



1. IDENTIFICACIÓN

Nº Acervo. Subsistema de Uso Público	779
Tipo de equipamiento	Casa Rural
Denominación	Los Quejigales
Espacio natural protegido	Parque Natural Sierra de las Nieves
Término municipal y provincia	Ronda (Málaga)
Dirección postal	Ctra. A-397 Km 13,9 (a 10 km)
Coordenadas UTM Huso 30	Abscisa = 317182.00 m E; Norte = 4062404.00 m N

Información catastral:	
Localización	PD Sierra de las Nieves 16 29400 Ronda (Málaga)
Referencia catastral	002300100UF16D0001EM
Titular	Junta de Andalucía

Catálogo de Montes Públicos:	
Matrícula	MA-11019-JA El Pinsapar y Buenavista

2. FICHA TÉCNICA

Año construcción (catastro):	1990
------------------------------	------

3. DESCRIPCIÓN

Disponibilidad actual:	
Accesibilidad universal	S
Alojamiento	S
Aparcamiento	S
Tienda	N
Bar / Cafetería	N
Restaurante	N
Aseos públicos (A.R.)	S

3.1. Emplazamiento e integración paisajística

La Casa Rural Los Quejigales se ubica en el término municipal de Ronda en la provincia de Málaga, 10 km hacia el interior de la pista forestal de Los Quejigales en el mismo Área Recreativa designado con el mismo nombre, en pleno corazón del Parque Natural Sierra de las Nieves; en el espacio definido como “Zona A. Zona de Reserva” dentro del Porn y Prug de dicho parque.

La meseta de Los Quejigales se sitúa a más de 1.200 m de altitud al pie de las llamadas cañadas de Ronda, que son tres (del Cuerno, de Enmedio y de las Ánimas) y dan refugio al pinsapar de Ronda, que es el más antiguo de cuantos existen. El área recreativa se encuentra inmersa en el pinar de pino resinero con el que se repobló la zona en los años 60 del pasado siglo, reforestando antiguos cultivos de secano pertenecientes al cortijo Los Quejigales, donde vivió una familia hasta mediados del siglo XX.

Desde este equipamiento se puede disfrutar de unas excelentes vistas del pinsapar de Ronda, y se encuentra a escasos metros del inicio de uno de los senderos más emblemáticos del parque natural, “Quejigales – Torrecilla”, que permite coronar el pico más alto de la Sierra de las Nieves y, por extensión, de Andalucía occidental.

3.2. Programa funcional

El equipamiento se sitúa en una explanada junto con otras instalaciones publicas y privadas, distinguiéndose:

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:20:00	PÁGINA: 1 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw2az0cLqL2JpajtA71aJkAaUFY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Casas rural los Quejigales (2 unidades alojativas independientes) con capacidad para 40 camas como albergue (propuesta)
- Oficina de agente forestales
- Aseos públicos del área recreativa
- Parking
- Área recreativa
- Instalaciones asociadas contempladas en la tabla siguiente

La edificación en la que se ubica las casas rurales se distribuyen en dos plantas, cuya estructura esta formada por muros de carga de mampostería de 65 cm. La cubierta se resuelve a dos aguas mediante tabiques palomero y cobertura de teja cerámica curva de la que sobresalen cuatro chimeneas (una con origen en planta baja y las otras tres en planta alta). Las fachadas tienen un a terminación tradicional de revoco a la tirolesa.

El acceso a planta baja se realiza a través de la fachada principal con orientación sur, contando con una altura libre de 2,35 m.; dividiéndose su interior en salón con chimenea, tres dormitorios, cocina y dos baños, uno de ellos adaptado a minusválidos.

A la vivienda de la planta alta se accede por una escalera situada en la fachada izquierda, contando con una altura libre de 2,25 m.; dividiéndose su interior en salón con chimenea, cuatro dormitorios (dos de ellos con chimenea), dos baños, almacén y salón con cocina americana .

Las dependencias de los agentes forestales y los aseos del área recreativa se encuentran independizados de las casas rurales separadas de estas mediante un patio desde el que se puede acceder a un almacén y a la sala de baterías del as placas solares que dan suministro a la oficina de los agentes y aseos.

Actualmente las instalaciones y suministros con las que cuenta el equipamiento son:

- Suministro eléctrico: grupo electrógeno de 30 Kva. de gasoil ubicado en una sala exterior a 45 m. de las casas; no adaptado a normativa.
- Agua: la acumulación de agua para el abastecimiento, procedente de las aguas superficiales del monte, consta de los siguiente elementos:
 - Primer punto de acumulación de 24 m³ de aguas superficiales.
 - Segundo punto de acumulación de 80 m³ que es abastecido por el primer depósito y por un segundo punto de capacitación de aguas superficiales. Abastece al infoca, área recreativa, oficinas de agentes forestales y casas rurales.
 - Tercer depósito de acumulación de 6 m³ que abastece al área recreativa, oficinas de agentes forestales y casas rurales.
 - Desde los meses de julio a septiembre hay problemas de abastecimiento de agua.
 - La cloración del agua para abastecer el equipamiento se realiza mediante una instalación automática ubicado en la buhardilla, contando con bomba de impulsión de 450 w., 2 depósitos de 500 l. y el sistema de cloración y potabilización de 15 w.
- Depuración: depuradora compacta de filtro biológico con capacidad para 17 hab.eq., compuesta por arqueta de desbaste manual, separador de grasas, arenas y sólidos voluminosos, depuradora y arqueta de muestras. Carece de licencia de vertido.

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:20:00	PÁGINA: 2 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw2az0clL2JpajtA71aJkAaUFY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Instalación de calefacción: radiadores eléctricos ubicados en cada una de las dependencias con una potencia total de 24,8 Kw entre las dos casas.
- La demanda térmica sanitaria (termo) y la cocina es proporcionada mediante bombonas.

3.3. Cuadro de superficies (m²)

Distribución actual:

Dependencia	Superficie (m ²)
Casas Rural planta baja	88,91
Recibidor	7,66
Salón	24,97
Pasillo	6,81
Dormitorio 1	11,00
Dormitorio 2	9,16
Dormitorio 3	12,40
Cocina	8,62
Aseo 1	4,42
Aseos 2	3,87
Casas Rural planta alta	98,32
Recibidor - Pasillo	8,19
Salón - Cocina	25,38
Dormitorio 1	14,96
Dormitorio 2	10,72
Dormitorio 3	12,52
Dormitorio 4	14,81
Aseo 1	4,19
Aseo 2	4,26
Aseo 3	3,29
Superficie útil casas rurales	187,23
Patio (incl. cuartillo bombonas)	41,49
Almacén patio	10,08

4. Instalaciones y necesidades actuales

Se consideran parte de las infraestructuras:

- Casa rural los Quejigales (infraestructura – propuesta 32 usuarios)
- Aparcamiento
- Instalaciones asociadas y contempladas en la tabla siguiente.
- Se solicitará la utilización por parte del concesionario de los dos almacenes ubicados en el patio interior, por lo que en el caso de no aceptarse la utilización por parte del concesionario y no coger esta mejora no se contará con zona cubierta para almacén e instalaciones.

Interior (correspondencia con estudio de viabilidad, apartado 5.1):

1. Necesidad obtención de la documentación legal de las infraestructuras para su correcto funcionamiento: **(Legalización = 17.541,76 €)**
 - Licencia de apertura (incluyendo el proyecto de reforma, ampliación de zonas, cubiertas, etc.) y actividad e inclusión en turismo. **(Adecuación / Legalización C.R. = 10.168 €)**

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA	16/07/2024 10:20:00	PÁGINA: 3 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw2az0clL2JpajtA71aJkAaUFY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



- Proyecto eléctrico y ejecución, legalización, OCA inicial, etc. **(Electricidad = 7.073,76 €)**
 - Certificado Energético final, es decir, con todas las instalaciones ejecutadas. **(Certificado energético = 300 €)**
2. Necesidad de adecuar a la normativa de turismo las dependencias para poder ser catalogado como albergue el edificio, habiéndose aportado una posible propuesta de distribución y superficies con capacidad para 32 personas (propuesta): **(Adecuación turismo = 11.860,70 €)**
- Demolición de paramentos y revestimientos para la nueva distribución que proporcione la máxima superficie de ocupación.
 - Modificación dimensional de los aseos de planta baja para garantizar la accesibilidad.
 - Ejecución de los nuevos paramentos y revestimientos de la nueva distribución propuesta.
 - Reubicación de los sanitarios de planta baja.
 - Desmontaje de la carpintería interior (puertas de madera) para su recolocación adaptada a la nueva distribución (nuevas carpinterías valoradas en el capítulo de carpinterías de la zona exterior).
3. Adecuación de la instalación de fontanería (canalizaciones de agua, puntos de toma, etc.) a la nueva distribución propuesta de baños y cocina de planta baja; totalmente montado y funcionando. **(Fontanería = 1.851,73 €)**
4. Mejora energética del sistema de ACS, con la correspondiente disminución de la facturas de gas, mediante el apoyo de un sistema de captación solar para una capacidad suficiente de 20 personas, formado por los captadores solares, acumulador de dos serpentines de 1000 litros de capacidad útil, estructura fabricada en aluminio y estación solar integrada con bomba de recirculación. **(Termosolar = 7.950,90 €)**
5. Dotación de dos calentadores instantáneo a gas butano/propano, 1 por planta, para el servicio de A.C.S. mediante cámara de combustión estanca, con posibilidad de trabajar con agua precalentada por un sistema solar, eficiencia energética clase A, incluyendo los conductos para evacuación de los productos de la combustión. **(ACS = 2.436,80 €)**
6. Necesidad de dotar el equipamiento con el mobiliario y elementos necesarios para su funcionamiento. **(Dotación = 24.154,20 €)**
- Mobiliario de cocinas incluyendo muebles, frigorífico, placas de cocción a gas, microondas, etc. **(Cocina = 8.715 €)**
 - Pack litera (19 ud.) + 2 individuales + bases + colchones (40 ud.). **(Dormitorios = 4.560 €)**
 - Mesita de noche, menaje, ropa de cama, taquillas, etc. **(Dotación dormitorios = 5.120 €)**
 - Mobiliario de salón y salas comunes, cubertería, cristalería y menaje. **(Mobiliario común = 3.700 €)**
 - Conjunto de mesas para exterior tipo picnic y bancos de madera, incluyendo parasoles. (5 ud.) **(Mobiliario común = 2.059,20 €)**

Exterior (correspondencia con estudio de viabilidad, apartado 5.1):

1. Obligación de dotar de un sistema de cloración el equipamiento, ubicado en el aljibe (aprox. 4 m³) que abastece, las casa rural, las oficinas y los aseos del área recreativa. **(Cloración = 6.688,75 €)**
- Retirada a vertedero autorizado del actual clorador ubicado bajo la cubierta de las casa rural.

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:20:00	PÁGINA: 4 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw2az0cLqL2JpajtA71aJkAaUfY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Toda la instalación se ubicara en un habitáculo ejecutado por la AMAyA.
 - Equipo para cloración para agua potable compuesto por:
 - Regulador digital LDCL
 - Sonda amperométrica + porta sondas + sensor de proximidad
 - Filtros
 - Depósito + bomba dosificadora de cloro
 - Bomba de recirculación
 - Bomba de impulsión hacia puntos de salida (desde clorador hasta casa rural hay aproximadamente 13 m. de desnivel).
 - Placas solares para el funcionamiento de la instalación al carecer de suministro eléctrico.
 - Conexionado y puesta en marcha.
2. Necesidad de cambio del actual sistema de suministro eléctrico al no cumplir con la normativa actual: **(Suministro eléctrico = 12.227,27 €)**
- El grupo electrógeno actual está dimensionado para la calefacción eléctrica por lo que estaría sobre dimensionado para las inversiones actuales, además no cumple en materia acustica, debiéndose cambiar por uno de 8 Kva insonorizado que implicaría no ampliar la sala que lo alberga, solo su adaptación y/o mejora.
 - Colocación de un una balsa rebosadero para el deposito auxiliar.
 - Insonorización de la sala y cambio de la puerta actual por una insonorizada.
 - Ventilación de la sala.

*** Los mantenimientos de instalaciones asociadas a las mejoras, no se han considerado en el cálculo de la concesión por ser opcional, pero serán obligatorios si se opta por ellas.**

*** Del mismo modo, la decisión de escoger una mejora u otra podrá tener repercusión en los costes medios de suministros tenidos en cuenta en los cálculos de la concesión.**

*** Las instalaciones recogidas tanto en inversiones como mejoras podrán ser sustituidas por otras similares, siempre y cuando el fin sea el mismo y este aprobada por la AMAyA.**

*** Siempre que se haga un cambio y/o mejora de las instalaciones o de la envolvente del equipamiento se deberá de aportar el certificado energético con dichas modificaciones.**

*** Todos los costes relativos a suministros y mantenimientos normativos que surjan durante la duración de la concesión y no se hayan previsto en el presente documento, serán a cargo de la empresa adjudicataria.**

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA	16/07/2024 10:20:00	PÁGINA: 5 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw2az0cLqL2JpajtA71aJkAaUfY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

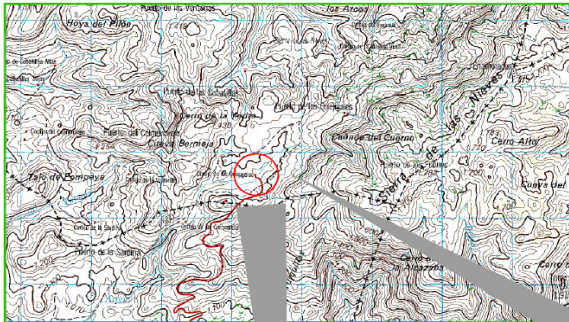


	INSTALACIONES	DESCRIPCIÓN	ACTUACIONES NECESARIAS ACTUALMENTE
SUMINISTROS	Electricidad	No red eléctrica	Seguimiento y control energía consumida
	Agua	Aljibe (24 + 80 + 6 m ³) para C.R. + A.R. + Infoca + Oficina) Autorización captación del 2013 para la finca de los Quejigales Depósitos del clorador	Seguimiento y control agua consumida
	Gas	Bombonas (cocina y ACS)	Seguimiento y control gas consumido
	Teléfono y/o datos		
	Combustible (pellets - hueso)		
MANTENIMIENTOS	Depuración	Balsa de evapotranspiración	Vaciado de lodos tantos como sean necesarios. Alta como productor de residuos y declaración anual
	Climatización / Calefacción	Estufa de pellets (Total 24 kw)	Semestral con medios propios Anual por empresa autorizada
	Gas	Bombonas (cocina y ACS)	Semestralmente con medios propios. Cada 5 años por empresa instaladora autorizada
	Agua	Aljibe (24 + 80 + 6 m ³) para C.R. + A.R. + Infoca + Oficina) Autorización captación del 2013 para la finca de los Quejigales Depósitos del clorador	Analítica anual Mensual con medios propios Trimestral por empresa mantenedora
	Electricidad	Actual grupo electrógeno Complementarias dependiendo de las inversiones	Sin OCA BT (si sale de pública concurrencia con el proyecto eléctrico)
	Baja tensión - emergencias		Semestral con medios propios Anual por empresa autorizada OCA cada 5 años
	Grupo emergencia - electrógeno	Actual 30 Kva Inversión 8 Kva	Semestral con medios propios Anual por empresa autorizada
	Pararrayos		Semestral con medios propios Anual por empresa autorizada OCA con al toma de tierra
	Toma de tierra		Semestral con medios propios Anual por empresa instaladora autorizada OCA cada 5 años.
	Alta tensión (transformador) / Línea		
	Elementos de seguridad: extintores y alarma seguridad	Solo extintores	Extintores trimestralmente con medios propios. Extintores anualmente por empresa autorizada.
	Cloración	Cloración automática	Mensual por empresa instaladora autorizada
	Legionella	Legionela completa Depósitos con aerosoles (AC + AF)	Control interno según protocolo Agencia Analítica anual y limpieza depósitos por empresa autorizada
	Desratización, Desinfección y Desinsectación		Mantenimiento semestral por empresa autorizada

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:20:00	PÁGINA: 6 / 18
VERIFICACIÓN	NjYGw2az0clL2JpajtA71aJkAaUFY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



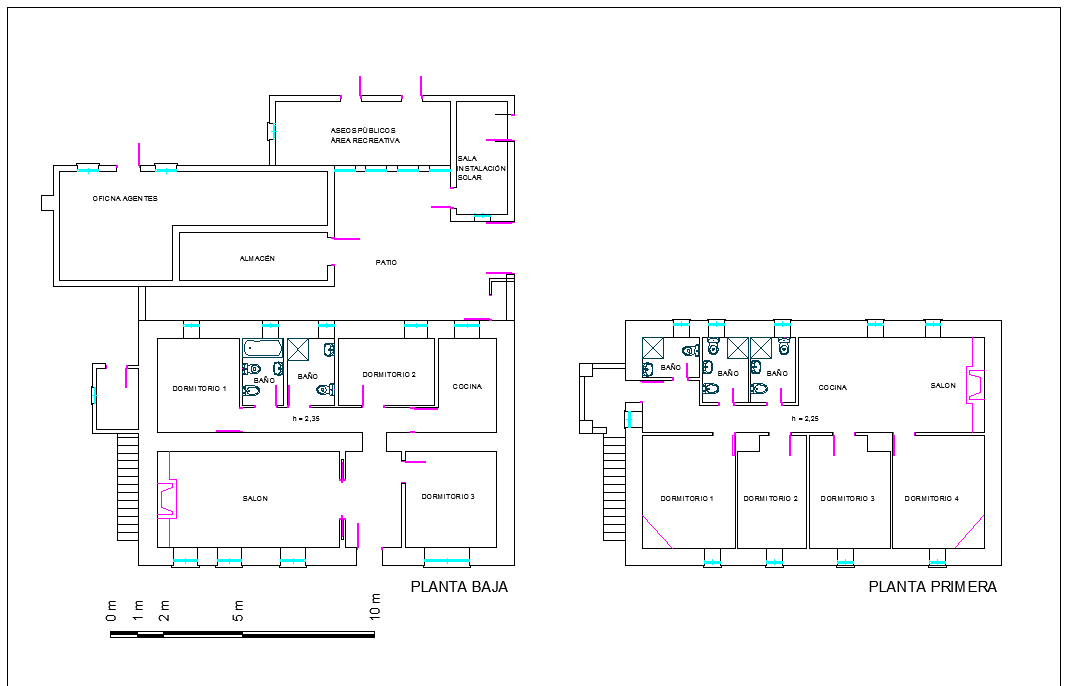
5. Documentación planimétrica



1. Situación - Emplazamiento



LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:20:00	PÁGINA: 7 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw2az0clL2JpajtA71aJkAaUFY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



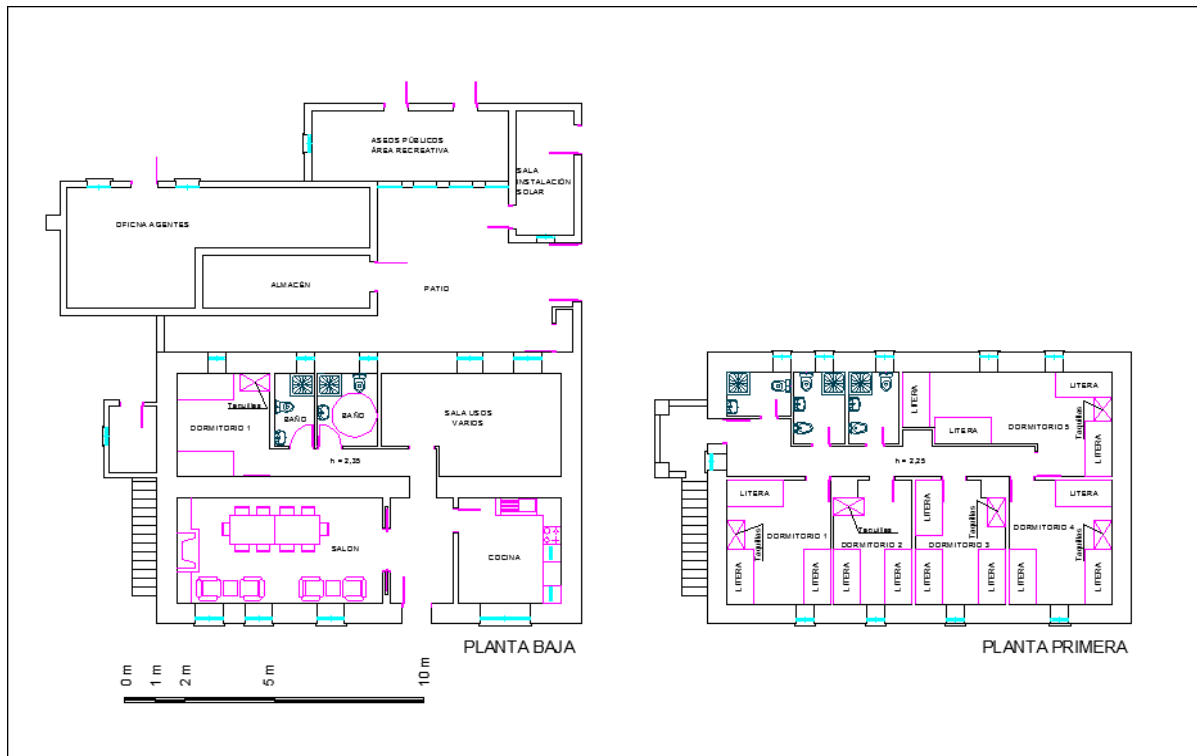
INGENIERO AUTOR PLANO	TÍTULO	FECHA	ESCALA	PLANO	NÚMERO DE PLANO
	INVENTARIADO DE LAS INSTALACIONES Y DOTACIONES DE DETERMINADOS EQUIPAMENTOS DE USO PÚBLICO DE LOS ESPACIOS NATURALES DE ANDALUCÍA.	MAYO 2021		PLANTA ACTUAL	
Folio:				CASA RURAL LOS QUEJIGALES	HOJA 1 DE 2

4. Planta actual

FICHA CARACTERIZACIÓN CASA RURAL "LOS QUEJIGALES"

Página 10 de 18

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA	16/07/2024 10:20:00	PÁGINA: 10 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw2az0clL2JpajtA71aJkAaUfY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



5. Posible distribución

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:20:00	PÁGINA: 11 / 18
VERIFICACIÓN	NjYGw2az0clL2JpajtA71aJkAaUfY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

A



7. Límites de las instalaciones que entran en esta concesión de servicios

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:20:00	PÁGINA: 12 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw2az0cLqL2JpajtA71aJkAaUFY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

6. Fotografías



1. Fachada principal: acceso casa rural planta baja



2. Fachada lateral izquierda: acceso a casa superior

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:20:00	PÁGINA: 13 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw2az0clL2JpajtA71aJkAaUfY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3. Fachada trasera y derecha: acceso patio, aseos públicos y oficina agentes forestales
Casa rural planta baja



4. Salón

5. Cocina

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:20:00	PÁGINA: 14 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw2az0cLqL2JpajtA71aJkAaUfY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



6. Baños
Casa rural planta primera



7. Salón - Cocina

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA	16/07/2024 10:20:00	PÁGINA: 15 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw2az0cLqL2JpajtA71aJkAaUfY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



8. Dormitorio 1



9. Dormitorio 2



10. Dormitorio 3



11. Dormitorio 4



12. Baños

13. Patio y almacén



LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA	16/07/2024 10:20:00	PÁGINA: 16 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw2az0cLqL2JpajtA71aJkAaUfY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



Área recreativa Los Quejigales



14. Parking 1



15. Área recreativa



16. Parking 2



17. Barbacoas

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:20:00	PÁGINA: 17 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw2az0clL2JpajtA71aJkAaUfY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



7. Inventario del mobiliario existente

Contenido: no incluido

Continente: sanitarios, carpinterías e instalaciones.

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:20:00	PÁGINA: 18 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw2az0cLqL2JpajtA71aJkAaUfY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	