ha redactado sobre ellas un proyecto de agregación registral cuya licencia se tramita en paralelo a la de este documento.

## **c) CARACTERÍSTICAS SOCIECONÓMICAS de la ACTIVIDAD**

La actividad propuesta por la Propiedad se desarrolla en una edificación destinada a alojamiento rural, con los servicios que se definen a continuación y en la documentación gráfica, y a actividades relacionadas con el turismo en el entorno natural en el que se localiza la edificación.

Se estima que la presente iniciativa de adaptación de la edificación existente a casa rural comporta un volumen de inversión aproximado en cuanto a Presupuesto de Ejecución Material de UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS UN EUROS #1.275.901 €#.

Se financiará con capital propio aportado por el promotor de la actividad. Por otro lado, con esta actividad, se prevé la creación de puestos de trabajo directos y otros indirectos que contribuirán al desarrollo económico del municipio.

Esta actividad debido a sus características singulares afecta económicamente en el lugar de ubicación de la misma; ya que genera una serie de puestos de trabajo necesarios para el correcto desarrollo de la actividad de la casa rural –en actividades como la gestión del alojamiento, y las tareas de mantenimiento, cocina o limpieza- así como los relacionados con actividades paralelas que puedan desarrollarse en el entorno.

El rendimiento económico que se obtiene de la explotación de la casa rural, estará basado principalmente en los ingresos percibidos por la estancia de los clientes.

El proyecto también contempla algunos ingresos derivados de la oferta de servicios complementarios a la estancia, tales como excursiones en el medio rural -o en el cercano Parque Natural de los Montes de Málaga-, excursiones a caballo, actividades cinegéticas y agrícolas, rutas de bicicleta de montaña, etc.

## **d) CARACTERÍSTICAS de las EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS INFRAESTRUCTURA y SERVICIOS TÉCNICOS**

### **d1) DESCRIPCIÓN del INMUEBLE EXISTENTE**

La finca es conocida con el nombre de Cerrado de Molina, y como su propio nombre indica es un *cerrado* o *cercado*, es decir, una parcela de carácter agrario –en este caso dedicada a la ganadería- de gran extensión rodeada de un vallado o tapia. En una posición dominante sobre la topografía de la finca, se encuentra la edificación asociada a ella. Se trata de una edificación del año 1872\*, que responde claramente a la tipología de cortijo propia del hábitat rural en Andalucía.

Como es habitual en la tipología, se trata de un conjunto edificatorio con diferentes naves que conforman una edificación principal de carácter eminentemente residencial, a la que se adosan diferentes cuerpos de menor entidad y de mayor sencillez constructiva que funcionan como cobertizos y que se relacionan con el volumen principal a través de patios.

De este modo, la edificación está estructurada en cinco volúmenes, tres de los cuales se sitúan en torno a un patio central asociado a cota más baja (+386,03) y orientados al este. Este primer conjunto parece constituir la edificación residencial principal. Adosado a su lado Oeste, y en una cota superior (+388,27) se abre un patio de forma sensiblemente rectangular, cuyos bordes Norte y Oeste se cierran con un cuarto volumen en forma de “L”. El lado Oeste de esta construcción linda con un tercer patio, que se sitúa en la cota más alta de todo el complejo (+391,68) y se remata con un quinto y último volumen edificado en su lado Oeste.

# DEL PINO DEL VALLE

Como es habitual en este tipo de construcción, todos los cuerpos edificados constituyen naves de forma rectangular, con estructura de muros de carga de mampostería y forjados y cubiertas con estructura de madera -el hecho de que las vigas de madera sean de escuadría y no rollizos denotan cierta calidad constructiva-.



**Imagen 4: Fotografía aérea estado actual de la edificación.**

En lo referido a la composición de fachadas, el conjunto presenta también rasgos característicos de la tipología de cortijo, caracterizado por la disposición de grandes paños de muro de carga y un notable predominio de la superficie maciza sobre el hueco, propio del sistema constructivo y de la necesidad de protección frente a un entorno más agresivo que el ámbito urbano. Podemos también observar que las fachadas que se abren al exterior son mucho más masivas y macizas que las que abren a los espacios de ambientes más contenidos y controlados de los patios. Por lo demás, las fachadas siguen una disposición libre, sin otra pretensión compositiva que la de abrir huecos allí donde se hacen necesarios por el mero uso de la edificación, y sin atender a ninguna norma geométrica basada en ejes, proporciones o esquemas compositivos determinados. En este sentido, podemos afirmar que la tipología guarda una relación más estrecha con ciertas arquitecturas contemporáneas que las que podamos encontrar en los alzados de la mayor parte de los edificios históricos en ámbitos urbanos.

En cuanto al estado de conservación del conjunto edificatorio, los cinco cuerpos de edificación se encuentran en un estado bastante deteriorado, si bien se consideran en su mayor parte recuperables, ya que, como se ha comentado anteriormente, se aprecia cierta calidad en la construcción, cuyo alto deterioro puede achacarse sin grandes dudas a una situación de abandono muy prolongada en el tiempo.

En una primera aproximación al conjunto se han efectuado varias inspecciones visuales de las construcciones existentes. A partir de ellas se han obtenido algunas conclusiones preliminares en cuanto a las características y estado de la edificación que se resumen a continuación:

# DEL PINO DEL VALLE

## 01 Cimentación y estructura vertical

A pesar de las proporciones de las naves y de la gran longitud de algunas de ellas, no encontramos indicios de fisuraciones o deformaciones en la estructura vertical que puedan sugerir la presencia de asentamientos u otros fallos importantes en la cimentación. Por tanto, la primera impresión es que el suelo y los cimientos de todas las construcciones en el conjunto están en equilibrio, a pesar de la exposición prolongada a los agentes ambientales que pudiesen provocar un deterioro importante (como el caso de entrada de agua en el interior a través de las cubiertas colapsadas).

La estructura vertical se encuentra en un estado de conservación poco homogéneo, con partes completamente colapsadas –como puede apreciarse en las fotografías- o con secciones desplomadas especialmente en parte del volumen numerado como 2, en donde probablemente la desaparición de la función arriostrante de la estructura de cubierta ha provocado que los muros se abran hacia el exterior perdiendo su verticalidad.

Por otra parte, es importante destacar que la mayor parte de la estructura vertical se encuentra en un estado que parece muy adecuado para su recuperación. Además, en las secciones de muros que han sufrido colapsos parciales podemos constatar que la composición de éstos es bastante apropiada desde el punto de vista constructivo y estructural, ya que se trata de muros de piedra de gran sección que tienen grandes cualidades resistentes y de durabilidad.



Imagen 5. Detalle de la conservación de distintos paños de muros.

## 02 Estructura horizontal y cubiertas

La estructura horizontal, al contrario que la vertical, ha sufrido un deterioro mucho mayor debido sin duda a la falta de conservación. Como puede observarse en las fotografías que acompañan a este informe, prácticamente la totalidad de las cubiertas ha colapsado, provocando además la exposición del interior de la edificación a los agentes atmosféricos –lo cual causa además una aceleración en el proceso de deterioro de las construcciones-.

Los forjados de las zonas que tienen más de una planta también se encuentran en un estado de deterioro avanzado, por lo que la intervención más probable en estos elementos será la sustitución constructiva o al menos funcional de los mismos.

# DEL PINO DEL VALLE



Imagen 6. Detalle estado de cubiertas

Estado actual. Planta general de cubiertas

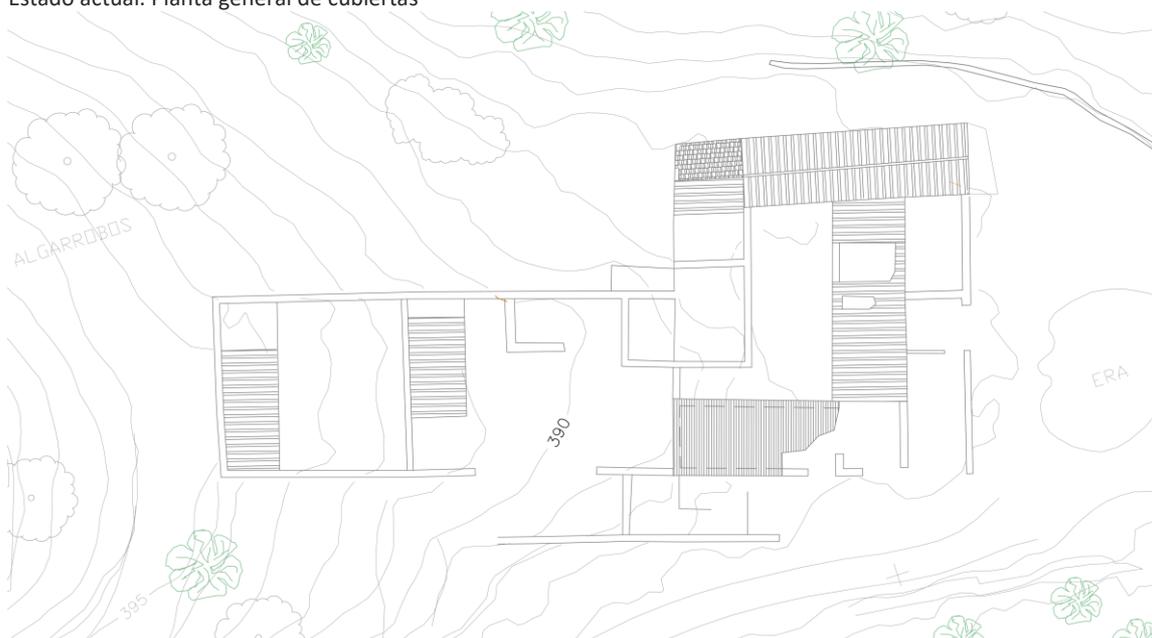


Imagen 7. Planimetría estado de cubiertas actual.

# DEL PINO DEL VALLE

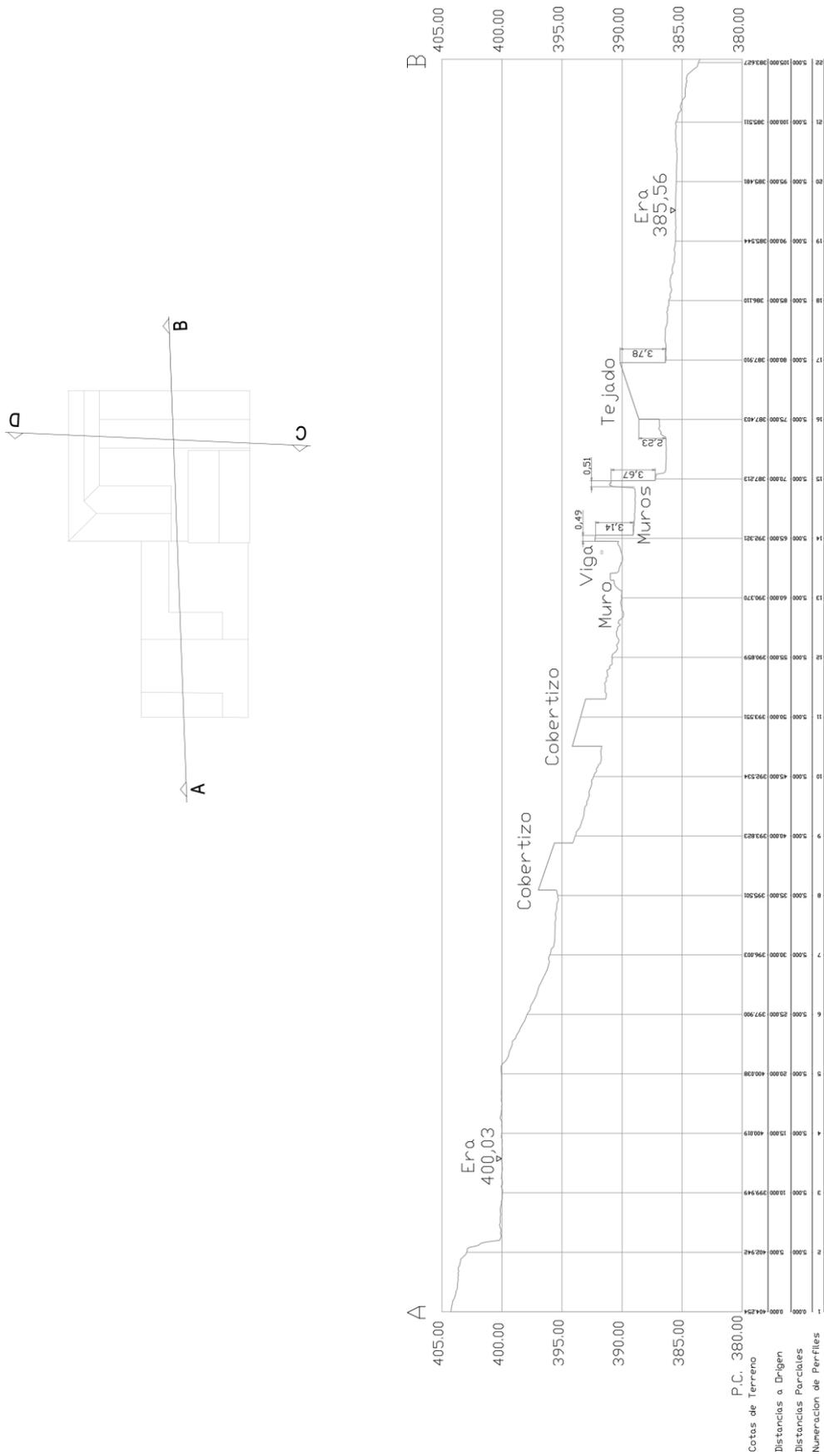


Imagen 8. Sección A-B con perfil del terreno

# DEL PINO DEL VALLE

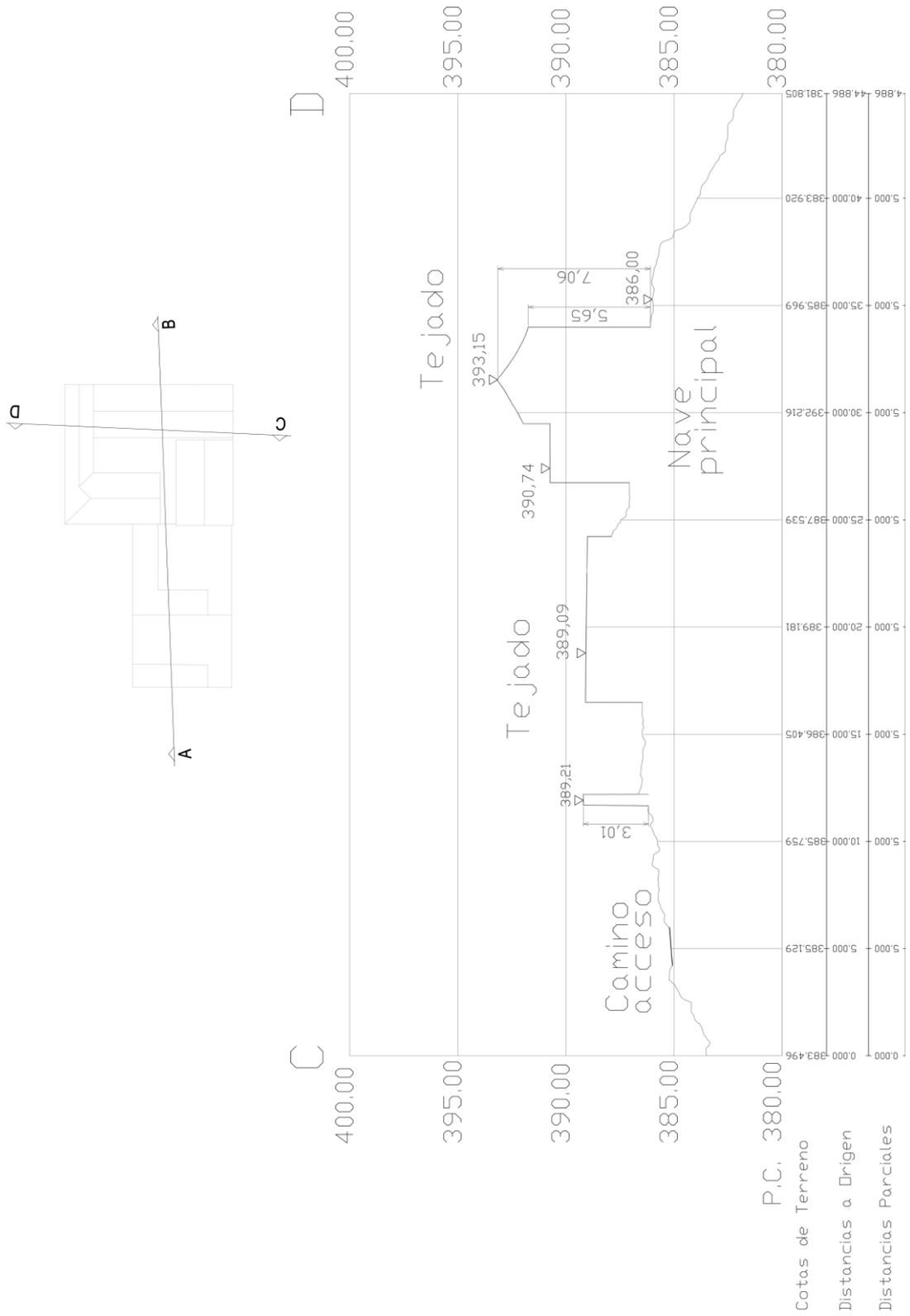


Imagen 9. Sección C-D con perfil del terreno

# DEL PINO DEL VALLE

## d2) CONFIGURACIÓN VOLUMÉTRICA y ESPACIAL de la PROPUESTA DE REHABILITACIÓN

### 01 Propuesta de recuperación de tipología: volumetría y secuencias espaciales

La composición y disposición de volúmenes propuesta está basada en la inspección visual de la edificación, así como el levantamiento planimétrico y topográfico del conjunto. Además, se ha contrastado con las diversas ortofotos históricas de la provincia disponibles, y por último se ha comparado con la descripción y las superficies que aparecen en la escritura de la parcela, comprobando que coinciden sensiblemente. Con ello se ha obtenido un conjunto de datos que nos da una lectura bastante precisa de la edificación, y que por tanto ayudará a desarrollar un proceso de rehabilitación coherente –en el aspecto ambiental, proyectual, estructural y constructivo- con la edificación y su entorno.

A continuación, se enumeran todos los cuerpos constructivos del conjunto con sus respectivas superficies y una somera descripción constructiva:

**Volumen 1:** Dos crujías en planta única, superficie: 185,83 m<sup>2</sup>. Cubierta inclinada a dos aguas. Uso anterior asociado: conjunto de estancias de la vivienda.

**Volumen 2:** Una sola crujía en uno de sus cuerpos siendo el perpendicular doble. Ambos distribuidos en dos plantas, superficie: 186 m<sup>2</sup> + 186 m<sup>2</sup> = 372 m<sup>2</sup>. Cubierta inclinada a dos aguas. Uso anterior asociado: conjunto de estancias de la vivienda.

**Volumen 3:** doble crujía en dos plantas, superficie: 115,55 m<sup>2</sup> + 115,55 m<sup>2</sup> = 231,10 m<sup>2</sup>. Cubierta inclinada a dos aguas. Uso anterior asociado: conjunto de estancias de la vivienda.

**Volumen 4:** Una sola crujía en planta única. Superficie: 88,58 m<sup>2</sup>. Cubierta inclinada con baja pendiente a un agua. Uso anterior asociado: cobertizo.

**Volumen 5:** Una sola crujía en planta única. Superficie: 42,72 m<sup>2</sup>. Cubierta inclinada con baja pendiente a un agua. Uso anterior asociado: cobertizo.

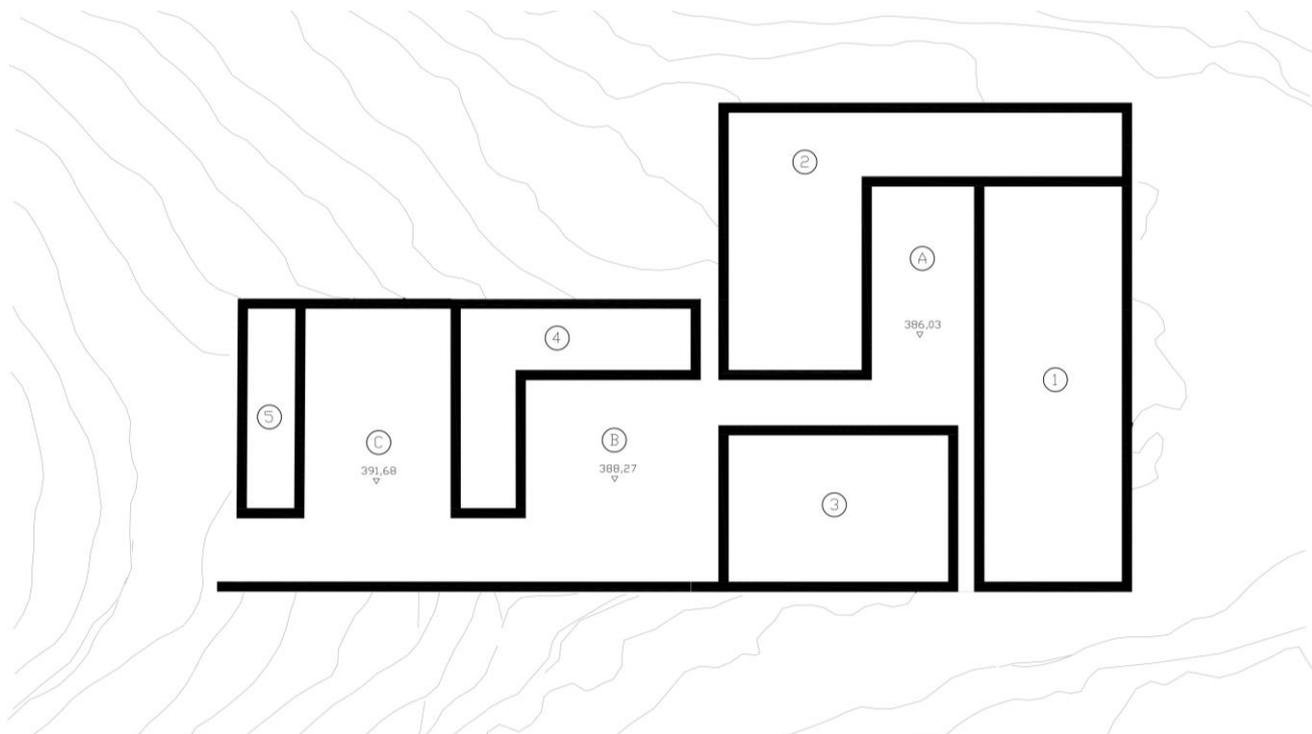


Imagen 10. Interpretación de volúmenes de la construcción existente

# DEL PINO DEL VALLE

Como se ha referido anteriormente, una de las características más singulares de este cortijo es su disposición en una ladera de pendiente muy acusada, lo que provoca que el conjunto edificatorio se articule mediante una sucesión de patios escalonados que relacionan entre sí las diferentes cotas y los volúmenes existentes. De este modo, frente a la usual horizontalidad de la edificación propia de esta tipología, se producen relaciones visuales y espaciales muy singulares entre las diferentes cotas y las sucesiones de vacíos y espacios construidos.

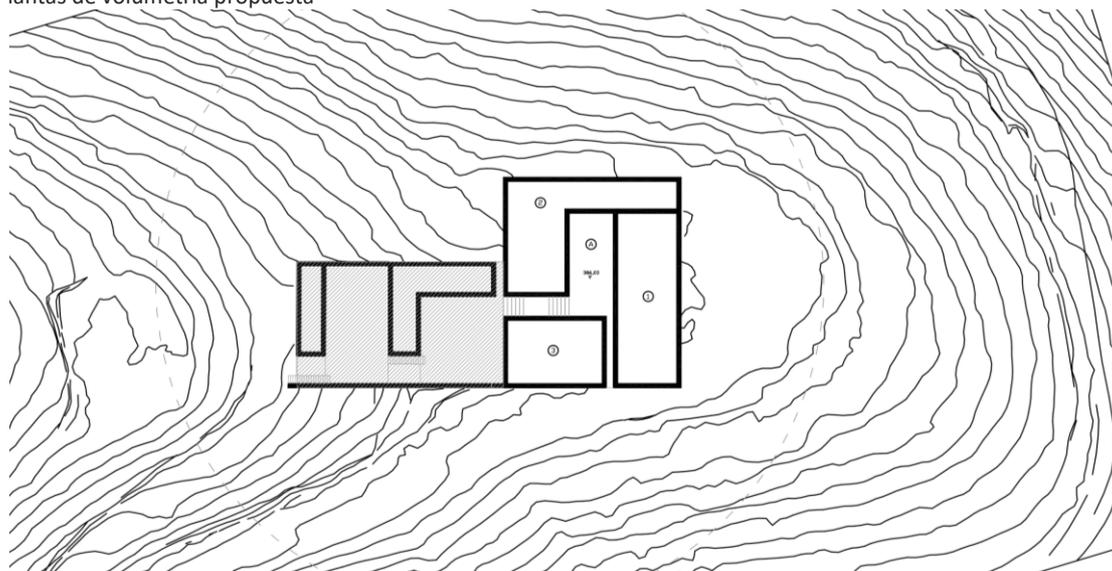
La hipótesis de reconstrucción realizada arroja el siguiente cuadro de superficies a partir de los volúmenes y trazas existentes (sin tener en cuenta los volúmenes que tienen más de una planta, es decir, computando sólo la ocupación o huella construida de cada cuerpo edificado)

CUADRO DE SUPERFICIES OCUPACIÓN		
	SUP. ÚTILES (m <sup>2</sup> )	SUP. CONSTRUIDAS
MÓDULO 1 (+386,03)	160,11	185,83
MÓDULO 2 (+386,03)	149,80	186,00
MÓDULO 3 (+386,03)	94,71	115,55
MÓDULO 2 (+389,15)	149,80	186,00
MÓDULO 3 (+389,15)	94,71	115,55
MÓDULO 4 (+388,27)	64,30	88,58
MÓDULO 5 (+391,68)	28,26	42,72
PATIO A	100,73	100,73*
PATIO B	132,71	132,71*
PATIO C	129,63	129,63*
<b>TOTALES</b>	<b>741,69</b>	<b>1.283,30*</b>

\* Se contabilizan las superficies de los patios dentro de las superficies construidas ya que la escritura no distingue entre unas y otras, con el objetivo de confirmar la coincidencia entre superficie medida y escriturada.

A partir de este estudio previo, se obtiene el esquema de plantas y secciones que se reproduce a continuación:

Plantas de volumetría propuesta

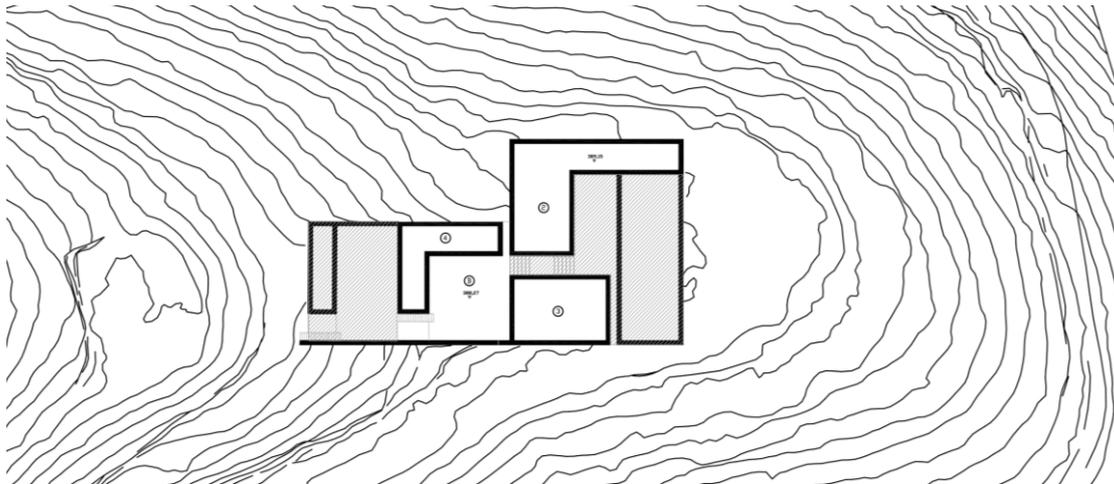


Planta cota +386,03

Sup.Vivienda: 487,38 m<sup>2</sup>

Sup.Patio: 100,73 m<sup>2</sup>

# DEL PINO DEL VALLE



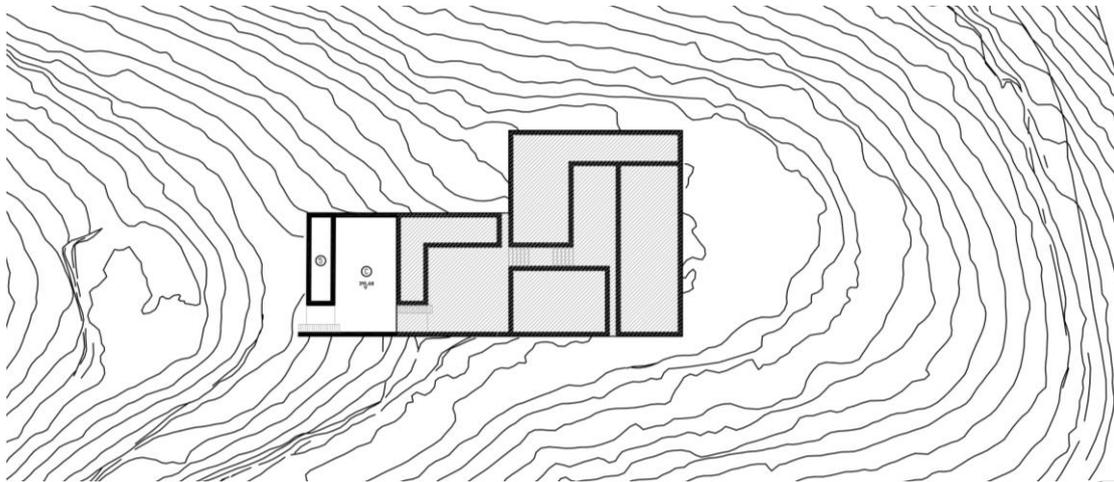
**Planta cota +388,27**

Sup.Vivienda: 88,58 m<sup>2</sup>

Sup.Patio: 132,71 m<sup>2</sup>

**Planta cota +389,15**

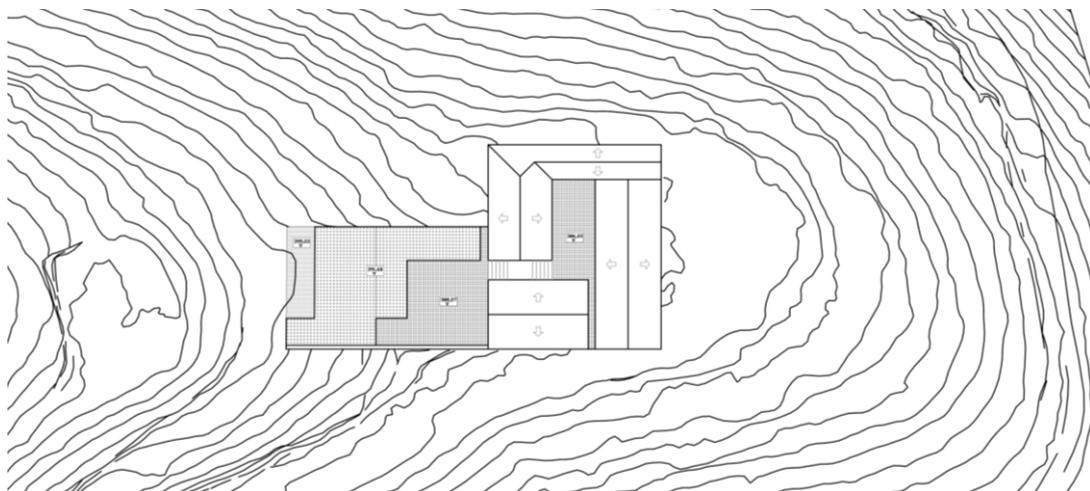
Sup.Vivienda: 301,55 m<sup>2</sup>



**Planta cota +391,68**

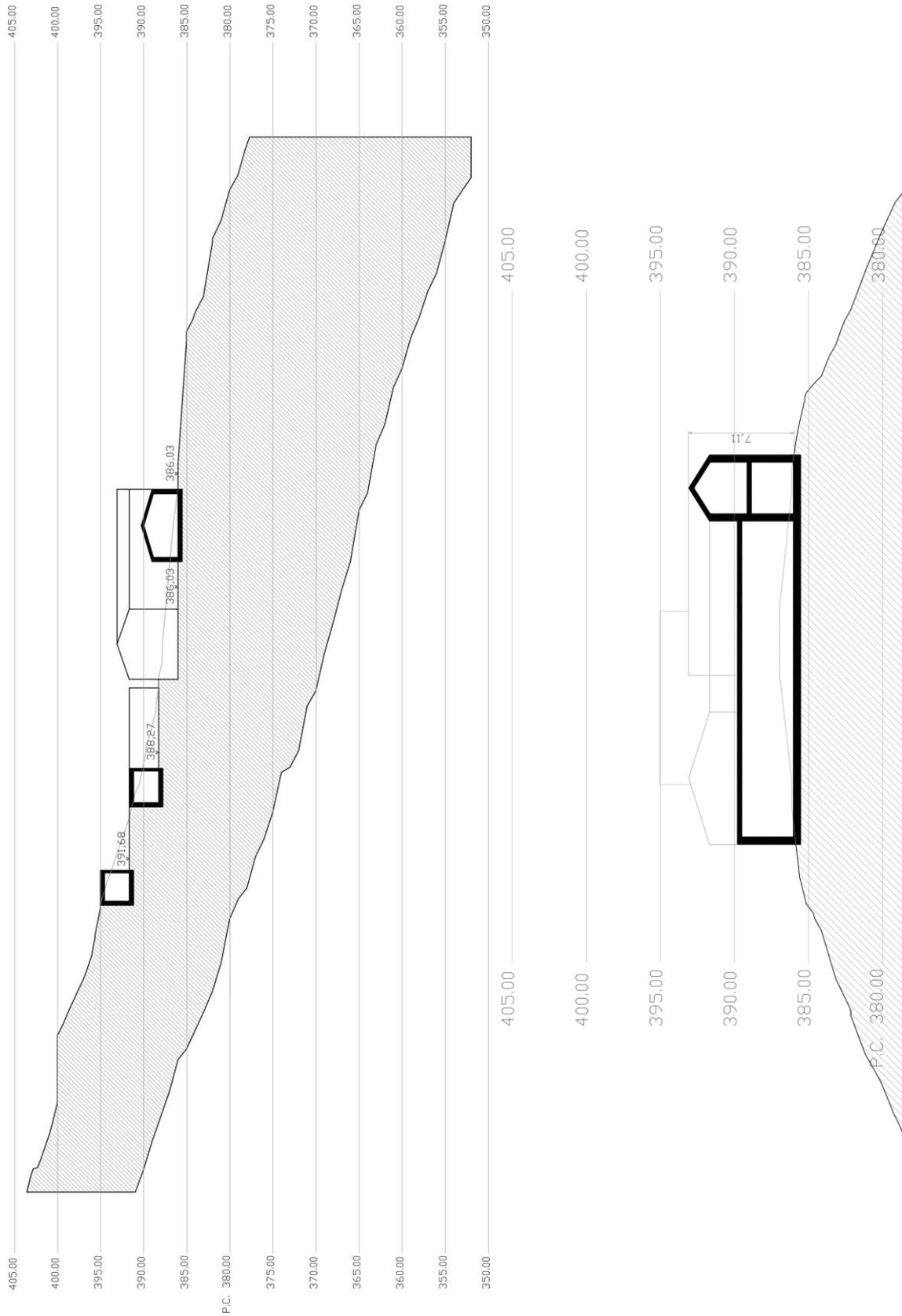
Sup.Vivienda: 42.72 m<sup>2</sup>

Sup.Patio: 129.63 m<sup>2</sup>



**Planta de cubiertas**

# DEL PINO DEL VALLE



# DEL PINO DEL VALLE

Estos esquemas suponen una fase preliminar que será convenientemente desarrollada en el correspondiente proyecto básico y de ejecución de la rehabilitación del inmueble.

## **02 Verificación de la hipótesis de rehabilitación tras el estudio de referencias bibliográficas y catálogos**

Como se ha descrito anteriormente, la edificación que se propone rehabilitar y con ello recuperar, está conservada en su mayor parte en la base de los muros y cimentación. Sin embargo, algunos de los muros portantes del edificio han sufrido derrumbes parciales, y se han perdido parte de las cubiertas.

Tal y como se concluye tras el estudio de la realidad física, aunque la huella de la ocupación del edificio está muy definida en casi todo su contorno, los volúmenes y los sistemas de cubierta necesitan ser reconstruidos en algunas zonas para devolver a la edificación su integridad tipológica.

Por este motivo, se ha querido corroborar la hipótesis de la imagen final de la edificación a través de la investigación en cortijos y construcciones rústicas similares. De esta manera se propone una metodología reconstructiva que sea fiel al fin primigenio de la construcción.

Con este propósito, se ha utilizado como fuente de información principal la publicación realizada por la Junta de Andalucía, titulada, Cortijos haciendas y lagares. Arquitectura de las grandes explotaciones agrarias de Andalucía, en concreto el volumen de la provincia de Málaga.

Esta colección realizada entre los años 1991 y 2002, supuso el inventario de más de 2.200 edificaciones y la visita de más de 12.000, por toda Andalucía, lo que supone una referencia fundamental en el estudio de las tipologías agrarias y ganaderas de nuestra región ([https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/servicios/publicaciones.html?combine=cortijos&title\\_1=&field\\_autor\\_value=&field\\_fecha\\_publicacion\\_value=All&field\\_formato\\_value=All&temas\\_cfiot=1659&field\\_materia\\_value=&combine\\_1=&sort\\_by=field\\_fecha\\_publicacion\\_value&items\\_per\\_page=10](https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/servicios/publicaciones.html?combine=cortijos&title_1=&field_autor_value=&field_fecha_publicacion_value=All&field_formato_value=All&temas_cfiot=1659&field_materia_value=&combine_1=&sort_by=field_fecha_publicacion_value&items_per_page=10)). Uno de los objetivos básicos que se persiguió con este trabajo recopilatorio, fue el de trazar el perfil de la arquitectura agraria andaluza, perfilar su futuro destino, favoreciendo la conservación del patrimonio rural. Por este motivo, el estudio de este texto establece bases claras para la reconstrucción arquitectónica de las edificaciones rústicas, observando el fin para el que fueron construidas. En concreto en la franja mediterránea se menciona la triada agrícola del cereal, el olivo y la viña, así como la ganadería.

Por otro lado, sean revisado las fichas de catálogo de construcciones rurales elaborado por el Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico- IAPH-, para aumentar así la base documental de cortijos existentes en la provincia de Málaga (<https://guiadigital.iaph.es/inicio>).

Se ha tenido en cuenta las características de la zona definida como zona de montaña, típica de la zona sur de la provincia, sobre todo la zona de la Axarquía y los Montes de Málaga. Dentro de estos tipos destaca el puro de montaña; son edificaciones nucleares, cerradas y generalmente a dos alturas, asociadas en su origen al cultivo de la vid y posteriormente a la ganadería y el olivo. Según la situación del cortijo, así como la topografía de su entorno, se considera que encajaría en esta clasificación tipológica.

Dentro de esta categoría, se diferencian dos tipologías edificatorias, la casa-bloque lineal, y la casa con patio, tanto en "L" como cerrados en "U". Destacan el subgrupo de laderas, en las que las edificaciones se escalonan adaptándose a la pendiente (P.51). Como bien se ha podido comprobar, el cortijo objeto de estudio se corresponde claramente con esta definición de construcción rústica, es decir, edificación en zona montañosa del sur de la provincia-franja mediterránea, dedicada a la ganadería, y que se adapta en distintas paratas al escalonamiento del terreno. En la edificación se dispone una zona principal con patio configurado por edificaciones en "U" y los cobertizos con patios configurados con edificaciones en forma de "L".

Para la resolución de cubiertas se estudian varios cortijos recogidos en esta publicación de la

# DEL PINO DEL VALLE

Junta de Andalucía y alguno de ellos recogido también en el catálogo de edificaciones etnológicas del IAPH.

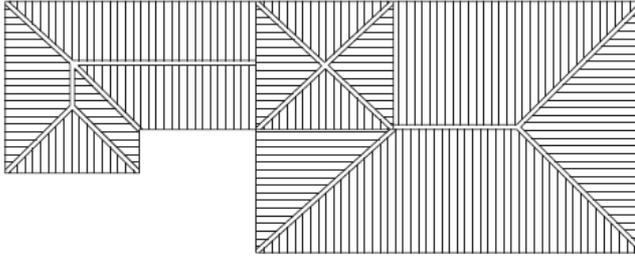


DEL PINO DEL VALLE ARQUITECTURA E INTERIORISMO, S.L.

C. Fresca 2. Málaga 29015. CIF. B93325710

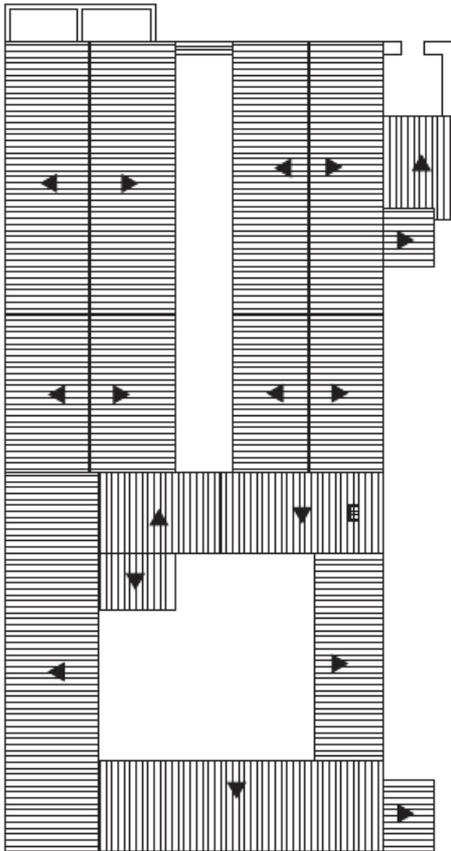
Email. [estudio@delpinodelvalle.com](mailto:estudio@delpinodelvalle.com) | Tél. +34 952 213 262 | Web. [www.delpinodelvalle.com](http://www.delpinodelvalle.com)

# DEL PINO DEL VALLE



Fuente: IAPH

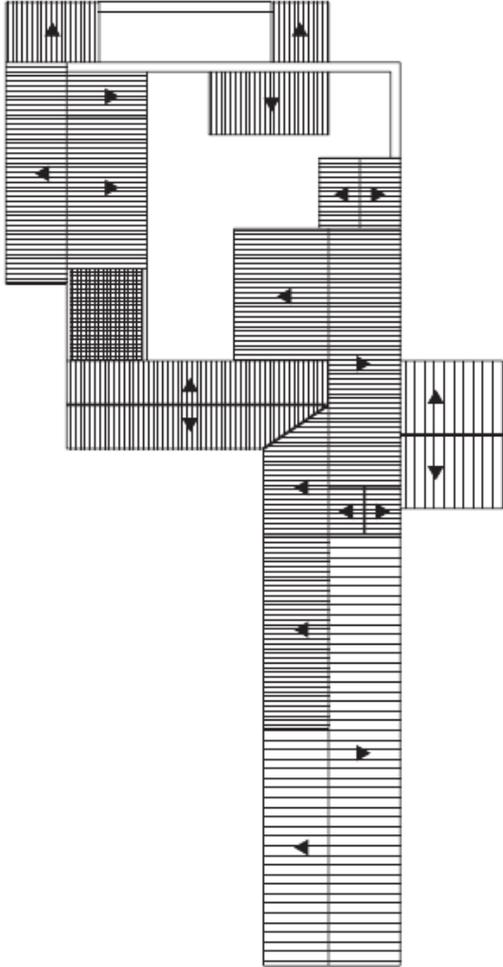
**Imagen 11. Planta de cubierta y vista del cortijo Rábita Alta.**



Fuente: <https://www.elcortijopr.org/que-es-un-cortijo/>

**Imagen 12. Planta de cubierta y vista Cortijo Rosa Capilla.**

# DEL PINO DEL VALLE



Fuente: IAPH

## Imagen 13. Planta de cubierta y vista Cortijo Los Llanes

\*\* Fuente de las plantas de cubiertas de los cortijos, publicación de la Junta de Andalucía, Cortijos haciendas y lagares. Arquitectura de las grandes explotaciones agrarias de Andalucía, volumen de la provincia de Málaga.

Uno de los procesos más destacados en la evolución de los cortijos de la provincia es el de la mixtificación de los usos, lo que complejiza las estructuras edificatorias, pasando de naves simples o patios únicos, a edificaciones compuestas con varios patios, dependiendo de las distintas funciones asociadas a ellos.

Tanto en la Axarquía como en los Montes de Málaga, también se produce un proceso de mixtificación con respecto a la vid con la introducción del olivar y de la ganadería, así como algunos cultivos de subsistencia.

Por todo lo estudiado en la reconstrucción volumétrica se corrobora que la existencia de tres patios se corresponde con la subdivisión de usos, destinándose los módulos 1, 2 y 3 al uso residencial principal, y algún uso de almacenaje complementario, siendo los módulos 3 y 4 los destinados a la actividad agraria.

En el estudio de resolución de encuentros de cubiertas, se puede comprobar como las propuestas en este estudio coinciden con algunos de los cortijos estudiados, así como la sucesión de volúmenes de distintas crujías, alturas y aguas de cubierta.

## 03 Conclusiones y propuesta de intervención

La documentación correspondiente a la fase de anteproyecto se incluye en la documentación gráfica de este documento. En él se define la distribución y los espacios que se proponen para

# DEL PINO DEL VALLE

adaptar la edificación al uso turístico propuesto (si bien podrán ser susceptibles de sufrir cambios en función del desarrollo de las fases posteriores de proyecto) y especialmente la volumetría que deriva del estudio físico y tipológico descritos en los epígrafes anteriores. Como se indica en la citada documentación gráfica, las medidas y superficies de la edificación existente se han obtenido del levantamiento previo topográfico-taquimétrico-fotogramétrico del edificio y su entorno, por lo que pueden sufrir variaciones de escasa entidad en fase de proyecto cuando se tenga un levantamiento más exacto que recoja con mayor precisión las dimensiones y magnitudes del inmueble.

Una vez definida la volumetría existente, se pone de manifiesto la necesidad de la redacción d un proyecto arquitectónico para la recuperación del conjunto. Para ello se establece el siguiente plan de etapas:

01. Levantamiento completo y en detalle de la edificación existente, incluyendo planos de planta, alzados, secciones y volumetría de las distintas construcciones.
02. Redacción de proyecto básico para la recuperación, rehabilitación y reutilización de la edificación, justificando la solución formal adoptada y sus parámetros urbanísticos y constructivos.
03. Redacción de proyecto de ejecución, en el que se determinen las soluciones estructurales y constructivas que se adopten en la rehabilitación y se definan los diferentes sistemas que intervienen en su construcción y uso.
04. Ejecución de obra, finalizando con el certificado final de obra.

Tanto en la reparación como en la restauración y rehabilitación se trabajará siempre con un anteproyecto, en el que se fijen de manera definitiva las volumetrías, superficies y alturas de las diferentes edificaciones del conjunto. Es indispensable incluir una investigación histórica y técnica, una diagnosis de daños y sus causas, y un proyecto de intervención general que comprenda, entre otros:

- Planos de estado actual y de análisis formal y constructivo de todo el conjunto
- Planos de diagnóstico del estado de la edificación y sus elementos estructurales y constructivos
- Planos de planta de distribución, superficies y cotas
- Planos de alzados y secciones
- Planos de intervención, reparación o sustitución funcional de elementos estructurales y constructivos:
  - Cimentación
  - Muros
  - Forjados
  - Cubiertas...
- Planos de secciones y detalles constructivos
- Planos de estructura
- Planos de carpintería y cerrajería
- Planos de instalaciones
- Memoria justificativa de proyecto
- Memoria técnica adaptada a criterios de CTE para intervención sobre edificaciones existentes
- Cualquier otra documentación o anejo de proyecto requerida según la normativa aplicable

# DEL PINO DEL VALLE

## **d3) Características de las instalaciones**

### **01 Abastecimiento de agua**

Se prevé la perforación de un pozo desde el que se producirá el suministro de agua a la edificación. La autorización para la construcción de dicha infraestructura será tramitada en los organismos públicos correspondientes, con la documentación técnica que sea preceptiva.

Se valorará la posibilidad de instalar un sistema de recogida de aguas pluviales para su uso en el sistema de riego de la parcela.

### **02 Producción de agua caliente sanitaria**

La producción de agua caliente sanitaria se realizará mediante un sistema de aerotermia de alta eficiencia energética, conectado a uno o varios acumuladores capaces de suministrar el caudal necesario para el funcionamiento de la actividad.

En fase de proyecto se valorará la necesidad o conveniencia de apoyar este sistema con producción de energía solar térmica y/o fotovoltaica para mejorar el rendimiento energético del establecimiento reduciendo notablemente su consumo de energía primaria.

### **03 Suministro de energía eléctrica**

Se prevé la disposición de una acometida eléctrica consistente en un transformador individual y una línea de baja tensión, con sus correspondientes equipos de protección y medida, que dará suministro eléctrico a la misma. Dicha instalación se conectará a la red de distribución en media tensión que discurre por el interior de la parcela.

### **04 Saneamiento y evacuación de aguas residuales**

El tratamiento y evacuación de las aguas residuales se realizará mediante sistema unitario. Se ejecutará con tubería de PVC, con uniones entre tuberías del mismo material y con las arquetas necesarias. En el exterior de la edificación se dispondrá un sistema de depuración que garantice la capacidad de reutilizar las aguas para el riego de la finca.

### **05 Protección contra incendios**

Para el diseño de protección contra el incendio se seguirán las determinaciones del CTE, así como las ordenanzas municipales correspondientes, que serán justificadas en fase de proyecto.

## **e) Justificación, en su caso, de la implantación de edificación residencial**

No procede, ya que se trata de una edificación de uso turístico.

## **f) PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS. FASES DE EJECUCIÓN**

La presente actuación contempla la realización de las siguientes actuaciones:

- Cercado de la zona donde se realizará la inversión.
- Rehabilitación y adaptación de la edificación existente a vivienda rural con las dependencias necesarias para su correcto funcionamiento.
- Dotación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, según lo descrito en el apartado anterior.

El plazo previsto para realizar todas las obras definidas es de VEINTIDÓS MESES aproximadamente desde el comienzo de las mismas, una vez obtenida la licencia de obra con proyecto básico y posteriormente hecha entrega del correspondiente proyecto de ejecución.

## 03. MEMORIA JUSTIFICATIVA

---

### a) JUSTIFICACIÓN de la UTILIDAD PÚBLICA o INTERÉS SOCIAL del PROYECTO

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (LISTA) indica que se podrán implantar en suelo rústico *usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.* Asimismo, el artículo continúa expresando que *Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.*

En el caso que nos ocupa confluyen las dos condiciones expresadas en la ley: en primer lugar, la actuación contribuirá indudablemente al desarrollo del medio rural, mediante la implantación del uso turístico en el entorno natural, desarrollando sobre este un modelo turístico que ya presenta innumerables casos de éxito y cuya aportación a la economía, la revitalización y la puesta en valor del medio rural está fuera de toda duda; por otra parte, la actuación proyectada tiene entre sus objetivos contribuir a la conservación, mejora y regeneración de los valores territoriales, agrícolas, paisajísticos y patrimoniales existentes en el ámbito de su localización. Resulta evidente que el modelo turístico propuesto -basado en la cercanía y el respeto a la naturaleza, a la realización de actividades en el entorno natural, la recuperación de tipologías de edificación propias de este, y en definitiva a la difusión y el mejor conocimiento de la cultura y tradición del medio rural- no tiene cabida en el entorno urbano.

Por otra parte, en el artículo 30.2 del Reglamento General de la Lista se determinan y tipifican los usos y actuaciones de interés general. Entre los diversos tipos encontramos:

*b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:*

*1º. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.*

*2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.*

*3º. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.*

*4º. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.*

*5º. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.*

Si bien en el caso que nos ocupa son aplicables las cinco circunstancias expresadas en el reglamento, es destacable un elemento que dota a este proyecto de un valor añadido. Se trata de la edificación existente, un elemento patrimonial que representa la tipología más característica del medio rural del sur de España: el cortijo andaluz. Su recuperación para dotarlo de un nuevo uso no supone solamente una mera rehabilitación y la adaptación a un nuevo uso, sino que al mismo tiempo constituye la puesta de valor de una edificación que actualmente se encuentra en un estado de total abandono, y una vía de acercamiento del visitante a la historia de nuestro hábitat rural y los modos de vida asociados a este. En este sentido, la actuación propuesta es un proyecto de revitalización, en tanto que dotará a la edificación existente de una nueva existencia ligada a su historia. Entendemos, pues, como una intervención de interés social cualquiera que trate de preservar, rehabilitar, mantener y revitalizar una tipología que de

# DEL PINO DEL VALLE

otro modo estaría condenada al abandono y la ruina.

Por último, como ya se ha comentado, otro de los valores que dotan al proyecto de interés social es su aportación a la economía local por medio de la creación de puestos de trabajo y el fomento de la diversificación del modelo turístico para expandirlo de manera adecuada al entorno en que se sitúa la intervención. De acuerdo con los datos del *Barómetro del Turismo Rural 2021*, publicado por el portal especializado *Club Rural*, Andalucía es la tercera Comunidad Autónoma en número de reservas de este tipo de alojamientos, y dentro de la comunidad Málaga es el destino más solicitado. Este dato es por una parte lógico, puesto que tradicionalmente la Costa del Sol ha experimentado un importante desarrollo de la industria turística, pero por otro lado es importante señalar que el modelo turístico asociado a la costa es el llamado *de sol y playa*, mientras que otras provincias han centrado su oferta en el hábitat rural o urbano. El hecho de que la provincia de Málaga sea el destino favorito para el turismo rural en Andalucía demuestra que dicho modelo es complementario al turismo de playa, y que lejos de competir con él, ayuda a diversificar una oferta que tradicionalmente se ha limitado a la franja costera.

Por otra parte, el turismo rural ha experimentado un auge sin precedentes a raíz de la crisis asociada a la pandemia de la Covid-19, ya que supone un modelo turístico que ofrece al viajero mayor seguridad, aislamiento y un estrecho contacto con el medio natural, valores que indudablemente han adquirido un gran protagonismo en la demanda turística en general.

## **b) PROCEDENCIA o NECESIDAD de la IMPLANTACIÓN en SUELO RÚSTICO, JUSTIFICACIÓN de la UBICACIÓN PROPUESTA y de la INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL y AMBIENTAL**

La actuación planeada constituye una intervención singular de promoción privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en la que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tienen este régimen jurídico.

Como se ha comentado, la necesidad de implantación en suelo rústico deriva directamente de la propia actividad de la actuación, ya que trata de implantar un modelo turístico que ponga en valor los valores patrimoniales, culturales y paisajísticos del medio agrario por medio de la inmersión en el mismo.

Dicho fin conduce también a la elección de la ubicación propuesta, ya que se ha considerado que la mejor forma de conseguir los objetivos de la intervención es recuperar una edificación tan característica del medio rural como es el cortijo andaluz, de modo que el propio alojamiento turístico pueda al mismo tiempo funcionar como una suerte de centro de interpretación de dicha tipología edificatoria, recuperando la estructura, las secuencias espaciales, la materialidad y la relación con el entorno que la caracterizan y adaptándolas a su nuevo uso.

La actuación a realizar no se engloba en las descritas en los anexos de la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, no siendo necesario su sometimiento a los instrumentos de prevención y control ambiental.

En cuanto al impacto ambiental, podemos afirmar que en el aspecto paisajístico es un impacto positivo, ya que se rehabilitará una edificación que actualmente se encuentra en un estado de abandono, y se pondrá en valor su entidad y su relación con el entorno natural en que se ubica.

Durante la fase de construcción se intentará recurrir a materiales y técnicas constructivas similares a las tradicionales, y se recuperarán en la mayor medida posible aquellos elementos y cuerpos construidos que puedan ser conservados. En este sentido, se puede decir que la actuación rehabilitadora sobre la vivienda-cortijo es la opción más sostenible desde el punto de vista ambiental, ya que pretende no solamente poner en valor la edificación, sino además causar un impacto ambiental mínimo durante la fase de obra.

En cuanto al impacto ambiental en la fase de uso de la edificación, el único susceptible de producirse es el derivado de la evacuación de aguas residuales. Para minimizarlo, se proyectará la instalación de una depuradora individual, de manera que las aguas resultantes puedan ser

# DEL PINO DEL VALLE

reutilizadas para riego y abono del terreno.

## **c) COMPATIBILIDAD con el RÉGIMEN URBANÍSTICO de la CATEGORÍA de SUELO RÚSTICO, CORRESPONDIENTE a su SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO**

### **c1) Condiciones generales de la edificación según PGOU vigente**

El PGOU vigente de Málaga, de aprobación definitiva de Julio de 2011, prevé la posibilidad de otorgar licencias de obras en suelo rústico (denominado suelo no urbanizable en dicho planeamiento) en las condiciones determinadas en los artículos 14.1.3 y sucesivos.

Para ello, como establece el artículo 14.1.3.2, las solicitudes de licencias necesitarán para su autorización proyecto redactado por técnicos competentes, conforme al procedimiento y determinaciones reguladas por estas Normas y la legislación competente, y, en su caso, Plan Especial o Proyecto de Actuación previo.

Dada la naturaleza no urbanizable del suelo rústico, el PGOU no prevé un apartado específico de zonas de ordenanza o de condiciones particulares de la edificación. No obstante lo anterior, y en previsión de la autorización de posibles actuaciones de utilidad pública o interés social como la que nos ocupa, se establecen diversas condiciones para las edificaciones en suelo rústico, que se expresan en los artículos siguientes:

#### *14.1.6. Núcleo de Población*

- 1. Se define el núcleo de población como el asentamiento humano generador de requerimientos o de necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos.*
- 2. Las condiciones objetivas que dan lugar a su formación son las siguientes:*
  - 2.1. El incumplimiento de las condiciones que en cuanto a densidad edificatoria, superficie de parcela mínima, distancia entre edificaciones, separación de éstas a linderos y cualquier otra que establezca estas Normas para cada una de las zonas delimitadas en el suelo no urbanizable.*
  - 2.2. La apertura de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y no estén amparados en figuras de planeamiento o proyectos de obras aprobados.*
  - 2.3. Alineación de edificaciones con frente a camino o vía pública o privada existente o en proyecto.*
  - 2.4. La existencia de abastecimiento de agua potable, alcantarillado comunitario o electrificación con acometidas individuales no previstas en plan o proyecto aprobados.*
  - 2.5. Existencia de publicidad referente a parcelación o segregación de parcelas sin advertencia expresa de sus fines, limitaciones legales para edificar y de procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los medios utilizados (carteles, octavillas, anuncios, etc...).*
  - 2.6. Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cumplimiento de la condición rústica de la finca o que no adviertan de las limitaciones de edificación y parcelación en el predio enajenado o alquilado.*
  - 2.7. Utilización de alguna parcela para fines y usos que contravengan el uso dominante del Suelo, aunque se trate de usos e instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.*
  - 2.8. Tipología, morfología y estructura de asentamiento, contraria a la naturaleza del suelo prevista en el Plan para el mismo. En cualquier caso se considerarán núcleo de población urbana los lugares en que concurran una o varias de las*

# DEL PINO DEL VALLE

*anteriores circunstancias.*

3. *El concepto de núcleo de población serán de aplicación a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, en cualquiera de sus categorías, y a los clasificados como suelo urbanizable no sectorizado en tanto no tengan aprobados éstos últimos su planeamiento de desarrollo.*

*No será de aplicación, sin embargo, a los suelos no urbanizables de núcleo diseminados.*

## *14.1.8. Condiciones generales para la edificación de los distintos usos en suelo no urbanizable*

1. *En suelo no urbanizable, y en defecto de previsión expresa en las normas reguladoras de la edificación de cada uso permitido, en cada una de las categorías de suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en este artículo.*

### *2. Condiciones de Edificación*

- 2.1. *Los edificios en suelo no urbanizable cumplirán toda la normativa sobre acciones en la edificación, materiales de construcción, instalaciones, seguridad, aislamiento térmico y acústico, higiene, barreras arquitectónicas, normas tecnológicas y otras aplicables a los edificios en general. Se tenderá a aplicar las soluciones técnicas más acordes con la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental.*
- 2.2. *Los edificios tendrán la condición de aislados y todos sus paramentos verticales se deberán tratar como fachadas, prohibiéndose las paredes medianeras.*
- 2.3. *La altura máxima edificable será de dos (2) plantas y siete (7) metros. Excepto en instalaciones hoteleras y equipamientos de nueva planta, en cuyo caso no se superarán las tres (3) plantas y diez (10) metros de altura. Para edificaciones no residenciales, naves, pistas, cubriciones u otros, la altura será lo que se precise para el adecuado uso de la instalación, con un máximo de diez (10) metros. La altura edificable se medirá desde la rasante del terreno natural hasta cornisa y alero, incluyéndose en esta altura los sótanos o semisótano cuya fachada quede vista.*
- 2.4. *Dentro de una misma parcela, la separación entre edificaciones será como mínimo de vez y media su altura.*
- 2.5. *En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al cuarenta por ciento (40 por 100).*
- 2.6. *Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose la proporción macizo/hueco de las edificaciones tradicionales.*
- 2.7. *Además de las condiciones indicadas en este Título, deberán tenerse en cuenta, en su caso, las indicadas en el Título de Medidas de Protección. En los proyectos de edificios se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc.) y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación, y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeoren con respecto a las anteriores a la actuación.*
3. *Ampliaciones de la edificación: No se podrá mejorar ni ampliar ninguna edificación existente por encima de los techos máximos admitidos en cada zona, quedando todas las que los incumplan en fuera de ordenación, excepto las que tengan algún*

# DEL PINO DEL VALLE

*tipo de protección por la legislación sectorial o este Plan General, en cuyo caso estará a lo que en sus respectivos catálogos se determine.*

## 14.1.9. Condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en suelo no urbanizable

### 1. Movimiento de tierras.

*Se prohíbe la realización de movimientos de tierras que impliquen modificación de la morfología del área, y transformen abusivamente el destino rústico del suelo. En caso de que sea precisa la formación de terrazas naturales para apoyar la edificación y para la creación de plataformas llanas, se podrán construir a base de muros de contención de tierras o de piedras u otros materiales que no desentonen con el medio, que no superen en su parte vista la altura de tres (3) metros o que se justifiquen y se corrijan impactos derivados de mayores alturas. Únicamente para apoyar los trabajos de repoblación y garantizar la estabilidad frente a la erosión de los suelos, podrá aterrazarse en cuantía superior al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la parcela. Se deberán presentar como parte integrante del proyecto, planos detallados de la topografía actual y reformada que se pretende en todo el ámbito de la parcela, detallando las especies arbóreas existentes en planos, así como el proyecto de repoblación en su caso. El proyecto o solicitud de licencia deberá ir acompañado de los estudios y medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia o corrección de los impactos sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo, debiendo denegarse la licencia si no se justifican debidamente estos extremos, y pudiendo exigirse garantías económicas que aseguren la realización de las actuaciones correctoras.*

### 2. Vegetación y Medio Ambiente.

*Se respetarán y favorecerán las especies arbóreas existentes en la parcela.*

*Todos los árboles plantados deberán disponer de su correspondiente sistema de riego por goteo.*

*Deberán conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones previstas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud pública o cualquier perturbación medio ambiental, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general. En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta el Decreto 470/1994 de 20 de diciembre de Prevención de Incendios Forestales. A tales efectos, las edificaciones en suelos forestales deberán estar dotadas de una faja de seguridad de una anchura de 15 m., libre de residuos, matorral y vegetación seca, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en las densidades que para cada caso se determine por la Administración Forestal.*

*Será preceptivo incluir en proyecto información detallada y justificada del tipo de repoblación que se pretenda. Se utilizarán preferentemente especies autóctonas de fácil mantenimiento. En caso de necesitarse riego para el mantenimiento inicial, éste será por goteo, y deberá presentarse proyecto de instalación del mismo.*

*Deberán realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarias para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir desastres naturales.*

*Deberá abstenerse de realizar cualesquiera actividad o acto que pueda tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.*

*No se permitirá que la situación, masa, altura de edificios, cierre o instalaciones de otros elementos limiten el campo visual en los lugares de paisaje abierto y natural o trayectos pintorescos alterando la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.*

# DEL PINO DEL VALLE

## 3. Infraestructura.

*Todo proyecto de infraestructura público o privado deberá incluir medidas de protección y restauración de la superficie afectada. Se incluirá proyecto detallado de los aspectos infraestructurales de la instalación.*

*El abastecimiento de agua deberá resolverse de modo autosuficiente, bien por pozo, sondeo, balsa u otros medios admitidos por el Organismo competente, en la propia parcela. Deberá justificarse el consumo previsto para la instalación y el caudal disponible. Las instalaciones en Suelo No Urbanizable, no podrán engancharse a los servicios urbanos municipales. La carencia de recursos para el abastecimiento autosuficiente, será razón para desestimarse la implantación de un uso de este tipo.*

*El saneamiento deberá resolverse de modo autosuficiente e independiente, incluyendo depuración y solución para eliminación de residuos de cualquier tipo y anaeróbicas para aguas residuales. Quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas que aseguren la no contaminación de aguas subterráneas o superficiales.*

*Las conducciones de suministro de energía eléctrica, telefonía u otros servicios que se precisen deberán discurrir subterráneas por el camino de acceso a la edificación, excepto cuando ello comporte un coste desproporcionado, en cuyo caso deberán minimizar el impacto ambiental. Para ello se presentará un Plan Especial que incluya un Análisis de Efectos Ambientales, de la zona que se prevea electrificar. Se tenderá a implantar los sistemas energéticos más eficientes y sostenibles, de acuerdo con el carácter aislado de las edificaciones en suelo no urbanizable.*

*Las instalaciones eléctricas de alta tensión en el Parque Natural de los Montes de Málaga y en los espacios que por orden al respecto se determine por la Comunidad Autónoma, quedarán sometidos a las normas de protección de la Avifauna del Decreto 194/1990 de 19 de junio.*

*En los terrenos forestales, en general, las entidades responsables de las líneas eléctricas deberán revisar sus elementos de aislamiento con anterioridad al 1 de mayo de cada año. Así mismo los grupos electrógenos, transformadores eléctricos, motores de combustión fijos y otras instalaciones similares deberán rodearse de un cortafuegos perimetral de al menos 5 metros de anchura. Todo ello en cumplimiento del Decreto 470/1994 de 20 de diciembre de Prevención de Incendios Forestales.*

*Los proyectos deberán especificar el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero de los residuos sólidos. Si se precisa implantar un vertedero autónomo, se incluirá en el proyecto.*

## 4. Vialidad y accesos.

*Deberá garantizarse una adecuada conexión con el sistema general o local de carreteras, cuando las instalaciones así lo requiera.*

*Las obras de mejora y de conservación de accesos viarios correrán por cuenta de la instalación aún cuando éstos discurrieran fuera de los límites de su parcela, utilizándose preferentemente caminos o carriles de dominio público.*

*En caso de tener que realizarse apertura de nuevos carriles y en las obras de mejora de los existentes, éstos se realizarán con el mínimo movimiento de tierras y discurrirán preferentemente por laderas de pendiente menor o igual al treinta por ciento (30 por 100) para evitar cortes y terraplenes excesivos en el terreno. En cualquier caso, los desniveles entre rasante del viario y talud natural no superarán los tres (3) metros y si en algún punto lo supera se habrá de justificar y tratar adecuadamente su corrección. El ancho máximo de la banda de rodadura de los caminos de acceso será de seis (6) metros y el tratamiento de los arcenes y cunetas*

# DEL PINO DEL VALLE

*será cuidado y de manera que permita la aparición de césped y la plantación de árboles o arbustos.*

*Si el camino tuviera más de 100 m. de longitud o discurriera por terrenos exteriores a la finca donde se levanta el edificio, se considerará una infraestructura y se deberá someter a las condiciones y trámites para la apertura de caminos.*

*En los proyectos, se reflejarán y se adoptarán las medidas oportunas para asegurar la conservación y practicabilidad de las veredas y sendas existentes.*

*Se prohíbe los viales asfaltados u hormigonados, debiendo tener un carácter rural.*

*Todos los caminos y carriles serán de uso público. En caso excepcional se permitirá que se asfalte o se hormigone el carril o camino principal, a efecto de facilitar el tránsito de vehículos para tareas de plantación, mantenimiento, riego, extinción de incendios o acceso a las construcciones. Dicho carril no podrá tener una anchura superior a 8 metros.*

## 5. Estacionamiento de vehículos.

*Se proveerán suficientes plazas de aparcamiento para el uso que se pretenda y en cuantía no inferior a la necesaria en momentos de máxima ocupación de la instalación. Como mínimo se proveerá una plaza de coche por cada 4 plazas de persona y una plaza de coche por cada unidad de alojamiento, si se trata de un uso residencia o de camping.*

*Las superficies destinadas a aparcamiento tendrán una pavimentación de tipo blanda y arboladas que garantice el adecuado drenaje del suelo por medios naturales y le proporcione un aspecto más semejante al suelo natural (césped armado o similar). No podrán ocupar, junto al viario, más de tres veces la superficie edificada de la parcela.*

*Se prohíbe la instalación de pérgolas o techumbres de cualquier tipo para cobijar las áreas de aparcamiento. Se realizarán plantaciones de árboles de especies adecuadas que proporcionen sombra a los vehículos.*

*Estos espacios se ubicarán siempre en el interior de la parcela.*

## 6. Vallado.

*El cercado de las fincas se realizará preferentemente con vallas de elementos diáfanos en toda su altura, combinadas con cierres vegetales apropiados. Se prohíben las tapias opacas en todos los casos.*

*En ningún caso estas vallas impedirán el libre paso de la fauna existente, cuando así se requiera.*

## 7. Otras condiciones.

*Muros de contención: mampostería tradicional.*

*En cubiertas se utilizarán preferentemente materiales tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. Se prohíben la pizarra y las chapas metálicas en cubiertas.*

*Obras de urbanización: encintados, apoyo jardinería, muretes, rampas, peldaños y similares, en piedra natural y/o ladrillo de tejar para pavimentos. Los pavimentos exteriores tendrán tratamiento blando: alberos, gravilla, etc.*

Todas estas condiciones serán de aplicación en el proyecto de edificación correspondiente. Además, en la redacción del mismo se atenderá a lo dispuesto en el artículo 14.1.7. Documentación general de los proyectos y planes de los distintos usos en el suelo no urbanizable.

# DEL PINO DEL VALLE

Respecto al epígrafe 3 del Artículo 14.1.8, no se considerará una mejora o ampliación la restitución -en el marco de la rehabilitación de la vivienda cortijo- de la volumetría original de la edificación y sus anejos, ya que uno de los objetivos de la intervención rehabilitadora es la recuperación de la tipología con su configuración original de volúmenes y las secuencias espaciales de llenos y vacíos propios de la misma.

## **c2) Condiciones particulares en PGOU vigente para tipo de suelo no urbanizable en el ámbito Suelos con pendientes mayores del 30%**

La parcela, como se muestra en la imagen 3 de este documento, así como en la documentación gráfica del mismo, se sitúa en suelo no urbanizable, en la zona de protección territorial Montes de Málaga, bajo la denominación de Suelos con pendientes mayores del 30%, regulado en el artículo 14.4.8 del PGOU.

Las condiciones aplicables en la parcela que son de aplicación en el presente proyecto son las siguientes:

1. Condiciones de uso: el uso a implantar es el recogido en el epígrafe 1.2 a) del artículo, 'Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hoteles y asimilados'.
2. Condiciones de la edificación:
  - 2.1. **Parcela mínima:** otras actuaciones de interés público (epígrafe c): **100.000 m<sup>2</sup>**
  - 2.2. **Distancia mínima a linderos:** **40 metros lineales**
  - 2.3. **Superficie máxima ocupada por la edificación:** edificaciones en actuaciones de interés público (epígrafe c): **8%**
  - 2.4. La **superficie no ocupada por la edificación** o instalación **deberá ser reforestada con proyecto de reforestación** que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.
  - 2.5. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m<sup>2</sup>c. **No procede**
  - 2.6. **le máximo** para edificaciones de interés público: **0,1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**

Todos estos parámetros se cumplen en la propuesta realizada, como se muestra en el siguiente cuadro-resumen:

Condiciones de la edificación (art. 14.4.8, epígrafe 2)	PGOU	Propuesta	
2.1 Parcela mínima	100.000 m <sup>2</sup>	155.804,73 m <sup>2</sup> *	CUMPLE
2.2 Distancia a linderos	40 m	> 40 m en todo lindero	CUMPLE
2.3 Ocupación máx.	12.464,38 m <sup>2</sup> (8%)	1241 m <sup>2</sup> (inc. patios)	CUMPLE
2.4 Espacios libres	Proyecto de reforestación preceptivo	Proyecto de reforestación incluido	CUMPLE
2.5. Techo máx. vivienda agrícola	-	-	[NP]
2.6 le máximo edif. de interés público	15.580 m <sup>2</sup> (0,1 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	967 m <sup>2</sup> **	CUMPLE

\*superficie resultado de la agregación de las dos parcelas objeto del proyecto (en tramitación)

# DEL PINO DEL VALLE

\*\* las superficies están basadas en el anteproyecto basado en el levantamiento fotogramétrico previo de la edificación, y podrán experimentar cambios de pequeña entidad durante el proceso de proyecto

## **d) JUSTIFICACIÓN del CUMPLIMIENTO de la NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA**

No hay normativas sectoriales afectadas por la actividad propuesta.

## **e) CUMPLIMIENTO de las MEDIDAS para EVITAR la FORMACIÓN de NUEVOS ASENTAMIENTOS**

El Reglamento de la Ley, 7/2021, de 1 de Diciembre De Impulso para la Sostenibilidad del Territorio De Andalucía define los actos que se consideran inductores de la formación de nuevos asentamientos, en el artículo 24 que se reproduce a continuación:

*Artículo 24. Actos que inducen la formación de nuevos asentamientos.*

*1. Conforme al artículo 20.b) de la Ley, en suelo rústico se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán parámetros objetivos, complementarios a lo dispuesto en el apartado 2, para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanísticas.*

*2. Inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias:*

*a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:*

*1ª. Alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes.*

*2ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.*

*3ª. En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos. 4ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan. 5ª. Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.*

*b) La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.*

# DEL PINO DEL VALLE

c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:

1ª. Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o

2ª. Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.

A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

d) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).

e) La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.

f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.

Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.

g) El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.

Se entiende que dicha actuación no induce a la formación de nuevos asentamientos urbanos al no contestar afirmativamente a ninguna de las cuestiones expuestas anteriormente.

## **f) ANÁLISIS de la INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA y AMBIENTAL, y DEFINICIÓN de MEDIDAS CORRECTORAS de IMPACTOS que PUDIERA GENERAR**

Podemos afirmar que la principal medida para la integración paisajística de la intervención está en el hecho mismo de la rehabilitación. Puesto que la vivienda-cortijo que va a ser rehabilitada es parte del paisaje existente, su recuperación no supondrá sino una mejora paisajística y ambiental, ya que la edificación actual muestra un estado de abandono evidente y su rehabilitación la devolverá a un estado apto para su uso y a una imagen acorde con el mismo, para lo que se proyectará un diseño arquitectónico que aúne la imagen y los sistemas constructivos de la edificación tradicional con un lenguaje arquitectónico contemporáneo. La propia Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, en su artículo 20c, referente a las actuaciones en suelo rústico, determina que éstas deberán *considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado*.

Por otra parte, el estudio tipológico y patrimonial realizado -expuesto en la memoria propositiva- tiene como fin conseguir la coherencia arquitectónica, volumétrica y visual de la edificación dentro de la tradición tipológica del medio rural, siempre desde una concepción contemporánea del diseño y el proyecto arquitectónico, y siguiendo unos criterios claros y adecuados de intervención sobre la edificación existente que eviten la mera imitación mimética de la arquitectura vernácula, sin renunciar a la puesta en valor de los principios y valores propios de

# DEL PINO DEL VALLE

esta.

En cuanto a la integración territorial, ocurre algo similar, ya que la edificación original está íntimamente relacionada con la organización territorial histórica del medio rural, en el que las parcelas de suelo de uso agrícola o ganadero estaban tradicionalmente vinculadas a la existencia de haciendas o cortijos, como también se ha expuesto en el epígrafe 4.2.2.

Respecto a las cuestiones ambientales, como se ha comentado anteriormente, la instalación de mayor impacto es la de saneamiento, que se resolverá mediante un equipo de depuración individual que permita la reutilización del agua para riego de la parcela.

## **g) VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA de la ACTUACIÓN**

El área geográfica que se pretende cubrir con esta actividad es bastante amplia; presenta un ámbito diverso, desde el ámbito local o provincial hasta el ámbito nacional e internacional. Asimismo, como se ha comentado, la actividad rural en el medio natural sostiene una creciente demanda por parte de un público muy diverso.

Por otra parte, la demanda de alojamiento relacionado con el turismo rural en la provincia es sin duda superior a la oferta en la mayoría de los meses del año, por lo que se estima que la ocupación de la vivienda será muy alta desde el inicio de la actividad.

El rendimiento económico de la actividad está basado principalmente en los ingresos percibidos por las estancias de los clientes y por las actividades complementarias basadas en el conocimiento del medio natural y territorial (excursiones, actividades cinegéticas y agrícolas, rutas de bicicleta de montaña, etc.). Por otra parte, puesto que el alojamiento cuenta con amplios espacios libres, se podrán complementar estas actividades con la celebración de eventos.

En este sentido, el precio por el uso del cortijo se sitúa en unos 400 euros al día para la vivienda principal, y 250 euros al día en cada uno de los dos módulos adicionales.

Como ya se ha descrito anteriormente, se estima que la presente iniciativa de adaptación de la edificación existente a casa rural básica comporta un volumen de inversión aproximado en cuanto a Presupuesto de Ejecución Material de UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS UN EUROS #1.275.901 €#. El promotor cuenta con capacidad financiera para hacer frente a las obras necesarias para la rehabilitación y puesta en funcionamiento del edificio.

Por otra parte, se estiman unos gastos de mantenimiento de dieciséis mil euros anuales, y unos gastos de personal que arrancan en veinticuatro mil euros anuales en el primer año, incrementándose en los años sucesivos de manera proporcional al aumento de la demanda.

Valorando el conjunto de servicios que van a ser ofertados, el precio inicial y el porcentaje de ocupación del 50% en el primer año, se estiman aproximadamente CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS #164.250 €# de ingresos el primer año. A partir de ese primer año, se ha estimado un crecimiento en los sucesivos hasta alcanzar una ocupación del 80%. A esto se añade la estimación de una segunda fuente de ingresos mediante la acogida de eventos en determinadas épocas del año. Teniendo en cuenta esta estimación, se obtiene un balance positivo a partir del séptimo año de actividad.

A continuación se adjunta un cuadro resumen con las estimaciones de gastos e ingresos consideradas:

# DEL PINO DEL VALLE

COSTES	AÑO 01	AÑO 02	AÑO 03	AÑO 04	AÑO 05	AÑO 06	AÑO 07
construcción	1.275.901,84 €						
mantenimiento	16.000,00 €	16.000,00 €	16.000,00 €	16.000,00 €	16.000,00 €	16.000,00 €	16.000,00 €
personal	24.000,00 €	28.000,00 €	32.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €
<b>INGRESOS</b>							
alojamiento	164.250,00 €	213.525,00 €	246.375,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €
eventos	2.000,00 €	4.000,00 €	6.600,00 €	6.600,00 €	8.000,00 €	8.800,00 €	10.000,00 €
<b>BALANCE ANUAL</b>	-1.149.651,84 €	173.525,00 €	204.975,00 €	217.400,00 €	218.800,00 €	219.600,00 €	220.800,00 €
<b>BALANCE ACUMULAD</b>	-1.149.651,84 €	-976.126,84 €	-771.151,84 €	-553.751,84 €	-334.951,84 €	-115.351,84 €	<b>105.448,16 €</b>

## h) PLAZO de DURACIÓN de la CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA de los TERRENOS

La duración de la cualificación de los terrenos será indefinida, puesto que el uso de alojamiento rural que se pretende implantar se utilizará de forma permanente.

## o4. OBLIGACIONES ASUMIDAS por el PROMOTOR de la ACTIVIDAD

Las obligaciones asumidas por el promotor de la actividad serán las que se enumeran a continuación:

- A. Las correspondientes a los deberes legales del régimen de suelo rústico.
- B. Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.
- C. Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, de acuerdo con lo regulado en el artículo 22.5 de la Ley.
- D. Solicitud de licencia urbanística municipal, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa de la actuación previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.
- E. Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actuación y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

En Málaga, a 9 de febrero de 2023.

Los arquitectos,

David del Pino Aires

Manuel Rafael García

# DEL PINO DEL VALLE

## Anexo: Listado de vértices georreferenciados de la parcela (plano o2)

VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
1	380163,62	4069505,89	43	380175,82	4069741,41	85	380303,14	4069479,45
2	380105,68	4069498,44	44	380180,86	4069729,39	86	380302,11	4069456,78
3	380105,12	4069498,38	45	380202,63	4069707,40	87	380299,35	4069445,81
4	380097,39	4069497,44	46	380219,54	4069692,63	88	380295,70	4069436,15
5	380091,81	4069495,18	47	380247,13	4069673,60	89	380291,04	4069426,48
6	380091,00	4069487,57	48	380257,49	4069667,05	90	380284,48	4069414,14
7	380091,36	4069482,71	49	380279,22	4069655,85	91	380265,58	4069395,67
8	380097,88	4069468,62	50	380303,33	4069640,43	92	380251,44	4069388,46
9	380098,66	4069456,22	51	380321,95	4069626,95	93	380237,31	4069381,64
10	380092,33	4069447,81	52	380330,61	4069619,51	94	380227,90	4069379,20
11	380080,11	4069443,76	53	380344,49	4069605,71	95	380181,23	4069382,95
12	380064,56	4069441,29	54	380335,38	4069578,64	96	380165,23	4069363,67
13	380054,36	4069439,99	55	380310,80	4069562,79	97	380144,28	4069372,17
14	380042,37	4069434,77	56	380295,30	4069580,76	98	380137,59	4069374,01
15	380032,65	4069427,40	57	380271,79	4069595,27	99	380085,71	4069393,77
16	380028,65	4069420,64	58	380258,13	4069602,23	100	380045,36	4069391,79
17	380027,55	4069415,42	59	380254,74	4069603,45	101	380044,37	4069395,80
18	380028,04	4069411,61	60	380247,36	4069605,51	102	380040,59	4069403,43
19	380030,51	4069407,60	61	380247,02	4069636,85	103	380038,12	4069408,05
20	380034,32	4069402,14	62	380205,07	4069625,50	104	380035,29	4069411,17
21	380038,03	4069393,94	63	380204,70	4069611,24	105	380034,56	4069414,12
22	380038,82	4069390,74	64	380149,54	4069617,62	106	380033,95	4069419,34
23	379942,00	4069385,48	65	380136,17	4069622,89	107	380044,88	4069429,55
24	379895,88	4069393,73	66	380102,32	4069629,46	108	380052,16	4069433,00
25	379887,35	4069395,26	67	380077,76	4069635,59	109	380067,88	4069435,70
26	379884,38	4069395,79	68	380063,47	4069636,17	110	380090,54	4069437,91
27	379785,46	4069514,08	69	380095,00	4069625,21	111	380095,51	4069441,45
28	379787,62	4069525,85	70	380142,92	4069613,96	112	380104,40	4069454,37
29	379786,78	4069536,14	71	380169,34	4069608,69	113	380102,66	4069470,97
30	379786,84	4069546,53	72	380180,90	4069606,39	114	380098,12	4069482,95
31	379782,15	4069584,91	73	380187,76	4069605,02	115	380096,66	4069488,29
32	379780,93	4069595,87	74	380223,23	4069600,13	116	380098,20	4069490,20
33	379786,16	4069604,86	75	380240,69	4069595,24	117	380100,35	4069491,49
34	379793,35	4069621,19	76	380245,80	4069595,71	118	380104,53	4069491,96
35	379794,02	4069633,47	77	380246,77	4069595,50	119	380139,32	4069495,87
36	379794,88	4069644,16	78	380255,50	4069593,62	120	380158,97	4069498,58
37	379792,93	4069653,25	79	380255,78	4069593,56	121	380159,59	4069498,67
38	379790,36	4069657,96	80	380266,86	4069589,30	122	380164,52	4069499,35
39	379786,67	4069678,76	81	380288,29	4069579,00	123=1	380163,62	4069505,89
40	379887,35	4069697,26	82	380300,03	4069568,05			
41	379895,88	4069698,83	83	380305,08	4069560,13			
42	380179,96	4069751,03	84	380307,32	4069557,08			

# DEL PINO DEL VALLE

SOLICITUD de AUTORIZACIÓN PREVIA de ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA según LEY 7/2021 de 1 de DICIEMBRE para la REHABILITACIÓN de VIVIENDA CORTIJO y ADAPTACIÓN al USO de ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL .....	1
MEMORIA .....	1
00. ANTECEDENTES .....	1
OBJETO del DOCUMENTO .....	1
01. PROMOTOR de la ACTUACIÓN .....	1
02. DESCRIPCIÓN DETALLADA de la ACTUACIÓN .....	2
a) SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO y DELIMITACIÓN de los TERRENOS que SON OBJETO de la CUALIFICACIÓN .....	2
b) CARACTERIZACIÓN FÍSICA y JURÍDICA de los TERRENOS .....	2
c) CARACTERÍSTICAS SOCIECONÓMICAS de la ACTIVIDAD .....	4
d) CARACTERÍSTICAS de las EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS INFRAESTRUCTURA y SERVICIOS TÉCNICOS .....	4
d1) DESCRIPCIÓN del INMUEBLE EXISTENTE .....	4
01. Cimentación y estructura vertical .....	6
02. Estructura horizontal y cubiertas .....	6
d2) CONFIGURACIÓN VOLUMÉTRICA y ESPACIAL de la PROPUESTA DE REHABILITACIÓN .....	10
01. Propuesta de recuperación de tipología: volumetría y secuencias espaciales .....	10
02. Verificación de la hipótesis de rehabilitación tras el estudio de referencias bibliográficas y catálogos .....	14
03. Conclusiones y propuesta de intervención .....	17
d3) Características de las instalaciones .....	19
01. Abastecimiento de agua .....	19
02. Producción de agua caliente sanitaria .....	19
03. Suministro de energía eléctrica .....	19
04. Saneamiento y evacuación de aguas residuales .....	19
05. Protección contra incendios .....	19
e) Justificación, en su caso, de la implantación de edificación residencial .....	19
f) PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS. FASES DE EJECUCIÓN .....	19
03. MEMORIA JUSTIFICATIVA .....	20
a) JUSTIFICACIÓN de la UTILIDAD PÚBLICA o INTERÉS SOCIAL del PROYECTO .....	20
b) PROCEDENCIA o NECESIDAD de la IMPLANTACIÓN en SUELO RÚSTICO, JUSTIFICACIÓN de la UBICACIÓN PROPUESTA y de la INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL y AMBIENTAL .....	21
c) COMPATIBILIDAD con el RÉGIMEN URBANÍSTICO de la CATEGORÍA de SUELO RÚSTICO .....	22
c1) Condiciones generales de la edificación según PGOU vigente .....	22
c2) Condiciones particulares en PGOU vigente para tipo de suelo no urbanizable en el ámbito Suelos con pendientes mayores del 30% .....	27
d) JUSTIFICACIÓN del CUMPLIMIENTO de la NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA .....	28
e) CUMPLIMIENTO de las MEDIDAS para EVITAR la FORMACIÓN de NUEVOS ASENTAMIENTOS .....	28
f) ANÁLISIS de la INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA y AMBIENTAL, y DEFINICIÓN de MEDIDAS CORRECTORAS de IMPACTOS que PUDIERA GENERAR .....	29
g) VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA de la ACTUACIÓN .....	30
h) DURACIÓN de la CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA de los TERRENOS .....	31
04. OBLIGACIONES ASUMIDAS por el PROMOTOR de la ACTIVIDAD .....	31

## ÍNDICE de PLANOS

# DEL PINO DEL VALLE

## A. PLANOS de INFORMACIÓN

01. SITUACIÓN en PGOU VIGENTE
02. PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS con VÉRTICES GEORREFERENCIADOS. OCUPACIÓN y DISTANCIAS a LINDEROS
03. PLANO TOPOGRÁFICO y LEVANTAMIENTO FOTOGRAMÉTRICO de EDIFICACIÓN EXISTENTE

## B. PLANOS de PROPUESTA

04. PLANTA NIVEL 00 [+386,03]
05. PLANTA NIVEL 01 [+389,75]
06. PLANTA NIVEL 02 [+392,75]
07. PLANTA de CUBIERTAS. SECCIÓN LONGITUDINAL