

PROYECTO DE ACTUACION EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE COMPLEJO TURÍSTICO RURAL, EN LA FINCA EL ALCORNOCAL.POSADAS. CORDOBA

MEMORIA

1. – OBJETO Y ANTECEDENTES

Se redacta el presente Proyecto de Actuación para la implantación de una actuación extraordinaria con objeto de establecer los parámetros básicos de la intervención en la denominada finca el Alcornocal en el municipio de Posadas, con la finalidad de implantar el uso de COMPLEJO TURÍSTICO RURAL, conformado por un conjunto edificatorio formado por:


- La casa del servicio o casa del guarda, en la que se alojarán para el mantenimiento del complejo, debido a la lejanía con el núcleo poblacional.
- Almazara en ella se llevará a cabo actividades relacionadas con el proceso de aceite de oliva, donde el usuario podrá entender de forma cercana los distintos procesos llevados a cabo para la producción del mismo, así como desayunos molineros.
- Nave de acopios y Almacenaje se utilizará para el almacenaje de materiales y maquinaria necesarios para el mantenimiento y trabajo de la finca.
- Oficina en ella se gestionará todo lo relacionado con el complejo, y se podrán hacer exposiciones y actividades que muestren la historia y naturaleza de la finca.
- Estructura existente, en ella se llevará a cabo la futura CASA RURAL de carácter rotatorio, entendiéndose por ésta, las edificaciones a que hace referencia el artículo 41.1 de la ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, son casas rurales aquellas edificaciones situadas en el medio rural que, por sus especiales características de construcción, ubicación y tipicidad, presentan servicios de alojamiento, con otros servicios complementarios. Conformando de esta forma un conjunto edificatorio.

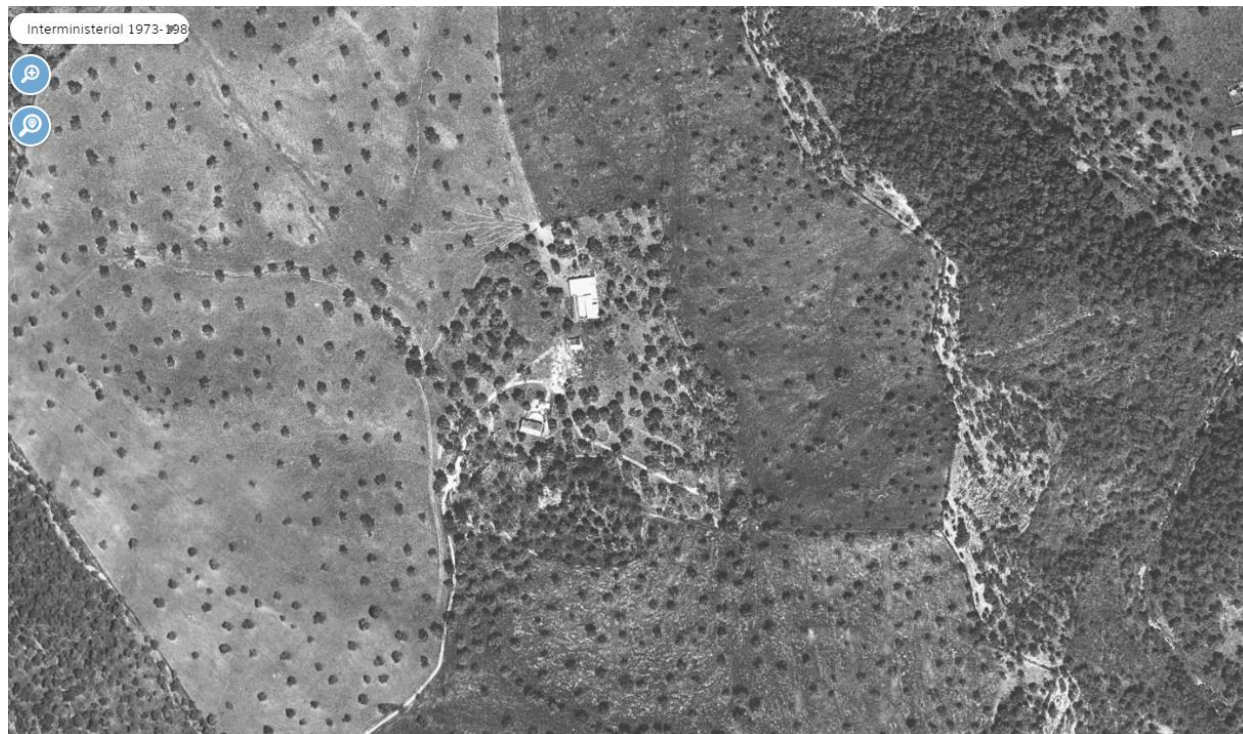
Se llevará a cabo la legalización de la casa del guarda y de la estructura existente, así como la terminación de dicha estructura.

. Se desarrolla este proyecto por ser una Actuación de Interés Público en un terreno clasificado como Suelo No Urbanizable, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la LISTA.

Antecedentes de edificaciones existentes en Finca “El Alcornocal” recogidos de la gerencia de urbanismo del ayuntamiento de Posadas:

- Existencia de edificaciones en la finca desde 1973 según el comparador PNOA.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 1/38	



- Proyecto de almazara y planta de envasado de aceite de oliva en finca “El Alcornocal”. Exp 80/2005 de licencia de obras y 1/2005 (Informe Ambiental) de licencia de actividad de la Instalación. En 2006 se concede licencia de obras y se considera concedida la licencia de actividad solicitada. En el plano de planta general de dicho proyecto aparecen recogidas edificaciones anteriores. Existe informe SAU PO (590/05) U.
- Proyecto de actuación vivienda rural en finca “El Alcornocal”. Aprobado mediante acuerdo de Pleno en sesión celebrada el día 26 de junio de 2008. No se ha podido localizar el expediente físico.
- Proyecto de vivienda rural en la finca “El Alcornocal” Exp de licencia de obras 27/2007. Se emite informe desfavorable por no contar con proyecto de actuación aprobado para la implantación de vivienda rural. Aprobado posteriormente, pero con informe desfavorable en el que se requiere la justificación y cumplimiento del CTE DB-SI, DB-SU y SB-HE. No se presenta documentación que subsane las deficiencias recogidas.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 2/38	

2.- PROMOTOR. REDACTOR

El encargo lo realiza la entidad CORTIJO DE ESPEJO S.A., en calidad de propietarios del inmueble, estando domiciliada en Calle Cruz Conde, 30, Cuarto 1, 14001 Córdoba, y con C.I.F. A-41049438.


Los redactores son Rafael Castelló Pérez y Soledad García Domenech, Arquitectos colegiados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba con los números 208 y 373 respectivamente y con domicilio profesional en Ronda de los Tejares, 32, de esta capital.

3.- SITUACION Y CARACTERIZACION DEL INMUEBLE

3.1.- SITUACION

El complejo turístico rural está proyectado en la parcela catastral nº84 del polígono 3 del municipio de POSADAS (Córdoba). La parcela catastral tiene una superficie de 57,293 Has. (575.293 m2). En el centro de esta parcela, que es a su vez el centro geográfico de la explotación, están situadas las edificaciones existentes que son las siguientes:

SUPERFICIE CATASTRO			SUPERFICIES SEGÚN PROYECTO	
Código	Sup.m2	Descripción	Sup.m2	Descripción
BIG.00.05	233	Almacén agrícola	233	Almazara (cuenta con licencia (Expediente 80/2005)
BIG.00.09	279	Almacén agrícola	631,60	Estructura existente Futura Casa Rural 2 plantas (Edificación principal)
BIG.00.08	345	Almacén agrícola	345	Nave de Acopios (anterior al 1975)
BIG.00.07	422	Almacén agrícola	422	Nave de Acopios (anterior al 1975)
BIG.00.10	22	Almacén agrícola	22	Gallinero (instalación agrícola de escasa entidad)
BIG.00.03	17	Almacén agrícola	17	Caseta de Riego (instalación agrícola de escasa entidad)
BIG.00.02	231	Almacén agrícola	231	Almacenaje (fuera del radio de 200m)
V.00.11	195	Residencial	195	Casa del Guarda(a legalizar)
YSP.00.06	337	YSP	337	Oficina(cuenta con licencia (Expediente 80/2005)
ZBE.00.01	112	ZBE	60	Piscina (a legalizar)
ZBE.00.04	19	ZBE	19	Balsa-estanque (instalación agrícola de escasa entidad)
TOTAL	2212		2512,60	

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 3/38	

Las discrepancias entre catastro y proyecto, serán subsanadas una vez ejecutado el proyecto, así como la situación urbanística de cada una de las edificaciones.

3.2.- CARACTERIZACION

Las magníficas vistas lo han convertido en un enclave estratégico.

Actualmente se destina al aprovechamiento agrícola, ganadero, forestal y cinegéticas, venta de los productos obtenidos, transformación y comercialización.

La topografía tiene una ligera pendiente ascendente en sentido hacia la casa actual, punto más elevado de la finca. A partir de esta zona va descendiendo también de forma ligera y sensiblemente uniforme hasta llegar a las cercanías del río, donde desciende de forma brusca.

4.- CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DE LA ACTIVIDAD

4.1.- DESARROLLO DE LOS PRODUCTOS TURISTICOS

La actividad que se plantea está enfocada a cubrir unas necesidades de los viajeros que acuden al término municipal de Posadas, intentando a través de una oferta atractiva de calidad aumentar el número de pernoctaciones en la misma.

El destino final de las instalaciones es el siguiente:

- Alojamiento Rural de Calidad
- Reuniones, Congresos, Seminarios, Incentivos, Presentación de productos, Convenciones, Celebraciones.
- Actividades deportivas
- Eventos locales, Exposiciones,
- Talleres sobre producción de aceite de oliva.
- Actividades relacionadas con la agricultura.

Para ello se van a diseñar una serie de productos que utilicen los siguientes recursos turísticos:

- Naturaleza: Embalse de la Breña
- Deporte: Náutica. Cicloturismo
- Negocios: Reuniones de empresa, congresos, presentación de productos
- Formación: Cursos de peón arqueológico
- Comprar: Productos derivados de la explotación
- Agricultura: Con la propia explotación de aceite proceso de producción.

A continuación, se presentan los diferentes **productos turísticos** que se quieren realizar en las instalaciones privadas del Cortijo "El Alcornocal":

- Casa Rural compartida:

El visitante que acude a la finca el Alcornocal busca las instalaciones turísticas que consigan satisfacer sus necesidades y que cumplan sus expectativas. Las instalaciones de la Casa Rural serán adoptadas considerando las pautas expuestas en el Decreto de Turismo Rural y Turismo Activo de la Consejería de Turismo y Deportes con el objeto de incorporarse a la oferta turística de la Localidad.



Según dicho Decreto son alojamientos turísticos de carácter ocasional en el medio rural los establecimientos de alojamiento turístico y las viviendas turísticas de alojamiento rural que poseen las siguientes características:

- Reunir las características propias de la tipología arquitectónica de la comarca en que está situados.
- Estar integrados adecuadamente en el entorno natural y cultural.
- Estar dotado de las prescripciones específicas y requisitos mínimos de infraestructura que se establecen para cada tipo de alojamiento.
- Tener carácter rotatorio.

Los requisitos mínimos de infraestructura que los alojamientos en el medio rural deben de cumplir además de las normas de construcción y edificación, instalación y funcionamiento de maquinaria, sanidad, contraincendios, accesibilidad, medioambientales son los siguientes:

- Los accesos deberán de estar convenientemente señalizados.
- Agua potable debiendo disponer de un depósito acumulador no inferior a litros por plaza cuando el suministro proceda de la red municipal de abastecimiento, y no inferior a 200 litros por plaza en el caso contrario.
- Tratamiento y evacuación de aguas residuales.
- Energía eléctrica.
- Servicio de depósito de aguas residuales.
- Servicio de depósito de basura conforme a las normas específicas aprobadas por los Ayuntamientos.
- Botiquín de primeros auxilios.
- Extintores contra incendios en cocina salón comedor de al menos 5 Kg de carga, e instalados en lugar visible y de fácil acceso, en conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Los requisitos específicos de la tipología de “establecimiento de alojamiento compartido de categoría superior” establecidos en el citado decreto turístico son los siguientes:

- Área de estar, de uso exclusivo para los/las clientes.
- Si existe cocina a disposición de los/las clientes, debe de ser distinta a la de la persona propietaria.
- Se pondrá a disposición de los/las clientes los ingredientes para preparar el desayuno.
- Todas las habitaciones deberán contar con cuarto de baño completo (bañera, bidé, inodoro y lavabo), integrado en la habitación. Es suficiente ducha, inodoro y lavabo si adicionalmente existe bañera común.


En definitiva, los promotores del proyecto desean crear un complejo rural con una capacidad de veinte plazas, distribuidas en diez habitaciones dobles con sus correspondientes cuartos de baños. Los clientes que demanden este producto podrán disfrutar del resto de las instalaciones de la finca por lo que se pretende ofertar no solo un alojamiento sino un enclave único para el descanso de los visitantes de la finca.

Además del cumplimiento del Decreto de Turismo Rural y Turismo activo se debe cumplir el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros, también de la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía.

- Congresos, Convenciones, Reuniones, Seminarios, Celebraciones:

El Turismo Convenciones e Incentivos es una tipología de turismo en expansión en los últimos años. Los viajeros que acuden a una a la localidad por motivaciones de reuniones generalmente realizan un gasto medio bastante elevado centrado principalmente en la realización de compras, la restauración y en las actividades complementarias.

En el caso concreto del proyecto de la ejecución de Casa Rural, las instalaciones de dicha Casa permitirán la organización y celebración de diferentes eventos; Reuniones, Congresos, Seminarios, Incentivos, Presentaciones de Productos y Demostraciones Comerciales. Los promotores pondrán a disposición de los clientes la tecnología audiovisual más avanzada.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 5/38	

- Actividades deportivas:

La finca está muy próxima en uno de sus extremos por el embalse de la breña, lo que supone para los promotores del proyecto uno de los mayores atractivos a ofrecer a sus clientes. En la actualidad, se están contemplando las distintas alternativas para crear los productos turísticos deportivos: Rutas en barco, Rutas en piragua, Pesca deportiva, otros, ...


- Actividades relacionadas con la agricultura:

Uno de los atractivos de este complejo turístico, es la vinculación con el medio rural, y por consiguiente con la agricultura, en concreto la producción de aceite, se le enseñará al cliente el proceso desde la recogida de la aceituna hasta la producción de aceite, haciéndolo participe de esta actividad.

4.2.- PLAN DE PROMOCION Y COMERCIALIZACION

Para que la actividad empresarial propuesta tenga el pretendido éxito es necesario cumplir un Plan de Promoción y Comercialización, consistente básicamente en llevar a cabo los siguientes aspectos:

- Se diseñará una imagen corporativa de la finca.
- Se realizará una campaña de promoción del producto, partiendo de la presentación a las siguientes entidades públicas y privadas:
 - . Oficinas de Información Turística.
 - . Córdoba Convention Bureau (CCB)
 - . Junta de Andalucía. Consejerías de Turismo y Deportes y de Cultura
 - . Diputación Provincial de Córdoba. Patronato Provincial de Turismo.
 - . Consorcio Local de Turismo.
 - . Mesa de Turismo y Comisión de Turismo de CECO.
 - . Ayuntamiento de Córdoba. Áreas de Turismo, Promoción, Cultura,...
 - . Agencias de Viajes Emisoras y Receptivas y Centrales de Reservas.
 - . Empresas de Alojamientos y Empresas de Restauración
 - . Empresas de Transporte.
 - . Empresas de Guías Turísticos.
 - . Empresas de Actividades Complementarias.
 - . Organizadores Profesionales de Congresos (OPC).
- Se organizará una Inauguración Oficial de las instalaciones, una vez estén finalizadas las obras de edificación.
- Se establecerá por parte de los promotores un Seguimiento y Control de las diferentes fases por las que transcurre.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 6/38	

4.3.- RECURSOS HUMANOS

A continuación se presenta una estimación del posible personal necesario para el inicio de la actividad.

En primer lugar se presenta el **personal base del proyecto** dado que se prevé que sus funciones no estén relacionadas con un único producto turístico del Cortijo Salinas.

- . Administración (1 trabajador/a)
- . Comercial (1 trabajador/a)
- . Relaciones Públicas (1 trabajador/a)
- . Limpieza (1 trabajador/a)
- . Mantenimiento (1 trabajador/a)
- . Jardinería (1 trabajador/a)

- Congresos, Convenciones, Reuniones, Seminarios, Celebraciones:

La celebración de eventos profesionales en el Cortijo Salinas lleva aparejado la organización, supervisión y control de los mismos, para lo cual los promotores contarán además de un puesto de **Comercial** y un puesto de **Relaciones Públicas** del personal base, un puesto de **Personal de Mantenimiento** (Audi-visuales, Instalaciones, Montaje de Decoración,...)

- Actividades deportivas:

Para las actividades propuestas, Rutas en barco, Rutas en piragua, Pesca deportiva, paseos a caballo... será necesario contar con **Monitores Deportivos** cualificados (fijo y/o eventual), estableciendo una proporción de un monitor por cada 15 clientes.

4.4.- PLAN ECONOMICO FINANCIERO

4.4.1.- Plan de Inversión:

La inversión prevista del Proyecto de Puesta en Valor del Cortijo Salinas incluye las siguientes tres partidas:


- | | | |
|--------------------------------------|-----|--------------|
| - Construcción e Instalaciones: | | 362.470,20 € |
| - Otros gastos (Licencias, H.T...,): | 20% | 72.494,04 € |
| - Mobiliario y Maquinaria: | 15% | 54.370,53 € |

4.4.2.- PLAN DE FINANCIACIÓN:

- Financiación propia: 60%
- Financiación ajena: 40%

4.4.3.- PROYECTO DE VIAVILIDAD:

La siguiente Cuenta de Resultados del proyecto de puesta en uso turístico del Alcornocal ha sido elaborado partiendo de las siguientes premisas, considerando el inicio de la actividad en el año 2.022:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 7/38	

4.4.4.- OBJETIVOS

- Rentabilizar la construcción que se hizo para tal fin y que en la actualidad está a un 5% de construcción.
- Obtener la rentabilidad a medio/largo plazo que asegure la supervivencia de tal proyecto.
- Proporcionar a los clientes un lugar acogedor, en donde poder disfrutar, tanto de las instalaciones como del entorno.
- Convertirse en un referente del turismo rural de la zona.
- Respetar el medio ambiente de la zona

4.4.5.- ANÁLISIS DE SITUACIÓN

- CONCEPTO DE TURISMO RURAL

Siguiendo la definición que el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de turismo en el medio rural y turismo activo, podemos decir que turismo rural es toda actividad relevante debido a su triple función: la de generador de ingresos, de promotor de infraestructuras y de intercambios y sinergías entre el medio rural y el urbano, siendo un factor determinante para el desarrollo de las zonas más desfavorecidas.

En nuestro caso vamos a ofrecer un servicio de alojamiento y actividades en la propia finca, pero también facilidades para que nuestros clientes puedan realizar otro tipo de actividades, ya sean deportivas, de aventura, culturales, agrícolas o gastronómicas, siempre en contacto permanente con nuestro entorno.

- ANÁLISIS DE SITUACIÓN

- ANÁLISIS DEL ENTORNO SOCIOECONOMICO

El sector turístico en España representa uno de los aspectos básicos de la economía de nuestro país. Lo demuestra su desarrollo sostenido en los últimos años, su importancia actual a pesar de la grave crisis provocada por el COVID-19, pero que será temporal, de forma que cuando la pandemia esté controlada, el sector vuelva a su normalidad. Esta importancia se ve observando el gran crecimiento de industrias relacionadas con el ocio y tiempo libre, así como las medidas de protección del medio ambiente.

En la actualidad, y concretamente desde la última crisis del 2008, las principales economías mundiales han visto como se han ido deteriorando sus principales indicadores económicos.

En el caso de España, esta crisis se ha traducido en un repunte del PIB y de tasas positivas de inflación, aunque con la pandemia del COVID, estos indicadores se han desplomado, siendo el impacto más importante en la gran pérdida de empleo, sobre todo en el sector en el que nos enfocamos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MARIA CARMEN VIDA PAVON

14/05/2025

VERIFICACIÓN

PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V

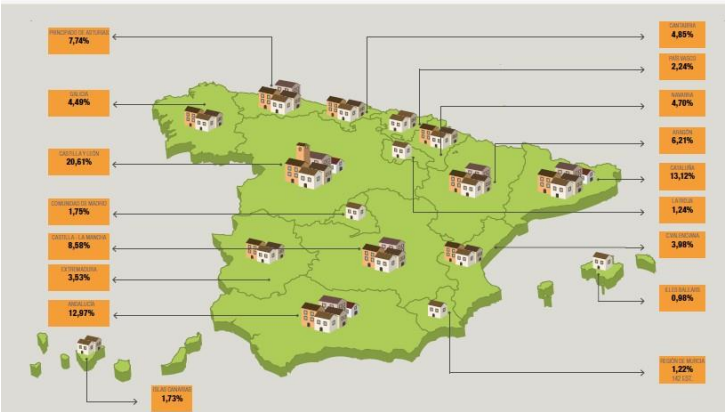
PÁG. 8/38



En los últimos estudios realizados, España aparece como el tercer destino turístico, por detrás de Francia y EEUU. España cerró 2019 con 83,7 millones de turistas extranjeros, un 1,1% más que el año anterior.

- DISTRIBUCIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS

En la comunidad donde más alojamientos hay es la de Castilla y León con un 20,61%, un quinto del total de casas rurales del país. La provincia castellanoleonesa donde más alojamientos rurales encontraremos a Ávila, con un 3,75% del total. En segunda posición, con el 13,12% es Cataluña. Girona es la provincia catalana que más opciones ofrece encontrándose allí un 4% del total de los alojamientos rurales. Le sigue de cerca la comunidad de Andalucía con un 12,97%, siendo Granada con un 2,74% la que alberga más casas rurales.



- DONDE VIAJAN LOS TURISTAS RURALES

Cataluña se posiciona como destino favorito por los viajeros rurales con un 16,5% del total de las reservas. En segundo lugar se encuentra la comunidad de Castilla-León con un 13,63% y en tercer lugar Andalucía con un 13,54%.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 9/38	

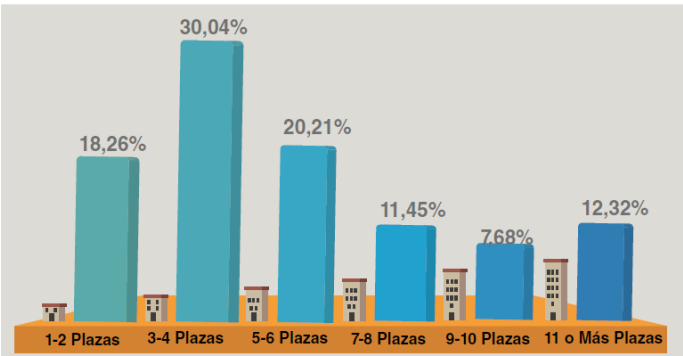
4.4.6.- TIPOLOGÍA DE LOS ALOJAMIENTOS RURALES

- ALOJAMIENTO DE ALQUILER ÍNTEGRO, POR HABITACIONES O MIXTO

Los alojamientos que ofrecen sus instalaciones de forma íntegra son los más comunes en el turismo rural, representando un 72,15% del total. Por detrás, están los alojamientos que ofrecen alquiler por habitaciones o pequeños hoteles rurales, representando estos el 23,24%. Los alquileres mixtos, que se adaptan a las características de los clientes alquilándoles el alojamiento de forma íntegra o por habitaciones según demanda son los menos habituales, tan solo representan el 4,59%.

- CAPACIDAD DE LOS ALOJAMIENTOS RURALES

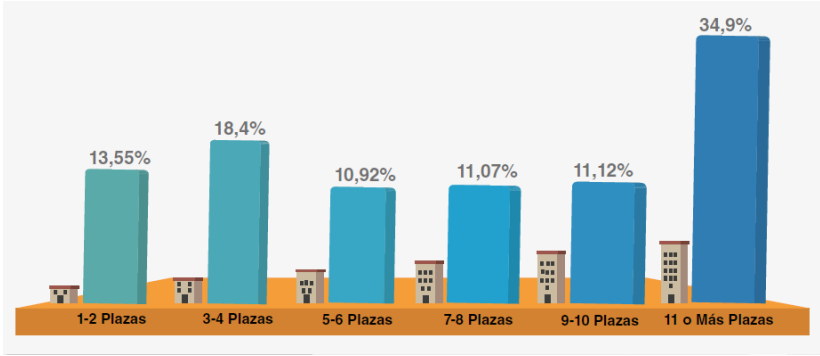
En lo referente a los alojamientos de alquiler íntegro la oferta se centra mayoritariamente en casa de entre una y seis plazas, concluyendo de esto que el turismo rural está pensado por lo general para grupos pequeños o familias. Extrayendo dato a dato observamos que la mayor oferta es para búsquedas de alojamientos para entre 1 y 4 personas representando prácticamente la mitad de las mismas (48,3%). Dentro de este grupo de plazas, las más ofertadas son las de 3 o 4 plazas (1 y 2 habitaciones) con un 30,04% y por detrás las de 1 o 2 plazas, con un 18,26%. Las casas ofertadas con entre 5 y 8 plazas son un 31,66% del total. Los alojamientos con capacidad de más de 9 personas son las menos ofertadas con un 7,68% del total y las de más de 11 representan un 12,32%.



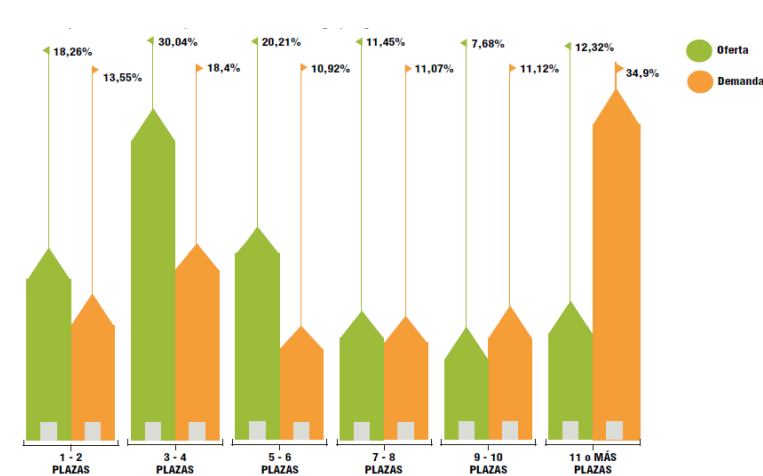
- NÚMERO DE PLAZAS DEMANDADAS POR LOS VIAJEROS

La demanda de los viajeros no siempre se adecúa a la oferta de la que dispone la red de establecimientos rurales de España. De este análisis se extrae que lo más demandado son casas grandes para más de 11 personas, siendo estas demandas el 34,9% de total de las peticiones por parte de los turistas.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 10/38	



- COMPARATIVA DE OFERTA Y DEMANDA EN ALOJAMIENTOS DE ALQUILER ÍNTEGRO



- PRECIO DE LOS ALOJAMIENTOS

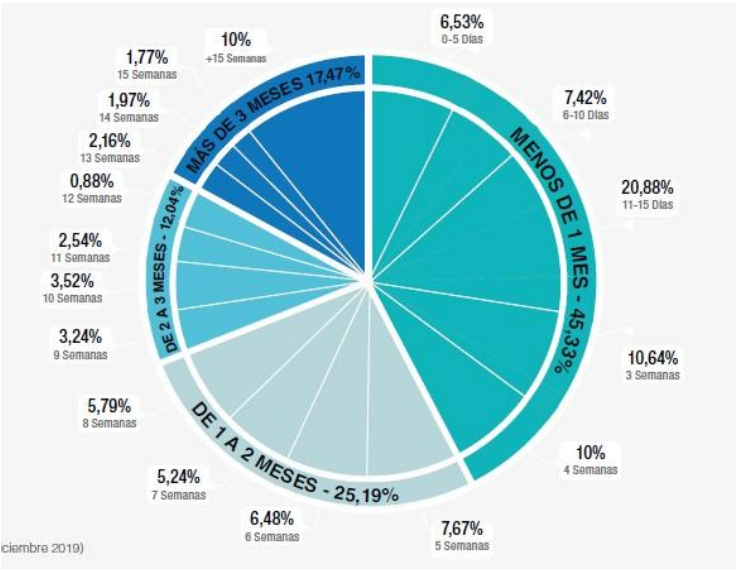
Las Islas Baleares son la opción con los precios más elevados del país con una media de 68,5€ por persona y noche. Que sus alojamientos tengan la media más costosa se debe, sobre todo, a los altos precios que ofrecen los alojamientos rurales de la Isla de Ibiza que rondan los 106€ por persona y noche. En el lado opuesto se encuentra Andalucía con 26,2€ por persona y noche.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 11/38	

- ANTELACIÓN CON LA QUE LOS CLIENTES REALIZAN SUS RESERVAS

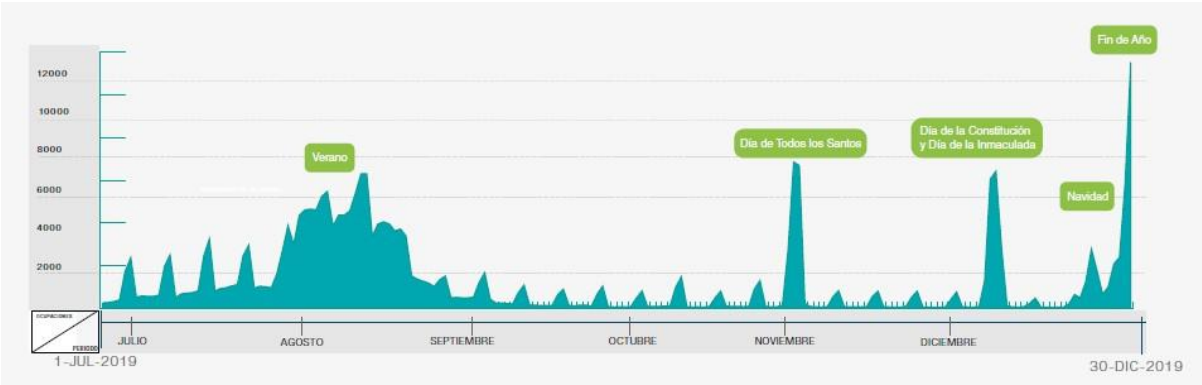
De las búsquedas que se han realizado en un segundo semestre de 2019 en el portal Club rural podemos extraer que la gran mayoría de reservas, un 45,33%, se han realizado con un mes o menos de antelación. La última hora cobra fuerza, el 20,88% de los viajeros buscan su alojamiento con menos de 30 días antes de la fecha del viaje y un sorprendente 24,44% los que reservan cuando quedan menos de 15 días para viajar. El 25,19% de viajeros reserva su alojamiento rural con entre uno y dos meses de antelación, siendo lo más común en este tramo reservarlo cuando quedan 5 o 6 semanas, 7,67% y 6,48% de las reservas respectivamente. Los más previsores realizan sus reservas con más de tres meses de antelación, o sea el 17,47%.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 12/38	

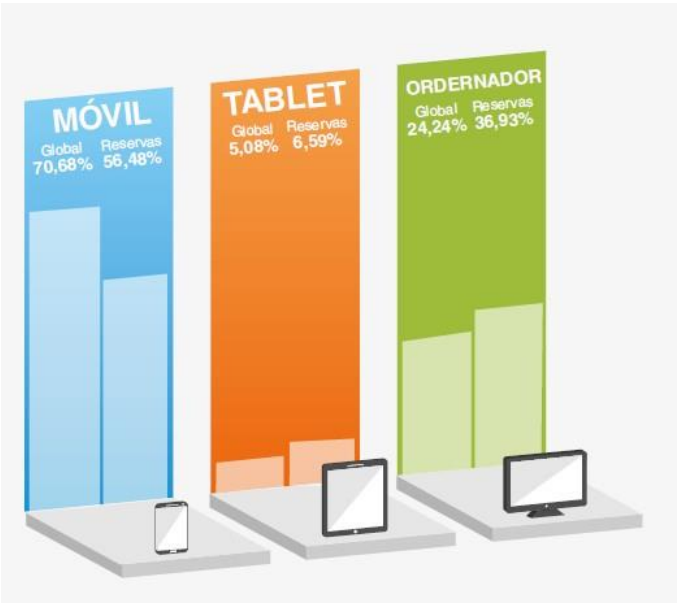
- CUÁNDO VIAJAN LOS TURISTAS

Hay que analizar cuáles son los picos de ocupación. El verano es la etapa con una ocupación más frecuente y estable. Fuera de los picos estivales y de festividades, los fines de semana ocupan otros picos importantes.



- CÓMO BUSCA EL TURISTA RURAL SUS VIAJES

En la era de los móviles y eso se hace patente también en el sector del turismo rural. Del total de las visitas que llegan a la web de www.clurural.com un 70,68% de ellas lo hacen a través del móvil. En un segundo lugar se hace a través de ordenador y por último a través de tablet. En el caso de las reservas cambia la forma de actuar de los turistas, siendo el móvil el dispositivo favorito para realizar esta acción.



- VALORACIÓN DE LAS CASAS DONDE SE ALOJAN LOS TURISTAS

La valoración, en general, de los viajeros hacia los establecimientos de turismo rural españoles es muy positiva, siendo la puntuación media de 4,3 puntos sobre 5. La puntuación se extrae de la valoración de cinco criterios de mano del turista: calidad/precio, trato, instalaciones, limpieza, confort y situación.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 13/38	



4.4.7- ANÁLISIS DAFO DEL TURISMO RURAL

- DEBILIDADES

Temporalidad -- las peticiones se suele hacer en puentes, fines de semana y periodos vacacionales.

- AMENAZAS

Preferencia por parte de los usuarios de otro tipo de alojamientos que no son los alojamientos rurales.

- FORTALEZAS

Alta valoración por parte de los usuarios.

- OPORTUNIDADES


Adaptar la oferta del sector a las demandas de los usuarios.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 14/38	

4.4.8- ANEXOS


- OFERTA DE ESTABLECIMIENTOS POR PROVINCIA

	Porcentaje		Porcentaje		Porcentaje
A Coruña	1,44%	Cuenca	1,93%	Navarra	4,70%
Albacete	1,60%	Gerona	4%	Ourense	0,68%
Alicante	0,89%	Granada	2,73%	Palencia	0,98%
Almería	0,76%	Guadalajara	1,88%	Pontevedra	1,50%
Álava	0,60%	Guipuz coa	0,89%	Salamanca	2,65%
Asturias	7,74%	Huelva	1,10%	Sta Cruz de Tenerife	0,4%
Ávila	3,75%	Huesca	3,07%	Segovia	3,42%
Badajoz	0,67%	Islas Baleares	0,98%	Sevilla	0,86%
Barcelona	3,45%	Jaén	1,96%	Soria	2,06%
Bizkaia	0,75%	La Rioja	1,24%	Tarragona	2,37%
Burgos	2,76%	Las Palmas	0,32%	Teruel	1,93%
Cáceres	2,85%	León	2,59%	Toledo	1,55%
Cádiz	1,83%	Lérida	3,29%	Valencia	1,31%
Cantabria	4,85%	Lugo	0,86%	Valladolid	1,25%
Castellón	1,76%	Madrid	1,75%	Zamora	1,11%
Ciudad Real	1,43%	Málaga	2,17%	Zaragoza	1,19%
Córdoba	1,53%	Murcia	1,22%		

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 15/38	

- DESTINOS DEMANDADOS POR PROVINCIAS

	Porcentaje de Reserva		Porcentaje de Reserva		Porcentaje de Reserva
A Coruña	0,86%	Cuenca	1,59%	Navarra	2,67%
Albacete	1,99%	Gerona	5,59%	Ourense	0,31%
Alicante	1,06%	Granada	2,34%	Palencia	0,46%
Almería	0,92%	Guadalajara	1,67%	Pontevedra	1,61%
Álava	0,28%	Guipuzcoa	0,99%	Salamanca	0,98%
Asturias	8,47%	Huelva	0,99%	Sta Cruz de Tenerife	0,13%
Ávila	3,81%	Huesca	3,37%	Segovia	3,49%
Badajoz	0,47%	Islas Baleares	0,20%	Sevilla	0,82%
Barcelona	9,50%	Jaén	1,76%	Soria	1,08%
Bizkaia	0,64%	La Rioja	0,96%	Tarragona	1,74%
Burgos	1,33%	La Palma	0,12%	Teruel	1,53%
Cáceres	1,70%	León	0,91%	Toledo	2,63%
Cádiz	2,33%	Lérida	2,44%	Valencia	2,06%
Cantabria	5,24%	Lugo	0,35%	Valladolid	0,58%
Castellón	1,82%	Madrid	8,78%	Zamora	0,51%
Ciudad Real	0,86%	Málaga	2,42%	Zaragoza	0,44%
Córdoba	1,13%	Murcia	1,75%		

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 16/38	

Nº Reg. Entrada: 202599905461964. Fecha/Hora: 14/05/2025 19:33:09

Es copia auténtica de documento electrónico

- OFERTA SEGUN TIPO DE ALQUILER

	Integro	Por Habitaciones	Mixto		Integro	Por Habitaciones	Mixto
A Coruña	43,59%	43,59%	12,82%	Jaén	81,60%	15,09%	3,30%
Albacete	86,32%	10%	3,68%	La Rioja	54,48%	36,57%	8,96%
Alicante	68,04%	26,80%	5,15%	Las Palmas	97,14%	2,86%	0%
Almería	73,17%	21,95%	4,88%	León	63,80%	32,97%	3,23%
Álava	50,77%	38,46%	10,77%	Lérida	75,82%	22,38%	1,70%
Asturias	75,93%	21,20%	2,87%	Lugo	35,48%	58,06%	6,45%
Ávila	86,17%	11,85%	1,98%	Madrid	79,37%	15,87%	4,76%
Badajoz	68,49%	26,03%	5,48%	Málaga	82,48%	14,53%	2,99%
Barcelona	84,10%	12,94%	2,96%	Murcia	94,78%	3,73%	1,49%
Bizkaia	33,33%	54,32%	12,35%	Navarra	78,50%	18,93%	2,56%
Burgos	74,16%	22,82%	3,02%	Orense	32,43%	58,11%	9,46%
Cáceres	74,68%	19,16%	6,17%	Palencia	77,36%	20,75%	1,89%
Cádiz	75,13%	18,27%	6,60%	Pontevedra	46,91%	43,83%	9,26%
Cantabria	42,91%	52,11%	4,98%	Salamanca	81,75%	16,48%	1,75%
Castellón	75,79%	20,53%	3,68%	Sta Cruz de Tenerife	68,18%	29,55%	2,27%
Ciudad Real	77,42%	18,06%	4,52%	Segovia	83,42%	13,86%	2,72%
Córdoba	89,02%	10,98%	0%	Sevilla	75,27%	17,20%	7,53%
Cuenca	79,43%	13,88%	7,70%	Soria	72,65%	24,22%	3,14%
Gerona	70,37%	24,31%	5,32%	Tarragona	75,39%	22,66%	1,95%
Granada	78,16%	18,43%	3,41%	Teruel	69,86%	24,88%	5,26%
Guadalajara	71,78%	21,29%	6,93%	Toledo	77,38%	16,07%	6,55%
Guipuzcoa	21,88%	46,88%	31,25%	Valencia	70,42%	21,13%	8,45%
Huelva	78,99%	14,29%	6,72%	Valladolid	76,69%	21,80%	1,50%
Huesca	72,59%	21,39%	6,02%	Zamora	65,83%	28,33%	5,83%
Islas Baleares	31,48%	50,78%	8,33%	Zaragoza	65,89%	26,36%	7,75%

4.4.9.- ANÁLISIS DE LOS COMPETIDORES

El análisis de los competidores que tenemos que tener en cuenta son aquellos que están a menos de 10 km de circunferencia, y que sean de una tipología parecida.

- CASA FERNANDI

Tipología: alojamiento entero, tipo casa rural

Distribución y capacidad: 14 personas - 2 de matrimonio, 6 individuales y 4 supletorias

Precio persona/noche: 20€

- CASA MANOLÍN

Tipología: alojamiento entero, tipo casa rural

Distribución y capacidad: 10 personas - 1 de matrimonio, 6 individuales y 1 sofá cama

Precio persona/noche: 18€

- CASA RURAL ALAMEDA

Tipología: alojamiento entero, tipo casa rural

Distribución y capacidad: 12 personas - 2 de matrimonio, 7 individuales

Precio persona/noche: 22€

- CASA RURAL EL OLMO

Tipología: alojamiento entero, tipo casa rural

Distribución y capacidad: 20 personas - 5 de matrimonio, 10 individuales

Precio persona/noche: 18€

- CASA RURAL EL PINAR

Tipología: casa completa, tipo casa rural

Distribución y capacidad: 18 personas - 4 de matrimonio, 14 individuales

Precio persona/noche: 22€


- HACIENDA LA TORRE

- CASA DE LA PISCINA

Tipología: alojamiento entero, tipo casa rural

Distribución y capacidad: 8 personas - 1 de matrimonio, 2 individuales y 4 supletorias

Precio persona/noche: 50€

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 18/38	

- CASA DEL PATIO

Tipología: alojamiento entero, tipo casa rural

Distribución y capacidad: 8 personas - 1 de matrimonio, 4 individuales y 2 supletorias

Precio persona/noche: 41€

- CASA RURAL EL PINAR

Tipología: casa completa, tipo casa rural

Distribución y capacidad: 11 personas - 1 individual, 2 sofá cama, 1 supletoria

Precio persona/noche: 20€

- RIVERO RURAL

Tipología: casa completa, tipo casa rural

Distribución y capacidad: 23 personas - 3 de matrimonio, 14 individuales y 3 supletorias

Precio persona/noche: 24€

4.4.10.- DAFO PROYECTO EL ALCORNOCAL

- FORTALEZAS

- Buena situación geográfica, situado cerca de la capital (Córdoba), y de varias poblaciones menores, como son Posadas, Almodóvar del Río, Hornachuelos y Palma del Río.
- Entorno natural muy buen conservado.
- Gran cantidad de actividades en la zona: culturales, agro-ganaderas, deportivas, de aventura, y gastronómicas.
- Buenas instalaciones.
- Finca cercada para actividades recreativas.
- Piscina para temporadas veraniegas.
- * Cercanía con finca de celebración de eventos de nuestra propiedad.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 19/38



- DEBILIDADES

- Como negocio, no somos conocidos, y eso supone gran inversión en publicidad y marketing.
- Climatología, con mucho calor en verano y frío en invierno.
- El carril de entrada no es para todo tipo de vehículo, por lo que requeriría un arreglo.

- AMENAZAS

- Número importante de casas rurales en la zona.
- Mucha competencia de todo tipo de alojamientos.

- OPORTUNIDADES

- Creciente interés por el medio rural.
- Establecer actividades del tipo agrorural para estancias temáticas.


4.4.11- DEFINICIÓN DEL PRODUCTO

- TIPO DE CLIENTE

Ofrecemos un establecimiento de calidad integrado en el entorno. Tanto la casa como el entorno, ofrece muchas posibilidades, tanto de descanso como de ocio.

Nuestro mercado objetivo va dirigido a diferentes tipología de cliente:

- Cliente de eventos: celebraciones en la propia finca o celebraciones en la Finca el Cercado con posterior pernoctaciones.
- Cliente familiar individual: familia o grupo de familias que quieran alquilar una o más de una habitación.
- Cliente empresa: alquiler de las instalaciones para reuniones de equipos de trabajo.
- Cliente grupos: grupos de familias que quieren el alquiler para un fin específico, ya sea cultural, ocio u otro tipo de actividades.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 20/38	

- Cliente para temporadas temáticas: alojamientos con la característica de actividades temáticas agroganaderas o gastronómicas.

- SERVICIOS BÁSICOS

- Contamos con 10 habitaciones dobles con cuarto de baño completo, perfectamente equipadas, y con climatización frío/calor.
- Los baños disponen de duchas, en las suits son de hidromasaje.
- Salón de clientes con TV y chimenea.

- ACTIVIDADES A REALIZAR

- Las actividades que se podrán realizar en la propia finca son las siguientes:
 - o Rutas de senderismo por la zona.
 - o Rutas a caballo (bajo previa petición) y en bicicletas de montaña.
 - o En temporada de recogida de aceituna, la posibilidad de presenciar todo el proceso de recogida de la aceituna, y posterior procesado en el molino de la finca, donde el cliente tendrá la oportunidad de poder envasar su propio aceite.
- Las actividades que se pueden realizar fuera de la propia finca:
 - o Culturales:
 - Visita a los pueblos más cercanos (Posadas, Almodóvar del Río, Palma del Río, Hornachuelos...) en donde se podrá encontrar una alta oferta de visitas culturales.
 - Visita a Córdoba (a 35 km): Mezquita-Catedral, el Alcázar de los Reyes Cristianos, Medina Azahara, así como distintos museos de ámbitos diferentes.
 - o Gastronómicas -- la oferta gastronómica que nos podemos encontrar en todo el entorno de pueblos y ciudades es amplia y variada.
 - o Deportivas:
 - Rutas de senderismo.
 - Paseos en bicicleta.
 - Vistas al pantano de la Breña para practicar diferentes deportes acuáticos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MARIA CARMEN VIDA PAVON

14/05/2025

VERIFICACIÓN

PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V

PÁG. 21/38



4.4.12.- PROYECTO ECONÓMICO

Variables necesarias para el cálculo de ingresos y de costes:

1. Calendario para establecer fechas de temporada alta y baja (se ha cogido el 2021 como punto de referencia) (ANEXO I)
2. Diferenciación entre temporadas: alta y baja (ANEXO II).
3. Supuesto de reservas -- analizamos una previsión de reservas en varios marcos, el más desfavorable, el más optimista y uno medio. (ANEXO III).
4. Ingresos por año, teniendo en cuenta varias variables:
 - a. Temporalidad: alta y baja
 - b. Tipo de reserva: casa completa o habitaciones individuales
 - c. Quién realiza la reserva: empresas, celebraciones, particulares
5. Ingresos 1º año (ANEXO IV)
6. Ingresos 2º-5º año (ANEXO V)
7. Ingresos 6º-10 año (ANEXO VI)
8. Gastos por años (ANEXO VII)
9. Ingresos - Gastos (ANEXO VIII)

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MARIA CARMEN VIDA PAVON

14/05/2025

VERIFICACIÓN

PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V

PÁG. 22/38



5.- ESTUDIO DE SUBVENCIONES:


Se realizará un estudio detallado de las distintas subvenciones en el ámbito europeo, central, autonómico y local a las que podría acogerse el proyecto, analizando la compatibilidad o no de las ayudas anteriores. A continuación se presenta las ayudas existentes en este momento:

5.1.- AYUDAS A LA INVERSIÓN:

- a) Consejería de Turismo y Deporte. Junta de Andalucía. Orden de 18 de Junio de 2.002. Regula los procedimientos de concesión de subvenciones.
- b) Instituto de Fomento Andaluz (IFA). Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico. Junta de Andalucía. Hay dos categorías: 1.- Ayudas de Fomento: Fomento de proyectos para la dinamización económica regional, articulación de sistemas productivos e impulso a la corporación. 2.- Programas de Ayudas: Inversiones en activos fijos, contratación de servicios externos y desarrollo de proyectos de innovación.
- c) Incentivos Regionales, cuyos requisitos son que la inversión sea superior a 600.000 euros, con una subvención máxima del 50% y en conceptos de establecimiento rural y otras ofertas especializadas de especial relevancia para la zona.
- d) Ayuntamiento de Córdoba, con las siguientes ayudas: 1.- Ayudas de Autoempleo, con carácter anual, subvencionando los gastos de constitución y primer establecimiento. 2.- Plan de Ayudas a la creación y promoción de empresas en el término rural de Córdoba, con carácter anual.
- e) Ayudas a la Contratación, con ayudas a la contratación de personal indefinido por puesto de trabajo fijo jornada completa, de la C.E.D.T. de la J.A.

5.2.- AYUDAS A LA PROMOCIÓN TURÍSTICA:

La empresa pública Turismo Andaluz S.A. de la Consejería de Turismo y Deportes de la Junta de Andalucía ofrece ayudas a la promoción de productos turísticos (en función de convocatorias específicas o bajo presentación proyecto)

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 23/38	

6.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y SU ENTORNO

Para que todas las actividades indicadas anteriormente puedan llegar a realizarse se plantea la terminación de un edificio e infraestructuras bajo los siguientes condicionantes:

- * Se debe ubicar en la misma zona que el actual cortijo, con el objeto de alterar en la menor medida posible la imagen histórica del conjunto.
- * La construcción debe tener connotaciones tradicionales del entorno y del uso al que se destina, sin renunciar en ningún caso a intentar ejecutar una “arquitectura comprometida”.
- * La actuación debe evitar afectar el entorno paisajístico, estableciendo medidas correctoras necesarias para minimizar los posibles impactos paisajísticos previstos.
- * El tamaño de la intervención edificatoria se debe remitir estrictamente al adecuado para el uso y finalidad a la que se destina, ocupando la mínima superficie necesaria.

Con estos parámetros se plantea lo siguiente:

Consiste en la adaptación de una estructura existente de forma que quede acorde con la arquitectura tradicional de la zona, propia del entorno rural, si bien intenta aprovechar las posibilidades y someterse por otra parte a las limitaciones que su enclave le proporciona. Debido estos condicionantes se plantea un edificio orientado totalmente hacia las vistas sobre la finca, con un concepto de apertura total hacia el espacio exterior, ya que éste es de gran esplendor.

El lenguaje arquitectónico exterior recrea, como antes se ha indicado, la arquitectura propia del lugar. Así, todas las cubiertas se plantean inclinadas terminadas en teja árabe antigua. Las fachadas se terminarán enfoscadas y pintadas de color blanco o encaladas. Serán ciertamente austeras, si bien en determinadas zonas se dotarán de amplios huecos para aprovechar las posibilidades del entorno. También se propone el uso de madera en la estructura vista, en salones, estancias y/o porches.


La urbanización exterior privada también estará adaptada al entorno. Para ello, se propone alterar lo menos posible el terreno actual. La vegetación será la adecuada, autóctona y similar a la actual, reforzándose en determinadas zonas

El programa que se proyecta es el siguiente:

Consta el conjunto de dos zonas claramente diferenciadas por su uso, con accesos independientes, aunque funcionalmente y espacialmente relacionadas.

Se plantea la Casa Rural de Categoría Superior. Consta de acceso, bajo el porche de entrada y núcleo de comunicación vertical. Desde la entrada se accede a dos salones comedor destinada a congresos, celebraciones, reuniones, seminarios, etc., que dan a un amplio porche que le proporcionan una suave imagen. La cocina, una zona de aseos y una habitación doble adaptada.

En la planta alta encontramos la zona de habitaciones, nueve en total, todas ellas dobles con baño. Tres de las habitaciones tienen terraza privada.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 24/38	

El acceso para personas con discapacidad se produce desde los caminos perimetrales que cumplen con anchuras y pendientes normalizadas.

En la zona con pendiente hacia la entrada, donde no hay percepción desde la ciudad se ubican los aparcamientos, los cuales tendrán un material de acabado natural, y por tanto, poco impactante.

El resto de la zona exterior se proyecta con una zona de piscina y estancia al aire libre junto a la Casa Rural y senderos con acabados naturales que sirven de acceso a los yacimientos arqueológicos y a la orilla del río, completándose este último con una escalera debido al gran desnivel existente.

7.- PLAZOS DE INICIO Y TERMINACION DE LAS OBRAS

Se prevé que se termine la redacción, tramitación y aprobación del Proyecto en Diciembre de 2.022 y se puedan comenzar las obras en Enero de 2.023, para terminarlas en Diciembre de 2.023. Por tanto, si todo se desarrolla de la forma inicialmente prevista se podrá comenzar la actividad en las instalaciones en Enero de 2.024.

8.- JUSTIFICACION DE SU PROCEDENCIA


8.1.- INTERES SOCIAL DE SU OBJETO

El interés social de la actividad que se propone se ha descrito de forma pormenorizada en el apartado 4 del presente documento, destinado a exponer las características socioeconómicas de la actividad. A modo de síntesis, el interés social radica en los grandes beneficios para el fomento del turismo que proporciona, la potenciación del Embalse de la Breña en esta zona de la ciudad poco desarrollada, y que las últimas iniciativas de carácter municipal quieren fomentar, el disfrute para los cordobeses y turistas de vistas prácticamente inéditas, como así pretende fomentar.

8.2.- VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACION DE LA CUALIFICACION URBANISTICA DE LOS TERRENOS:

La viabilidad económica-financiera ha quedado desarrollada en el apartado 4.4 del presente documento mediante el correspondiente Plan.

El plazo de duración de la Cualificación Urbanística de los terrenos se plantea inicialmente para 75 años.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 25/38	

8.3.- JUSTIFICACION URBANÍSTICA:

La justificación urbanística de la propuesta se ampara en la normativa urbanística del vigente PGOU de Posadas, además de todas las normativas de carácter sectorial que por situación y usos le son de aplicación.

En concreto, la finca se encuentra dentro de los límites del Suelo No Urbanizable SNU. EP. “Complejo Serrano CS-19 Sierra Morena Central”.

Las posibilidades edificatorias así como las limitaciones que prevé el Plan para esta zona se especifican en el artículo 10.2.4 Condiciones generales de implantación, el artículo 10.3.6 Servicios Turísticos. Se establece lo siguiente:

Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos en los que por sus valores naturales (biológicos, faunísticos y paisajísticos, etc...) interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resultan compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

1.- Usos permitidos:

* Edificaciones agrícolas, forestal o agropecuaria.

*Instalaciones recreativas en el medio rural. Se permitirán siempre que no afecten a elementos o masas de vegetación de calidad, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje natural, ni alteren la topografía originaria del mismo

2.- Usos autorizables:

* Edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras.

* Infraestructuras.

* Instalación extractiva.

*Vivienda agraria.

*Servicios turísticos. Exclusivamente establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural.

3.- Usos Prohibidos:

* Edificación pública.

*Servicios de Carreteras.


*Servicios turísticos. El resto.

*Industria.

*Vertedero.

La finca se ubica en la zona delimitada en planos que hace referencia el párrafo 3 del punto 2 anterior. Esto quiere decir que los usos que se plantean se adaptan rigurosamente a los autorizables por el PGOU. Es más, de esta normativa se desprende que la voluntad es fomentar estos usos en esta zona ya que sólo los autoriza en este ámbito.

Por otro lado, la edificación propuesta, que se proyecta bajo parámetros tradicionales de la zona, está concebida con el objeto de que produzca el menor impacto visual posible.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 26/38	

La intervención cumple también con las Condiciones Generales de la Edificación establecidas para el suelo no urbanizable en los artículos 10.2.4 del PGOU.

En concreto, en cuanto a las condiciones de la edificación:

La edificación y sus instalaciones se separan más de 10 metros de los linderos privados de la finca y del borde exterior de la carretera.

La altura máxima no sobrepasa 8 metros de altura ni el número de plantas es superior a 2. La altura respeta en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

La superficie vinculada a la edificación y la ocupación de la misma es la adecuada para el uso y finalidad a la que se destina y ocupan la mínima superficie necesaria.

En cuanto a la distancia mínima de las edificaciones o de las instalaciones a otras edificaciones: 500 m, en este caso, las edificaciones colindantes a la edificación en cuestión están vinculadas al uso agrícola, y por tanto necesarias para llevar a cabo la actividad, teniendo en cuenta que se hará uso de las mismas para llevar a cabo las distintas experiencias.

Por otro lado, a los efectos de posibilidad de inducción o no a nuevos asentamientos, se cumple lo prescrito en el art. 24.2 c) del Regto. LISTA, ya que se pretende adaptar una estructura existente, evitando la construcción de volúmenes nuevos, quedando por tanto inscritos en una circunferencia de radio 200m, menos de 6 construcciones destinadas al uso Residencial, Industrial o Terciario y conformando un conjunto edificatorio.

En cuanto a las condiciones ambientales se adapta a las establecidas en el artículo 11.2.2.

9.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

Según establece el artículo 33.4. del Reglamento de la LISTA, las obligaciones asumidas por el promotor de la actividad son las siguientes:

- Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- 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.
- Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.
- Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.


Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento (10%) del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Esto supone $10\% \text{ s/} 362.470,20 = 36.247,02 \text{ €}$.

La propiedad.

Cortijo de Espejo, S.A

30467001M
MIGUEL
RAFAEL VIDA
(R: A41049438)
Firmado digitalmente
por 30467001M
MIGUEL RAFAEL VIDA
(R: A41049438)
Fecha: 2023.06.14
16:13:02 +02'00'

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 27/38	

10.- SUPERFICIES A INTERVENIR

Planta baja
 CASA RURAL 355,04 m2 COMPUTABLE 100%

 Planta alta
 CASA RURAL 276,56 m2 COMPUTABLE 100%

 Casa del Guarda
 LEGALIZAR 195,00 m2

11.- PRESUPUESTO

Con las superficies de proyecto, y aplicando el presupuesto modular de ejecución material desglosado por usos y tipologías del año 2.023, resulta el siguiente Presupuesto de Ejecución Material:

A. Uso servicio turístico:

A1. CASA RURAL	
Superficie	631,6 m2
Valor unitario/m2	420,36 €/m2
Total	265.500,00 €

I. Piscina:


I6. Ajardinamiento de un terreno con elementos	
Superficie	60 m2
Valor unitario/m2	250€/m2
Total	15.000,00 €

B. Legalización Casa del Guarda:


Superficie	195,00 m2
Valor unitario/m2	420,36€/m2
Total	81.970,20 €

TOTAL P.E.M.: 362.470,20 €

En Córdoba, Agosto de 2.023

Los Arquitectos



30467001M
 MIGUEL
 RAFAEL VIDA
 (R: A41049438)
 Firmado digitalmente
 por 30467001M
 MIGUEL RAFAEL VIDA
 (R: A41049438)
 Fecha: 2023.06.14
 16:13:02 +02'00'

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 28/38	


ANEXO FOTOGRÁFICO

Casa del Guarda (destinada para el servicio del cuidado de la finca, debido a su situación respecto el núcleo de población, a legalizar):




Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 29/38	



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 30/38	



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 31/38	

Casa Rural (destinada al uso del cliente será adaptada a las necesidades de la actividad Edificación principal):




Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 32/38	

Nº Reg. Entrada: 202599905461964. Fecha/Hora: 14/05/2025 19:33:09

Es copia auténtica de documento electrónico




Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 33/38	

Nº Reg. Entrada: 202599905461964. Fecha/Hora: 14/05/2025 19:33:09

Es copia auténtica de documento electrónico


Nave Agrícola (destinada al almacenamiento de la maquinaria necesaria para los trabajos relacionados con la actividad llevada a cabo en el complejo edificación anterior al 1975)




Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 34/38	

Nº Reg. Entrada: 202599905461964. Fecha/Hora: 14/05/2025 19:33:09




Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 35/38	



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 36/38	


Almazara (en ella se llevarán a cabo desayunos molineros, comidas, etc., edificación con licencia)



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 37/38	

Piscina (a legalizar)



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA CARMEN VIDA PAVON	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE4XAX88C4ACHPHPJJ9Y6QX3S5V	PÁG. 38/38	