Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

PROYECTO DE ACTUACIÓN
PARA IMPLANTACIÓN DE
COMPLEJO DE TURISMO RECREATIVO Y DE BIENESTAR
EN RESTÁBAL, EL VALLE (GRANADA)

PROMOTOR
ASOCIACIÓN ALMOND OASIS

LUIS MIGUEL ÁVILA CARRILLO, ARQUITECTO

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	1/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

ÍNDICE

MEMORIA.

1- AGENTES INTERVINIENTES

2- OBJETO DE LA ACTUACIÓN

3- DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN

4- AFECCIONES SECTORIALES: CORDEL DEL CAMINO VIEJO DE MOTRIL

5- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD A IMPLANTAR

6- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

7- JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

8- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

9- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

10- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

ANEXO

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

PLANOS

01. SITUACIÓN

02. NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL VALLE

03. AREA DE ACTUACIÓN

04. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

05. NORMATIVA Y AFECCIONES SECTORIALES

06. IMPLANTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

07. POSICIÓN EN PARCELA

08. ALZADOS Y SECCIONES

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	2/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

MEMORIA

1- AGENTES INTERVINIENTES

El presente Proyecto de Actuación se redacta por encargo de la Asociación *Almond Oasis* con NIF y domicilio social en en Granada, representada por Dña. Carol Lesley Barton, con N.I.E. y con domicilio a efectos de notificaciones en .

El autor es el arquitecto D. Luis Miguel Ávila Carrillo, con DNI , colegiado nº 4360 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con domicilio profesional en , Calle

2- OBJETO DE LA ACTUACIÓN

El objeto del presente Proyecto de Actuación es detallar y justificar la implantación de un COMPLEJO DE TURISMO RECREATIVO Y DE BIENESTAR en la localidad de Restábal (El Valle), provincia de Granada, según lo dispuesto en el Artículo 22 sobre actuaciones extraordinarias en suelo rústico de la vigente Ley 7/2021de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía.

3- DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN

ENTORNO Y UBICACIÓN

La finca que acoge el proyecto se encuentra junto a la linde de las localidades de Restábal y Melegís. El entorno se caracteriza por una acusada topografía, marcada por los barrancos que descienden al río Dúrcal y que, llegando a éste, se abren en ramblas y planicies abancaladas que acogen cultivos de frutales, almendros, olivos y hortalizas. En las partes altas entre barranco y barranco aparecen algunos terrenos uniformes a modo de mesetas inclinadas que igualmente son objeto de cultivo. Paisajísticamente, el entorno se define por la sucesión de barrancos, bancales y ramblas cultivadas distinguiéndose en la distancia las localidades de Restábal, Melegís o Pinos del Valle. No existen muchas edificaciones en esta zona, siendo las construcciones más comunes los grandes depósitos de forma cilíndrica que surten de agua a los cultivos de regadío.

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	3/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

La finca que albergará el proyecto se conoce como Cortijo Buenavista, está situada en el Pago de Las Cañadas -localidad de Restábal- y catastralmente se corresponde con la Parcela 39 del Polígono 4 con **Referencia Catastral 18132A004000390000QI**, siendo su superficie catastral de 71.664 m2. Registralmente se trata de la finca Nº 248 de Restábal, siendo su superficie registral de 71.611m2 .

MORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA

Su geometría es irregular y topográficamente se divide en dos zonas diferenciadas según su altitud: al norte, una planicie elevada -o meseta- de pendiente moderada y al sur, una rambla que discurre en dirección al cauce del río Dúrcal. La zona de la meseta está cultivada en gran parte con almendros de regadío, aunque en su flanco sur encontramos una zona baldía que el catastro define como "labor o labradío de secano" donde la meseta comienza a descender hacia la rambla. La zona de la meseta está atravesada por el llamado *Camino del Coto*, que discurre de noroeste a sureste por el interior de la finca en dirección al núcleo de Restábal. La zona baja de rambla, por su parte, se encuentra cultivada principalmente con olivos de regadío, estando los terraplenes que ascienden a la meseta plantados de olivos y almendros de secano.

Por motivos de accesibilidad, se ha decidido implantar este proyecto de actuación en la parte alta de la finca, afectando únicamente la zona que hemos denominado como "meseta" y que, como se ha descrito, es una planicie elevada que se encuentra atravesada por el Camino del Coto.

ÁREA AFECTADA POR EL PROYECTO

El Proyecto de Actuación no afecta por tanto a la totalidad de la finca, sino que se circunscribe únicamente a zona de la meseta la descrita anteriormente y que aparece identificada en los planos e información gráfica adjunta así como en las coordenadas georreferenciadas de su perímetro incluidas en este documento.

Los límites de la zona afectada son las que siguen: Al ***norte*** coincide con el lindero de la finca, esto es, con el cauce del barranco existente donde comienzan los Montes Comunales y que a su vez es el límite con la localidad de Melegís. La finca linda al este con la parcela catastral 18132A004006870000QU, que en el pasado formaba parte de la finca actual y de la que se segregó en el año 2007. Sin embargo, el límite ***este*** del

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	4/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

área afectada por el proyecto no coincide con este lindero sino que se retranquea heterogéneamente de él, dejando una franja de terreno sin afectar. Al **oeste y al sur**, el área afectada por el proyecto se separa del resto de la propia finca según la línea catastral de separación de cultivos. Quedan del lado del área de intervención los cultivos de almendro de regadío y de labradío de secano mientras que en lado sin afectar permanecen los cultivos de almendro y olivo de secano de los terraplenes, así como los de olivo de regadío situados en la rambla. Este límite entre cultivos reflejado en catastro tiene la ondulación de la curva de nivel y coincide con el límite topográfico donde la ladera que desciende a la rambla comienza una pendiente mucho más acusada que en el resto de la meseta.

La superficie total del área afectada por este proyecto y que se acaba de describir es de **37.749,83 m2** que es aproximadamente la mitad de la finca donde se implanta. De esa superficie, 25.332,76 m2 corresponden a cultivo de regadío y 11.525,05 m2 a cultivo de secano. El resto de esa superficie, hasta completar el total del área afectada corresponde a los 892,02 m2 ocupados por el Camino del Coto. Si damos por válida la superficie registral, el resto de la finca que queda sin afectar por el proyecto tiene una superficie de 33.861,17 m2 albergando principalmente cultivos de olivo de regadío aunque también presenta zonas de olivos y almendros de secano.

Se constata pues que tanto la parte afectada por el proyecto como la parte de finca que queda sin afectar presentan superficies que son mayores al doble de la superficie mínima de los cultivos que albergan, sea para regadío -5.000 m2- o secano-10.000m2- **siendo la finco por tanto susceptible de una futura división sin que se viesen afectadas las condiciones de este proyecto de actuación.**

COORDENADAS GEOREFERENCIADAS DEL ÁREA AFECTADA POR EL PROYECTO

X=448041.50 Y=4088442.45
X=448032.50 Y=4088412.76
X=448029.87 Y=4088403.87
X=448027.05 Y=4088403.56
X=448022.53 Y=4088400.74
X=448019.31 Y=4088397.87
X=448015.85 Y=4088392.23
X=448013.75 Y=4088388.78
X=448011.81 Y=4088386.00
X=448007.37 Y=4088383.80
X=448005.45 Y=4088384.09
X=448003.11 Y=4088386.62

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	5/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

X=448002.60 Y=4088391.02
X=448003.29 Y=4088399.90
X=448007.15 Y=4088410.95
X=448011.64 Y=4088420.05
X=448015.83 Y=4088427.59
X=448019.30 Y=4088436.29
X=448022.69 Y=4088447.12
X=448023.12 Y=4088454.15
X=448020.97 Y=4088458.90
X=448016.98 Y=4088461.89
X=448013.42 Y=4088460.11
X=448011.17 Y=4088454.32
X=448005.40 Y=4088447.11
X=447998.57 Y=4088442.84
X=447995.38 Y=4088434.27
X=447990.67 Y=4088421.93
X=447987.94 Y=4088415.97
X=447986.08 Y=4088412.25
X=447982.70 Y=4088407.17
X=447978.82 Y=4088404.93
X=447972.48 Y=4088406.24
X=447966.90 Y=4088412.03
X=447961.77 Y=4088421.32
X=447960.89 Y=4088427.11
X=447959.85 Y=4088439.42
X=447957.94 Y=4088447.67
X=447955.64 Y=4088452.42
X=447955.75 Y=4088461.21
X=447959.74 Y=4088470.34
X=447964.76 Y=4088477.74
X=447969.19 Y=4088483.58
X=447970.50 Y=4088488.06
X=447969.05 Y=4088492.63
X=447962.37 Y=4088497.03
X=447950.50 Y=4088498.61
X=447944.32 Y=4088500.25
X=447937.98 Y=4088501.34
X=447933.01 Y=4088497.90
X=447930.47 Y=4088488.32
X=447928.45 Y=4088480.69
X=447924.62 Y=4088475.55
X=447920.24 Y=4088472.60
X=447913.87 Y=4088473.63
X=447907.84 Y=4088480.13
X=447900.93 Y=4088487.32
X=447887.36 Y=4088496.71
X=447875.82 Y=4088501.40
X=447868.90 Y=4088505.17
X=447865.76 Y=4088513.07
X=447864.32 Y=4088519.00
X=447862.32 Y=4088524.79
X=447858.84 Y=4088528.51
X=447853.11 Y=4088528.61
X=447847.79 Y=4088525.15
X=447844.12 Y=4088520.53
X=447841.95 Y=4088515.11
X=447840.40 Y=4088510.36
X=447840.63 Y=4088507.53
X=447840.30 Y=4088505.13
X=447837.00 Y=4088503.01
X=447833.02 Y=4088500.79

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	6/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

X=447826.06 Y=4088499.34
X=447822.19 Y=4088503.40
X=447817.07 Y=4088506.88
X=447808.56 Y=4088509.11
X=447804.59 Y=4088515.49
X=447803.34 Y=4088520.13
X=447804.01 Y=4088526.70
X=447807.20 Y=4088533.85
X=447811.65 Y=4088539.55
X=447813.01 Y=4088543.17
X=447811.39 Y=4088549.67
X=447804.02 Y=4088560.38
X=447800.29 Y=4088566.79
X=447799.65 Y=4088577.70
X=447801.85 Y=4088583.98
X=447806.32 Y=4088588.36
X=447809.18 Y=4088590.62
X=447807.98 Y=4088595.53
X=447807.40 Y=4088599.38
X=447807.40 Y=4088602.55
X=447807.82 Y=4088605.68
X=447809.24 Y=4088608.81
X=447810.76 Y=4088611.06
X=447813.32 Y=4088613.88
X=447816.60 Y=4088617.66
X=447818.89 Y=4088620.37
X=447821.12 Y=4088622.68
X=447822.80 Y=4088625.64
X=447823.57 Y=4088628.22
X=447823.44 Y=4088631.22
X=447822.45 Y=4088633.51
X=447821.38 Y=4088635.49
X=447819.97 Y=4088637.17
X=447816.88 Y=4088639.84
X=447814.67 Y=4088641.56
X=447811.20 Y=4088643.70
X=447805.05 Y=4088647.13
X=447797.08 Y=4088650.64
X=447793.72 Y=4088652.21
X=447791.16 Y=4088653.77
X=447789.37 Y=4088655.60
X=447787.77 Y=4088657.63
X=447784.37 Y=4088662.85
X=447782.16 Y=4088666.82
X=447780.72 Y=4088669.39
X=447781.59 Y=4088670.26
X=447786.41 Y=4088675.07
X=447791.34 Y=4088677.20
X=447796.17 Y=4088676.01
X=447801.21 Y=4088671.60
X=447807.51 Y=4088663.41
X=447820.12 Y=4088649.56
X=447828.94 Y=4088639.48
X=447832.83 Y=4088637.48
X=447838.99 Y=4088632.66
X=447841.60 Y=4088628.78
X=447845.21 Y=4088624.84
X=447849.89 Y=4088620.76
X=447861.25 Y=4088612.87
X=447868.13 Y=4088610.67
X=447874.68 Y=4088609.81

Código Seguro de Verificación	[illegible]	Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación	[illegible]	Página	7/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

X=447879.76 Y=4088610.80
X=447884.98 Y=4088612.74
X=447889.45 Y=4088613.34
X=447902.37 Y=4088614.91
X=447926.01 Y=4088614.28
X=447937.50 Y=4088612.26
X=447951.05 Y=4088610.06
X=447959.88 Y=4088607.85
X=447969.65 Y=4088607.54
X=447979.73 Y=4088606.59
X=447990.13 Y=4088604.07
X=448000.85 Y=4088596.83
X=448004.00 Y=4088592.74
X=448005.26 Y=4088589.27
X=448009.35 Y=4088582.97
X=448013.77 Y=4088577.93
X=448024.48 Y=4088576.67
X=448043.57 Y=4088575.96
X=448055.23 Y=4088581.32
X=448064.69 Y=4088586.99
X=448078.87 Y=4088584.47
X=448090.21 Y=4088577.54
X=448106.92 Y=4088568.09
X=448114.23 Y=4088561.96
X=448097.24 Y=4088532.23
X=448085.42 Y=4088513.94
X=448078.88 Y=4088503.97
X=448075.85 Y=4088499.54
X=448066.36 Y=4088489.51
X=448056.41 Y=4088481.18
X=448048.94 Y=4088475.66
X=448038.98 Y=4088469.75
X=448035.49 Y=4088467.57
X=448029.05 Y=4088461.35
X=448032.61 Y=4088456.83
X=448035.93 Y=4088453.16
X=448038.79 Y=4088450.34
X=448041.88 Y=4088447.52
X=448042.74 Y=4088446.54
X=448041.50 Y=4088442.45

CONDICIONES URBANÍSTICAS

Según el planeamiento vigente -Normas Subsidiarias de El Valle-, el Camino del Coto sirve de límite entre dos amplias zonas del territorio con clasificaciones de suelo diferentes. Así, la parte situada al norte del camino está clasificada por las NNSS como *suelo urbanizable*, mientras que la zona al sur del camino tiene la clasificación de *suelo no urbanizable de protección*. Como se ha dicho, la zona de la finca afectada por el proyecto - la meseta- abarca suelo a ambos lados del camino por lo que parcialmente es objeto de dos tipos de clasificación. Sin embargo, **el lugar previsto para la implantación física de las edificaciones se encuentra íntegramente dentro de la zona clasificada como *suelo urbanizable*** ya que queda ubicado en la parte norte del camino.

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	8/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

A continuación se adjunta un cuadro con la normativa aplicable a cada zona:

NNSS EL VALLE	PARCELA MÍNIMA REGADÍO (M2)	PARCELA MÍNIMA SECANO (M2)	MÁXIMA OCUPACIÓN	ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE	Nº MÁXIMO COMPLEJOS UP-IS* EN 200 M
SUELO URBANIZABLE	2.500	5.000	5,00 %	2 PL / 6,5 M	2
S. NO URB. DE PROTECCIÓN	5.000	1.000	3,50 %	2 PL / 6,5 M	2

*Complejos de utilidad pública e interés social

4- AFECCIONES SECTORIALES: CORDEL DEL CAMINO VIEJO DE MOTRIL

A lo largo del lindero norte de la propiedad, discurre el Cordel del Camino Viejo de Motril, cuya descripción es la que sigue:

*"Entra en este término municipal, procedente del de Conchar, por el mojón trifinio de Conchar, Saleres y Melegís (Llano del Concejo), y llevando como lateral derecho la línea de los términos Saleres-Melegís, pasa por el vértice Porras y por el paraje "Viso de la Cuesta de Granada". **Sigue haciendo como línea de los términos de Restábal y Melegís** y así por "Peñón de los Diablos" (derecha), Cueva de Gallinas (derecha), cruza el Barranco de la Cueva, **Cortijo de Buenavista (derecha)** y Puntal de la Floresta. Desde aquí va a cruzar el río Grande y luego a la orilla derecha del Río Torrente (camino del Margen). Aquí existe un descansadero denominado "Malas Migas". Sube el río Torrente arriba hasta encontrarse el Camino a Conchar y por este entra en el casco urbano por su zona Norte, por Molinos Dolores y Venta del Teja".*

Este cordel, cuya anchura media es de 37,61m, es el que marca la división entre las localidades de Melegís y Restábal. Discurre por lo tanto a lo largo del barranco que marca el comienzo de los Montes Comunales y debería ser coincidente con el lindero norte de la finca.

Sin embargo, en la información plasmada en la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM) su delineación aparece desplazado hacia el sur, invadiendo la propiedad con un trazado rectilíneo que proviene seguramente de mapas a escalas mayores. **No obstante, se ha mantenido el trazado del cordel tal y como aparece en la REDIAM, a pesar de ser más desfavorable por la mayor afección a la zona objeto del presente proyecto**. En los Planos 5,6 y 7 aparece reflejado tanto el cordel como su zona de afección.

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	9/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

5- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD A IMPLANTAR

El objetivo del proyecto es crear un complejo para que los usuarios desarrollen actividades y talleres de aprendizaje relacionadas con el bienestar físico y mental en contacto directo con la naturaleza, así como que tengan la posibilidad de realizar retiros con pernoctación durante el tiempo que duren los mismos. Se pretende así crear una nueva dotación recreativa y educativa para el municipio y que a su vez pueda acoger a huéspedes, favoreciendo la puesta en conocimiento y difusión del entorno rural único de la Comarca del Valle de Lecrín. Los usos por tanto que se planea desarrollar están profundamente ligados al el entrono natural donde se ubica la actuación.

Con ese fin se ha proyectado un conjunto de edificaciones que albergan aulas, salas de encuentro, talleres de yoga y de tratamiento corporal, piscina al aire libre, comedor con cocina comunal, habitaciones con baño para hospedaje, así como los servicios complementarios necesarios para desarrollar todos estos usos. El diseño de este complejo se ha ideado para que tanto desde cada estancia donde se lleven a cabo las actividades como desde los espacios interiores y exteriores que las vinculan haya una sensación de retiro y de conexión directa con el hábitat natural de la comarca. **Por todo ello, el enclave se ha debido ubicar necesariamente en suelo rústico**.

La puesta en marcha de este proyecto así como su posterior gestión y mantenimiento redundará a su vez en la riqueza de la zona tanto en puestos de trabajo directos (gestión, mantenimiento, jardinería...) como en la difusión y puesta en valor de éste entorno rural de carácter tan singular, que a su vez redundará en la creación de puestos de trabajo indirectos por el efecto dinamizador en la economía local.

6- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

DISTRIBUCIÓN Y POGRAMA

Como se ha adelantado, el Proyecto se desarrolla en la parte de la finca que queda al norte del Camino del Coto, cuya pendiente desciende moderadamente de oeste a este según la dirección del propio camino. Accediéndose desde la parte más alta del enclave, el proyecto se desarrolla como una serie de edificaciones adaptadas a la topografía a lo largo de una senda peatonal descendente que hace de eje estructurador de las mismas.

El acceso principal es rodado, desde la parte más alta del tramo del Camino del Coto, donde se prevé una zona de estacionamiento para vehículos al aire libre. Desde ahí se desciende peatonalmente para acceder a los volúmenes que albergan los distintos usos

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	10/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

del programa. Para la morfología de estas edificaciones se han escogido dos tipologías principales que guardarán relación con el uso que albergan: Una estará vinculada a los usos recreativos/educativos y otra al de hospedaje.

Dado que uno de los objetivos primordiales del proyecto es su integración con el paisaje, se han estudiado cuidadosamente las construcciones del entorno para que la nueva implantación forme parte coherente de lo ya existente. De esta forma, para los usos recreativos, se ha optado por hacer una mímesis de la forma cilíndrica achatada de los depósitos de agua para riego que existen en todo el entorno circundante, utilizándolos así como referencia del patrimonio rural de la zona. Esta geometría sin aristas no solo conecta con el imaginario edificatorio del entorno sino que propicia que los edificios de mayor volumen se fundan con el paisaje, como puede verse en estas imágenes.



VISTA DEL ENTORNO CERCANO AL PROYECTO DE ACTUACIÓN



LOS DEPÓSITOS DE AGUA EXISTENTES SON PARTE DEL PAISAJE LOCAL

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	11/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

La sencillez geométrica de estas construcciones, su uso ligado a la agricultura local y la implantación histórica en la zona convierten a los depósitos en una parte intrínseca del paisaje de la comarca. Es por ello que se ha decidido usar esta "presencia inadvertida" tan común para los principales usos del proyecto.

El Edificio Recreativo 1 contiene el acceso y bienvenida al conjunto. Tiene una altura variable de una a dos plantas, presentando el acceso en la planta superior que se distribuye alrededor de un patio con la misma geometría circular del edificio. Alberga la recepción de visitantes, aulas, comedor con cocina y habitaciones de servicio. **El Edificio Recreativo 2** tiene el uso principal de piscina descubierta. Ésta se dispone semienterrada de forma paralela a las curvas de nivel. La edificación -semicircular en este caso- alberga vestuarios y servicios anexos a la piscina en una sola planta. **El Edificio Recreativo 3** alberga el gimnasio o sala de yoga. Entorno a un espacio circular se disponen vestíbulos y almacenes relacionados con el espacio principal. Levanta una sola planta.

Por otra parte, para los usos de hospedaje se ha adoptado la morfología clásica de los cortijos y construcciones rurales: prismas simples rematadas con cubiertas inclinadas de teja árabe. Partiendo de esta premisa, los usos recreativos se distribuyen en tres volúmenes con la forma cilíndrica de los depósitos, mientras que el uso de hospedaje se reparte en otros tres volúmenes prismáticos con cubiertas inclinadas.

Los Edificios de Hospedaje 1 y 2 son iguales y cada uno está dividido en dos volúmenes. A pesar de contar con 2 plantas de altura, su disposición semienterrada hace que se entre a nivel del terreno tanto a las habitaciones de la planta superior como a las de la planta inferior. Esto hace que las edificaciones destaquen volumétricamente lo menos posible. **El Edificio de Hospedaje 3** es más pequeño. Cuenta también con dos plantas de altura y está previsto para hospedar grupos completos de visitantes.

El eje peatonal oeste-este que une las distintas edificaciones y estructura el proyecto divide el área de intervención en una zona sur y otra norte. La zona sur queda más expuesta a las vistas desde los entornos cercano y lejano debido a la topografía y a su ubicación elevada a lo largo del Camino del Coto; mientras que la zona norte queda más oculta por idénticas razones. Por ese motivo, los volúmenes cilíndricos bajos que albergan los usos recreativos y que son la parte más característica del proyecto se han ubicado en la zona sur, tanto por su importancia programática como por la cualidad formal que poseen de integrarse en el paisaje. Las tres edificaciones prismáticas con cubiertas inclinadas que

Código Seguro de Verificación	[illegible]	Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación	[illegible]	Página	12/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

albergan el uso de hospedaje se disponen al norte del eje peatonal adaptándose a la topografía según este desciende por la ladera. Los materiales de acabado serán revocos lisos de colores claros al igual que las construcciones del suelo rústico donde se ubican. Las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica árabe.

CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES

PROGRAMA		SUP. OCUPADA (M2)	SUP. CONSTRUIDA (M2)
USOS	**EDIFICIO RECREATIVO 1** BIENVENIDA Y REUNIÓN	436,00	701,00
	EDIFICIO RECREATIVO 2 PISCINA DESCUBIERTA	257,00	282,00
	EDIFICIO RECREATIVO 3 GIMNASIO / SALA DE YOGA	469,00	469,00
USO	**EDIFICIO HOSPEDAJE A**	200,00	400,00
	EDIFICIO HOSPEDAJE B	200,00	400,00
	EDIFICIO HOSPEDAJE C	75,00	150,00
SUPERFICIES TOTALES		**1.637,00**	**2.402,00**

SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR USO	
RECEPCIÓN DE USUSARIOS, REUNIÓN Y COMEDOR	701,00 m2
HOSPEDAJE 2 ESTRELLAS	950,00 m2
GIMNASIO O SALA DE YOGA	469,00 m2
PISCINA DESCUBIERTA	144,00 m2
DEPENDENCIAS CUBIERTAS JUNTO A PISCINA	138,00 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	**2.402,00 m2**
CAMINOS Y SENDEROS DE TIERRA APISONADA	3.017,00 m2

INFRAESTRUCTURAS DE LA ACTUACIÓN

La parcela cuenta en la actualidad con acceso rodado directo desde el Camino del Coto, al que se conecta el viario interior previsto. Este viario interior tiene un primer tramo rodado como acceso principal hasta una zona de aparcamiento y continúa con un sendero peatonal que recorre y conecta interiormente las edificaciones entre sí y con el aparcamiento. La actuación también se conecta puntualmente con senderos secundarios al camino que discurre por su lindero norte. Los viarios interiores tanto rodados como peatonales se prevé que se ejecutarán con tierra apisonada o grava.

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	13/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

La parcela cuenta con suministro eléctrico y con un pozo propio que en la actualidad cuenta con suficiente caudal para suministrar agua tanto a los 280 almendros de regadío de la zona de la meseta como a los 110 olivos de la rambla, también de regadío.

El saneamiento se ha previsto mediante la instalación de fosas sépticas con filtro biológico que estarán en funcionamiento hasta que se puedan conectar a una futura red de alcantarillado.

7- JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

El presente proyecto de actuación se ampara en la siguiente legislación vigente:

A) - ***Ley 7/2021****, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (**LISTA**).*
B) - *Decreto 550/2022: **Reglamento** General de la Ley 7/2021*
C) - *Revisión de las **Normas Subsidiarias** de El Valle* de 2002.

A) Según la ***LISTA***, el presente Proyecto de Actuación se encuadra dentro de las **actuaciones extraordinarias en suelo rústico**. Éstas se rigen según el Artículo 22 de la ley que las regula según una serie de circunstancias:

1. Podrán implantarse usos y actuaciones de interés público y social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural o que su localización sea incompatible en suelo urbano, siempre que no estén expresamente prohibidas por la ordenación urbanística y respeten el régimen de protección.

> Para el caso de esta propuesta se cumplen todos los requisitos ya que como se ha descrito en el Apartado 5 de este documento **se trata de una actuación de utilidad pública e interés social** ya que "*se pretende crear una nueva dotación recreativa y educativa para el municipio y que a su vez pueda acoger a huéspedes, favoreciendo la puesta en conocimiento y difusión del entorno rural único de la Comarca del Valle de Lecrín*". Además, en el mismo epígrafe se justifica que "*La puesta en marcha de este proyecto así como su posterior gestión y mantenimiento redundará a su vez en la riqueza de la zona tanto en puestos de trabajo directos (gestión, mantenimiento, jardinería...) como en la difusión y puesta en valor de éste entorno rural de carácter tan singular, que a su vez redundará en la creación de puestos de trabajo indirectos por el efecto dinamizador en la economía local.*" Por último, se subraya que **necesariamente se debe ubicar en suelo rústico** porque "*el*

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	14/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

diseño de este complejo se ha ideado para que durante las actividades que en él se desarrollan haya una sensación de retiro y de conexión directa con el hábitat natural de la comarca."

Por otra parte, se confirma que se trata de una actuación de interés público y social ya que se cumple lo previsto en el **Art. 30.2 del Reglamento**, como se verá más adelante en el Epígrafe B) dedicado al Reglamento de la LISTA.

Este tipo de actuación no sólo no está prohibida sino que además está regulada en el **Art. 84 de las NN.SS.**, donde se permiten y regulan específicamente las edificaciones de utilidad pública e interés social con uso turístico.

2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos así como usos industriales, terciarios o turísticos.

El uso a implantar es turístico por lo que queda justificado este punto.

3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse. En esta autorización previa se someterá la actuación a información públicas.

El objetivo del presente Proyecto de Actuación es precisamente obtener la autorización previa de la que habla la ley con los trámites establecidos según los **Art. 32 y 33 del Reglamento**.

4. Para concretos y determinados usos o actividades se podrá establecer una duración limitada de la cualificación.

No es el caso. Este Proyecto de Actuación se atiene al caso general de duración ilimitada previsto en el **Art. 34 del Reglamento**.

5. Se establece una necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo equivalente al diez por ciento del presupuesto de ejecución material. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentriamente.

Los promotores del presente proyecto son conscientes y asumen este requisito.

B) En el **Reglamento** hay diversos artículos que describen las actuaciones extraordinarias en suelo rústico y la manera de acometerlas.

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	15/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

- El **Art. 33** define el contenido y determinaciones que deberá tener el proyecto de actuación:

Los datos generales aparecen en los primeros epígrafes del presente documento, donde se detallan la entidad promotora de la actuación, la situación y delimitación de los terrenos objeto de la actuación así como su caracterización jurídica.

Las características socioeconómicas de la actuación se detallan en el anexo *Estudio Económico Financiero* de la actuación.

Las características de las edificaciones se reflejan tanto en el Apartado 6, Descripción del Proyecto como en los Planos 6, 7 y 8 de planta, secciones y alzados. **Las infraestructuras y servicios existentes** se detallan en el epígrafe Infraestructuras de la Actuación del mismo Apartado 6.

El plazo de inicio y terminación están supeditados a la concesión de la preceptiva licencia de obras y se estiman en **un año para el comienzo** desde su concesión. En principio se prevé la ejecución del proyecto en dos fases. Una inicial, con una duración de las obras de 24 meses, y otra complementaria, con una duración de 18 meses más.

- Los **Art. 22 y 24** determinan que estas actuaciones no podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos. En este sentido, se justifica que la presente actuación no induce a la formación de nuevos asentamientos porque:

- No hay división simultanea y sucesiva de terrenos ni transmisión de cuotas proindiviso.
- En un círculo de 200 metros no hay seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario; ni diez edificaciones de cualquier uso.
- La ejecución de la presente actuación no genera ninguna de las circunstancias anteriores. En este sentido, y según el Art. 24.2.c), la presente actuación se considera como una edificación aunque sea un conjunto edificatorio.
- Las vías interiores de la actuación tienen una anchura inferior a 3 metros y/o son parte del acceso a la misma.

- El **Art. 26** determina que: 1) la actuación debe ser adecuada y proporcionada al suelo rústico, 2) Las edificaciones y construcciones se realizarán con las condiciones de tipología y estética características del suelo rústico donde se ubican y 3) queda prohibida la

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	16/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

ejecución de muros de cerramiento con elementos que limiten el campo visual o produzcan la ruptura de la armonía o desfiguración del paisaje. Pues bien con respecto a estas tres determinaciones cabe decir que el proyecto se adecua a las mismas poruque:

1) La ocupación del proyecto es de menos de un 5% (4,3%) del área donde se asienta y lo hace mediante edificios adaptados al terreno y semienterrados para lograr un perfil integrado del conjunto.

2) Tal y como se detalla en el Apartado 6, las edificaciones adoptan tipologías edificatorias y materiales de acabado propios de la zona donde se implantan.

3) El proyecto no plantea ningún muro o tapia de cerramiento perimetral.

- El **Art. 30.2.** detalla las circunstancias que fundamentar la declaración de uso y actuación de interés público y social:

1º) Que se trate de dotaciones no previstas y que su localización en suelo rústico sea conveniente o necesaria.

Efectivamente, esta actuación no estaba prevista en las Normas Subsidiarias aunque en éstas sí se contempla que pueda llevarse a cabo según lo establece el Art. 84 de las mismas. En cuanto a su localización necesaria en suelo rústico, se ha justificado en el apartado 1 del anterior Epígrafe A).

2º) Que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

La implantación de este complejo redundará en la creación de puestos de trabajo directos, tanto en la fase de edificación como en la de puesta en marcha, ya que requerirán de profesionales en gestión, atención al público, mantenimiento de las instalaciones, jardinería, limpieza y personal docente para los cursos que en él se impartirán.

De igual forma, la llegada de visitantes prevista por la actividad necesariamente vitalizará la economía local favoreciendo la creación de puestos de trabajo indirectos en el sector de hostelería y comercio.

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

El proyecto tiene previsto una continua aportación de usuarios que querrán conocer y disfrutar del patrimonio rural y cultural, visitando las localidades vecinas y propiciando la dinamización de la economía local. Esta generación de nuevos

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	17/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

ingresos debe servir para que la administración local revierta esa riqueza en mantener el patrimonio y se mantenga así el flujo de interés.

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

El proyecto está concebido desde su inicio bajo la premisa de que el entorno donde se asienta es único y que merece ser conocido, disfrutado y protegido por los usuarios. La propia disposición de las edificaciones y los amplios espacios entre ellas permite una conexión directa del usuario con el entorno cercana y lejano. Además, el tipo de usuario de los servicios que se ofrecerán -cursos y talleres de bienestar corporal y crecimiento personal- se presupone que sabrá apreciar y difundir la singularidad de la Comarca de El Valle.

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

El modelo de negocio previsto es sostenible desde la concepción misma de las edificaciones -que serán energéticamente eficientes y de bajo o nulo consumo energético- hasta el propio funcionamiento de la actividad. Así, además de los talleres que se impartirán a los usuarios, se tiene previsto ofrecerles productos de la propia finca o de las de la comarca y organizar visitas con estos usuarios a los puntos de venta locales incentivando así la economía de proximidad y evitando el despoblamiento.

C) En el **las Normas Subsidiarias** de El Valle se prevén actuaciones extraordinarias tanto en *suelo urbanizable* como en *suelo no urbanizable de protección*, que son las dos categorías presentes en el área de actuación. Como en este caso la implantación de la actuación se ubica íntegramente en la zona de suelo urbanizable, esta actuación se ha regido por las determinaciones que las NNSS hacen a este respecto, si bien se ha aplicado el coeficiente de ocupación máxima más restrictivo del 3,5% en la zona de sueno no urbanizable.

- En el **Art. 84** se permiten y regulan específicamente las edificaciones de utilidad pública e interés social con uso turístico.
- El **Art. 86.1 y 86.2** establece que *los tipos de construcción habrán de ser adecuadas a su condición aislada, adaptándose a la tipología, volumen y diseño propios así como al perfil del terreno, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. También se especifica en el mismo que la altura máxima permitida será de 6,5 metros con un máximo de 2 plantas.*

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	18/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

Como se ha explicado reiteradamente, el Apartado 6 y los Planos 6, 7 y 8 definen los criterios básicos de las edificaciones a implantar que efectivamente cumplen con estos requisitos.

- El **Art. 86.3** fija los retranqueos mínimos de las edificaciones, que quedan justificados en el Plano 7.

- El **Art. 86.4** establece el tamaño mínimo de las parcelas en suelo urbanizable según se traten de regadío (2.500 m2) o secano (5.000 m2). Por otra parte, el **Art. 94.1** hace lo mismo para suelo no urbanizable de protección distinguiendo también entre regadío (5.000 m2) o secano (10.000 m2)

El área de la actuación, con 37.749,83 m2, es superior a todas ellas.

- El **Art. 86.6** determina que las instalaciones de utilidad pública e interés social ubicadas en suelo urbanizable podrán ocupar como máximo el 5% de la extensión de su finca. De otro lado, el **Art. 94.A** fija que en suelo no urbanizable de protección, el porcentaje máximo de ocupación será del 3,5%.

En el presente proyecto de actuación se han aplicado estos coeficientes según las zonas afectadas por una u otra clasificación del suelo, obteniendo estos valores:

USOS DEL SUELO EN P.A.	SUPERFICIE (M2)	MÁXIMA OCUPACIÓN	SUPERFICIE MÁX. OCUPABLE (M2)
SUELO URBANIZABLE	25.332,76	5,00%	1.266,64
SUELO NO URB. DE PROTECCIÓN	11.525,05	3,50%	403,38
CAMINO DEL COTO *	892,02	-	0,00
TOTAL ZONA AFECTADA P.A.	**37.749,83**		**1.670,01**

La superficie total ocupada por las edificaciones del proyecto suma **1.637,00 m2**, por lo tanto inferior a los 1.670,01 m2 susceptibles de ser ocupados en este área, por lo que cumple con los parámetros de máxima ocupación que establecen las NNSS.

(*) no se ha contabilizado la superficie correspondiente al Camino del Coto para que si en el futuro fuese deslindado registralmente, el Proyecto de Actuación seguiría cumpliendo los coeficientes de ocupación.

- El **Art. 91** y el **96.A** definen las condiciones para la formación de nuevo núcleo de población para evitar la formación de los mismos. En este sentido, se considera que forma nuevo *núcleo la* ***agrupación de más de dos edificaciones*** *destinadas a edificaciones o instalaciones de utilidad pública e interés social que disten entre sí menos de 200 metros.*

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	19/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

El proyecto cumple con esta condición porque en la actualidad no existen dos edificaciones o instalaciones de ese tipo a 200 metros de todo el perímetro.

8- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

En cuanto al cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad, se exigirá su exhaustivo cumplimiento en el correspondiente Proyecto de Edificación que desarrolle el presente Proyecto de Actuación. En él habrá que justificar que tanto los accesos como los itinerarios accesibles se adapten a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Vivienda VIV/561/2010 de 1 de febrero y en el **Decreto 293/2009 de 7 de julio** que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. De igual forma, las edificaciones deberán cumplir lo establecido en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del **Código Técnico de la Edificación**.

En cualquier caso, este estudio avala dicho cumplimiento tanto en cuanto la ordenación propuesta permite el tránsito no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas desde el espacio público al espacio privativo. De igual forma, habrán de cumplirse las determinaciones relativas a la Normativa de Accesibilidad para cada uno de los usos que se van a albergar, tales como alojamiento, restauración y deportivo.

9- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

El promotor de la actuación asume las obligaciones inherentes al desarrollo de dicha actuación, así como a la atención de las obligaciones legales que correspondan según ley, particularmente las definidas en el **apartado 5 del Art. 22** de la LISTA, en referencia a la prestación compensatoria destinada al Municipio.

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	20/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

10- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

PARTIDA	Costo Estimado (€)
Movimiento de tierras	€ 95.394,87
Cimentaciones	€ 143.092,30
Estructura	€ 190.789,74
Albañilería	€ 228.947,68
Cubiertas	€ 95.394,87
Saneamiento	€ 133.552,81
Revestimientos, pisos y azulejos	€ 171.710,76
Carpintería y cerrajería	€ 209.868,71
Electricidad	€ 76.315,89
Fontanería y saneamiento	€ 57.236,92
Grifería y accesorios de baño	€ 38.157,95
Instalaciones especiales	€ 19.078,97
Pinturas	€ 57.236,92
Vidrio	€ 38.157,95
Urbanización	€ 57.236,92
Paisajismo y trabajos exteriores	€ 171.710,76
Control de calidad	€ 19.078,97
Seguridad	€ 28.618,46
Sostenibilidad y eficiencia energética	€ 47.697,43
Contingencias y misceláneos	€ 28.618,46
TOTAL P.E.M.	**€ 1.907.897,35**
Maquinaria y Mobiliario	€ 95.269,00
TOTAL con Maquinaria y Mobiliario	€ 2.003.166,35

En Granada a 10 de Febrero de 2025

Luis Miguel Ávila Carrillo, Arquitecto

AVILA CARRILLO LUIS MIGUEL -

Firmado digitalmente por AVILA CARRILLO LUIS MIGUEL -
Fecha: 2025.04.02 12:19:18 +02'00'

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	21/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

ANEXO: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	22/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

1. JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA UBICACIÓN

En el corazón del Valle de Lecrín, este retiro de bienestar propuesto atenderá la creciente demanda de turismo de bienestar en el sur de España. Esta instalación contará con 20 habitaciones con capacidad para alojar hasta 45 participantes en los retiros, además de áreas comunes, instalaciones para usos múltiples y restauración, una piscina y un shala dedicado al yoga y la meditación. El desarrollo está en armonía con la belleza natural y la tranquilidad de la comarca, ofreciendo a los visitantes una experiencia de bienestar inmersiva mientras fomenta el crecimiento económico sostenible en la comunidad local.

El centro albergará a una variedad de destacados líderes de retiros, incluidos expertos en yoga, meditación, coaching, retiros de escritura, ciclismo, avistamiento de aves y más. Estos profesionales utilizarán las instalaciones para llevar a cabo retiros con una duración de entre cinco días y dos semanas, atrayendo a diversos grupos de visitantes en busca de experiencias transformadoras y restauradoras.

La industria del turismo de bienestar ha experimentado un crecimiento notable en los últimos años, con un mercado global valorado en más de 4,9 billones de dólares en 2019 y con expectativas de continuar expandiéndose. En España, el turismo de bienestar es un sector especialmente fuerte, con Andalucía emergiendo como un destino líder debido a su clima favorable, su rica herencia cultural y su creciente enfoque en el turismo sostenible. Dada su ubicación estratégica cerca de Granada y la Costa Tropical, el Valle de Lecrín está en una posición privilegiada para capitalizar esta tendencia al alza, atrayendo tanto a visitantes nacionales como internacionales en busca de relajación, salud holística y retiros en contacto con la naturaleza.

2. IMPACTO ECONÓMICO LOCAL

Este proyecto presenta beneficios económicos significativos para la comunidad local, proporcionando oportunidades de empleo tanto en la fase de construcción como en la operación del centro. Proveedores locales, incluidos agricultores ecológicos, artesanos y prestadores de servicios, se beneficiarán directamente del compromiso del retiro de abastecerse de productos y servicios dentro de la región. Además, la instalación fomentará el turismo local alentando a los huéspedes a explorar pueblos cercanos, sitios históricos y rutas naturales, contribuyendo así a la vitalidad económica de la zona.

El retiro está diseñado con un enfoque de turismo sostenible y responsable, garantizando un impacto ambiental mínimo mientras se maximiza la participación local. A diferencia del

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	23/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

turismo masivo, los viajeros de bienestar tienden a ser visitantes conscientes que respetan las costumbres, tradiciones y el entorno natural. Los estudios indican que los turistas de bienestar gastan un 53% más que el viajero promedio, subrayando aún más su valor para la economía regional.

3. MÉTODO APLICADO

El estudio de viabilidad económica de este proyecto evalúa tanto la rentabilidad como los períodos de amortización de la inversión. Las proyecciones de ingresos consideran un aumento gradual en la tasa de ocupación, reflejando el tiempo necesario para el posicionamiento de la marca y la penetración en el mercado. Las estimaciones de costos incluyen gastos operativos como personal, mantenimiento y soluciones de energía sostenible, garantizando estabilidad financiera y viabilidad a largo plazo.

Para el análisis del retorno de inversión, se han realizado comparaciones con centros de bienestar existentes en ubicaciones rurales similares. Se han considerado factores clave como la demanda estacional, el alcance del marketing y la creciente preferencia por retiros en entornos naturales y apartados. Dado el precio asociado al turismo de bienestar y el mercado nicho al que se dirige, se espera una generación de ingresos sólida, con **un período estimado de amortización de aproximadamente 8 a 10 años**.

4. VENTAS

Las proyecciones de ventas se basan en el número estimado de pernoctaciones, tasas de ocupación y alquileres para eventos a lo largo de un período de 10 años. En el primer año, la instalación ofrecerá alojamiento en el Bloque 1, compuesto por una combinación de habitaciones dobles, king, accesibles y familiares. Se espera que las habitaciones estén ocupadas un promedio de cinco días por semana durante 45 semanas al año, con una tasa de ocupación estimada del 55%. El modelo de precios asume un paquete todo incluido que abarca el contenido del retiro.

Para el décimo año de operación, el número total de habitaciones se duplicará (Bloque 2), con nuevas incorporaciones en todas las categorías. Se prevé que la tasa de ocupación aumente al 75%, manteniendo los mismos patrones de uso semanal y anual. Se espera generar ingresos adicionales a través del alquiler de eventos, con aproximadamente 10 eventos al año, así como del alquiler de espacios de alojamiento adicionales, con una tasa de ocupación estimada del 50%. Esta proyección refleja un aumento gradual en la capacidad, la utilización y las fuentes de ingresos a lo largo de un período de 10 años.

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	24/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

5. ESTUDIO DE VIABILIDAD

COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA INSTALACIÓN

PARTIDA	Costo Estimado (€)
Movimiento de tierras	€ 95.394,87
Cimentaciones	€ 143.092,30
Estructura	€ 190.789,74
Albañilería	€ 228.947,68
Cubiertas	€ 95.394,87
Saneamiento	€ 133.552,81
Revestimientos, pisos y azulejos	€ 171.710,76
Carpintería y cerrajería	€ 209.868,71
Electricidad	€ 76.315,89
Fontanería y saneamiento	€ 57.236,92
Grifería y accesorios de baño	€ 38.157,95
Instalaciones especiales	€ 19.078,97
Pinturas	€ 57.236,92
Vidrio	€ 38.157,95
Urbanización	€ 57.236,92
Paisajismo y trabajos exteriores	€ 171.710,76
Control de calidad	€ 19.078,97
Seguridad	€ 28.618,46
Sostenibilidad y eficiencia energética	€ 47.697,43
Contingencias y misceláneos	€ 28.618,46
TOTAL P.E.M.	€ 1.907.897,35
Maquinaria y Mobiliario	€ 95.269,00
TOTAL PEM con Maquinaria y Mobiliario	€ 2.003.166,35

COSTES DE CONTRATA	Costo Estimado (€)
Beneficio Industrial (13%)	€ 240.379,96
Gastos Generales (6%)	€ 100.158,32
Subtotal	€ 2.343.704,63
IVA (21%)	€ 492.177,97
PRESUPUESTO TOTAL DE CONTRATA	**€ 2.835.882,60**

Código Seguro de Verificación	[illegible]	Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación	[illegible]	Página	25/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

MODELO DE NEGOCIO

COMPLEJO DE TURISMO RECREATIVO Y DE BIENESTAR		
Gastos Operativos incluyendo Depreciación	**-82,22%**	**-2.159.893,89**
	(%)	**€**
Consumo de mercaderias	**59,77%**	**-1.291.000,00**
Honorarios de Líderes de Retiros		-645.500,00
Alimentos y Bebidas		-645.500,00
Gastos de Personal	**20,08%**	**-433.680,00**
Salarios y Sueldos	80,00%	-346.944,00
Seguridad Social	20,00%	-86.736,00
Gastos Operativos	**15,73%**	**-339.818,89**
Limpieza	40,73%	-138.403,00
G&A (Gastos Generales y Administrativos)	24,72%	-84.000,00
Servicios Públicos	14,62%	-49.680,00
Servicios Públicos	7,65%	-26.000,00
Lavandería	5,89%	-20.000,00
Mantenimiento y Reparaciones	5,07%	-17.235,89
Otros Tributos	1,32%	-4.500,00
Depreciación	4,42%	**-95.395,00**
Ventas	**100,00%**	**2.627.000,00**
Ventas	**100,00%**	**2.627.000,00**
Retiros	98,25%	2.581.000,00
Eventos	1,75%	46.000,00
BENEFICIO ANUAL TOTAL	**17,78%**	**467.106,11**

6. CONCLUSIÓN

Con un flujo de ingresos anual proyectado en línea con el creciente sector del bienestar en la región y un retorno de inversión estimado en una década, este proyecto representa una oportunidad económica sólida. La integración de prácticas sostenibles, la participación comunitaria y la prestación de servicios de alta calidad posicionan este complejo de turismo recreativo en el Valle de Lecrín como un referente en turismo responsable. Al fortalecer el atractivo de la región y estimular la economía local, esta iniciativa contribuirá tanto a la resiliencia económica como al bienestar de sus visitantes y residentes.

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	26/26

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

AVILA CARRILLO LUIS MIGUEL -

Firmado digitalmente por AVILA CARRILLO LUIS MIGUEL - Fecha: 2025.04.02 14:16:38 +02'00'

PROYECTO DE ACTUACIÓN

COMPLEJO DE TURISMO RECREATIVO Y DE BIENESTAR EN RÚSTICA

ARQUITECTO Nº COAGR 4360

LUIS MIGUEL ÁVILA CARRILLO

ASOCIACIÓN ALMONTE

PLANO:

SITUACIÓN DE LA FINCA SEGÚN CATASTRO

ESCALA: 1:10.000

FECHA 10/02/2025

ORIENTACIÓN N

01

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:56
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	1/12

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

PROYECTO DE ACTUACIÓN

COMPLEJO DE TURISMO RECREATIVO Y DE BIENESTAR EN RÁFAGA

PROMOTOR: ASOCIACIÓN ALMONTE SANO

ARQUITECTO Nº COAGR 4360 LUIS MIGUEL ÁVILA CARRILLO

PLANO: NNSS DE EL VALLE

ESCALA: 1:10.000 FECHA 10/02/2025 ORIENTACIÓN N

02

NNSS EL VALLE - CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:56
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	2/12

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

AREA DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

CATASTRO

PROYECTO DE ACTUACIÓN

COMPLEJO DE TURISMO RECREATIVO Y DE BIENESTAR EN RÚSTICA

ARQUITECTO Nº COAGR 4360 — PROMOTOR: ASOCIACIÓN ALMONTE

LUIS MIGUEL ÁVILA CARRILLO

PLANO: AREA DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

ESCALA: 1:1.500 — FECHA 10/02/2025 — ORIENTACIÓN N

03



Código Seguro de Verificación	[illegible]	Fecha	02/04/2025 16:49:56
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación	.	Página	3/12

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

AREA DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

PROYECTO DE ACTUACIÓN
COMPLEJO DE TURISMO RECREATIVO Y DE BIENESTAR EN RISTAMA
ARQUITECTO Nº COAGR 4360 LUIS MIGUEL ÁVILA CARRILLO
PROMOTOR: ASOCIACIÓN ALMONTE
PLANO: TOPOGRÁFICO
ESCALA: 1:1.500
FECHA 10/02/2025
ORIENTACIÓN N
04



Código Seguro de Verificación	[illegible]	Fecha	02/04/2025 16:49:56
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación	[illegible]	Página	4/12

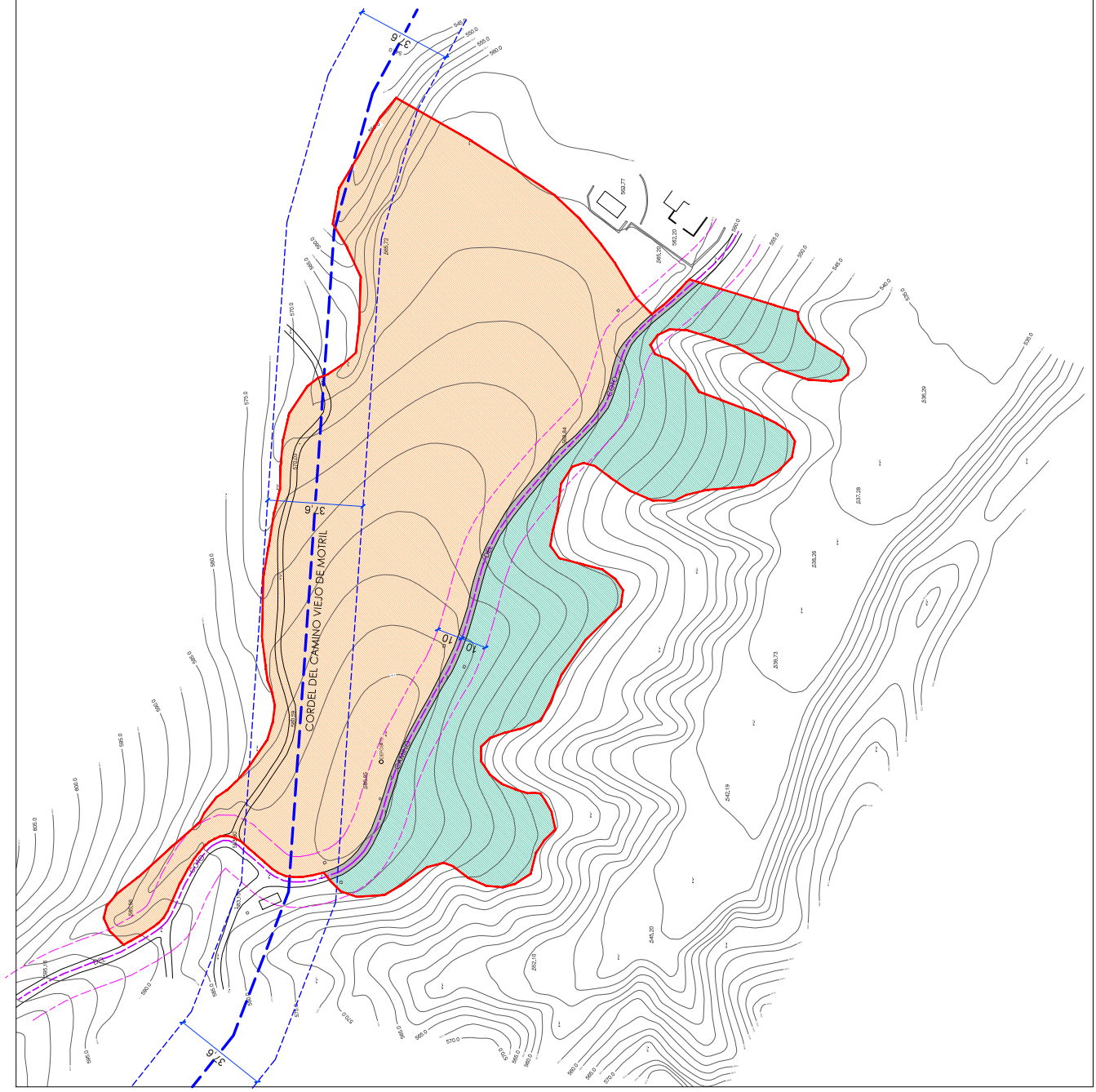
Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

NORMATIVA Y AFECCIONES SECTORIALES

- AREA DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN
- SUELO URBANIZABLE: 25.332,76 m2
- S. NO URBLE. DE PROTECCIÓN: 11.525,05 m2
- CAMINO DEL COTO: 892,02 m2
- CORDEL DEL CAMINO VIEJO DE MOTRIL
- EJE DEL CAMINO DEL COTO

USOS DEL SUELO EN P.A.	SUPERFICIE (M2)	MÁXIMA OCUPACIÓN	SUPERFICIE MÁX. OCUPABLE (M2)
SUELO URBANIZABLE	25.332,76	5,00%	1.266,64
SUELO NO URB. DE PROTECCIÓN	11.525,05	3,50%	403,38
CAMINO DEL COTO	892,02	-	0,00
TOTAL ZONA AFECTADA P.A.	**37.749,83**		**1.670,01**

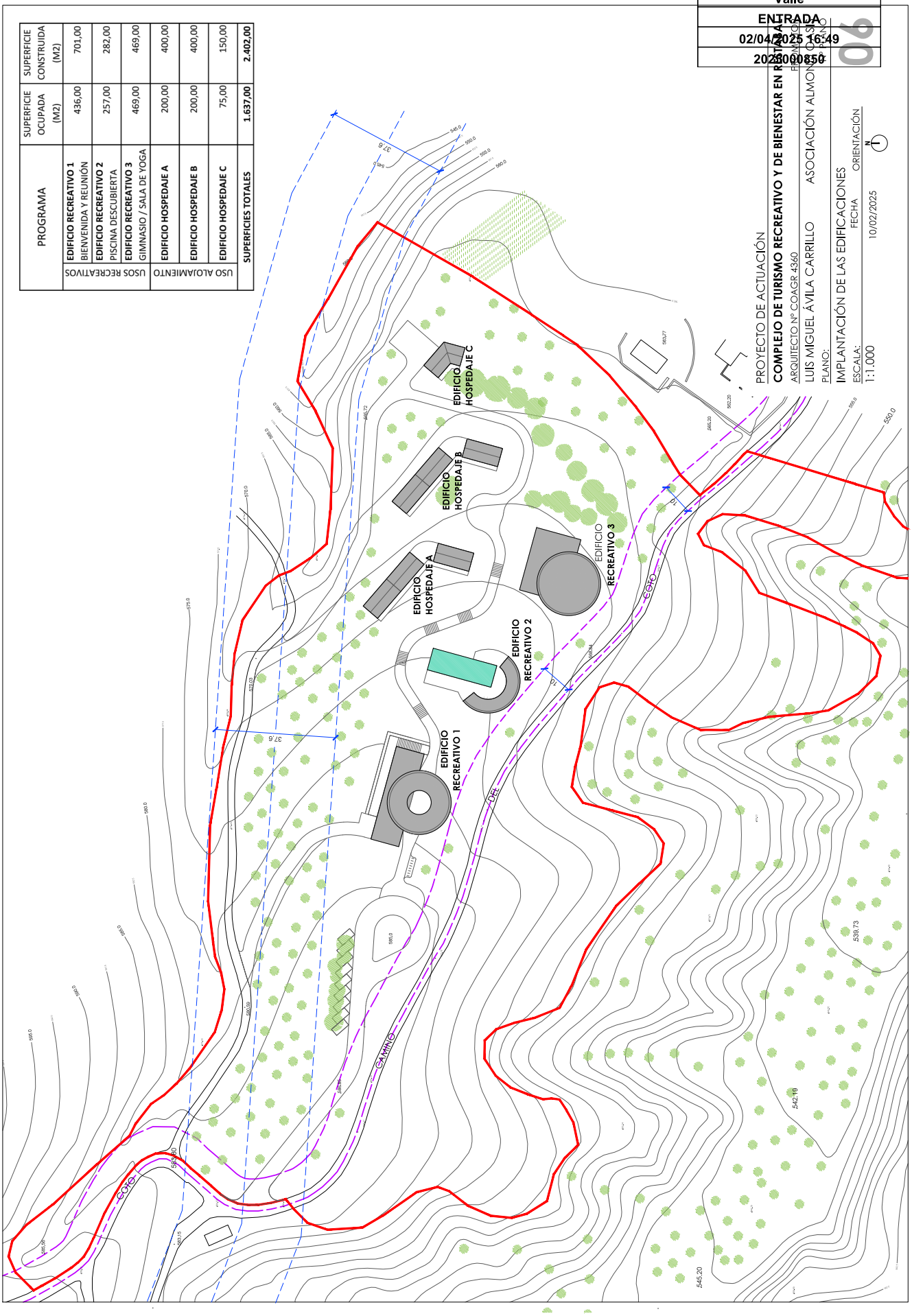
PROYECTO DE ACTUACIÓN
COMPLEJO DE TURISMO RECREATIVO Y DE BIENESTAR EN RISTRA
ARQUITECTO Nº COAGR 4360 — PROMOTOR: ASOCIACIÓN ALMONTE
LUIS MIGUEL ÁVILA CARRILLO
PLANO: NORMATIVA Y AFECCIONES SECTORIALES
ESCALA: 1:1.500 — FECHA: 10/02/2025 — ORIENTACIÓN: N
05



Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:56
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	5/12

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

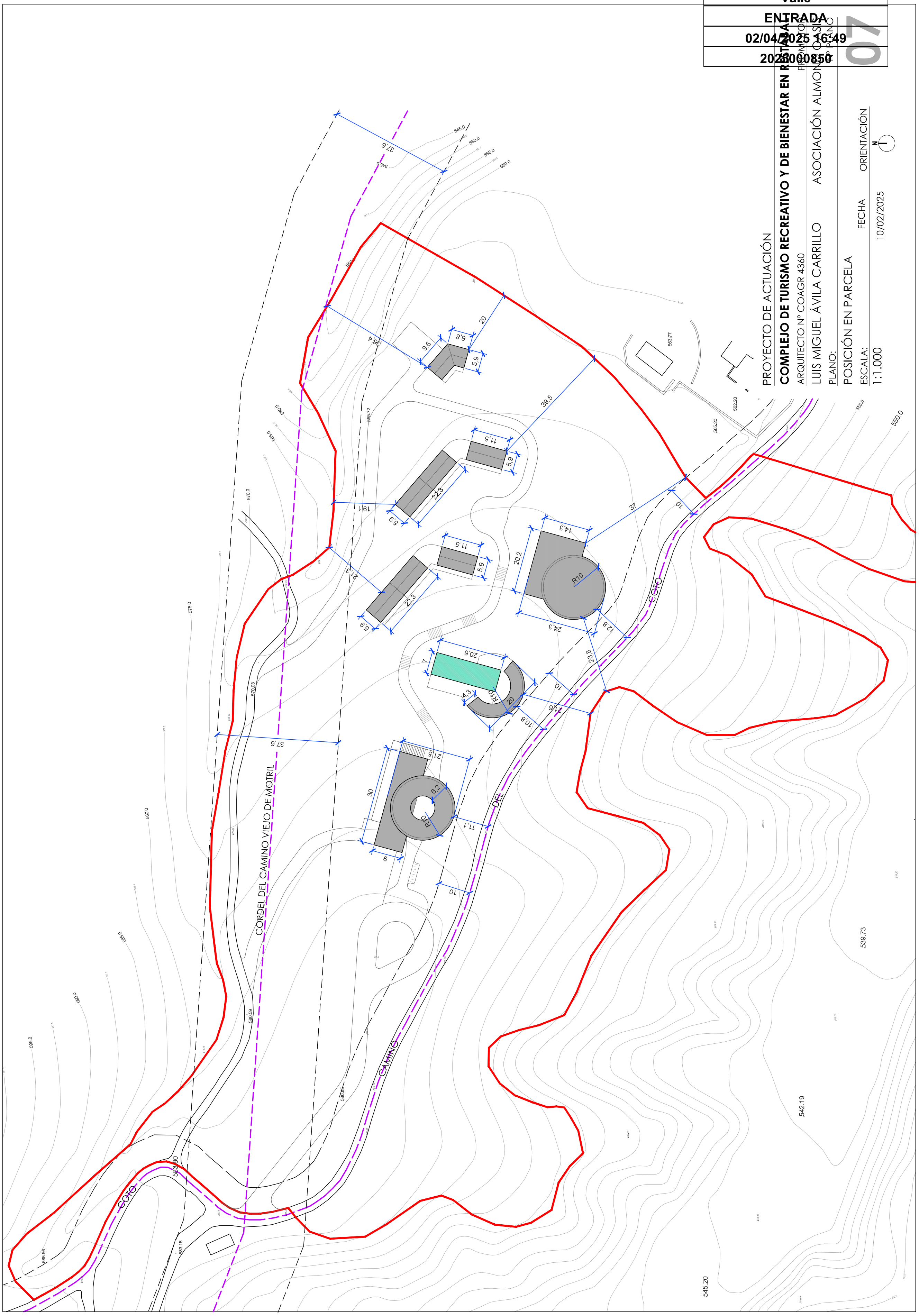
PROGRAMA		SUPERFICIE OCUPADA (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)
USOS RECREATIVOS	EDIFICIO RECREATIVO 1 BIENVENIDA Y REUNIÓN	436,00	701,00
	EDIFICIO RECREATIVO 2 PISCINA DESCUBIERTA	257,00	282,00
	EDIFICIO RECREATIVO 3 GIMNASIO / SALA DE YOGA	469,00	469,00
USO ALOJAMIENTO	EDIFICIO HOSPEDAJE A	200,00	400,00
	EDIFICIO HOSPEDAJE B	200,00	400,00
	EDIFICIO HOSPEDAJE C	75,00	150,00
	SUPERFICIES TOTALES	**1.637,00**	**2.402,00**



PROYECTO DE ACTUACIÓN
COMPLEJO DE TURISMO RECREATIVO Y DE BIENESTAR EN RISTRA
ARQUITECTO Nº COAGR 4360 — LUIS MIGUEL ÁVILA CARRILLO — ASOCIACIÓN ALMONTE SPA
PLANO: IMPLANTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES — FECHA 10/02/2025 — ESCALA: 1:1.000 — ORIENTACIÓN N
PLANO Nº 06

Código Seguro de Verificación	[illegible]	Fecha	02/04/2025 16:49:56
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación	[illegible]	Página	6/12

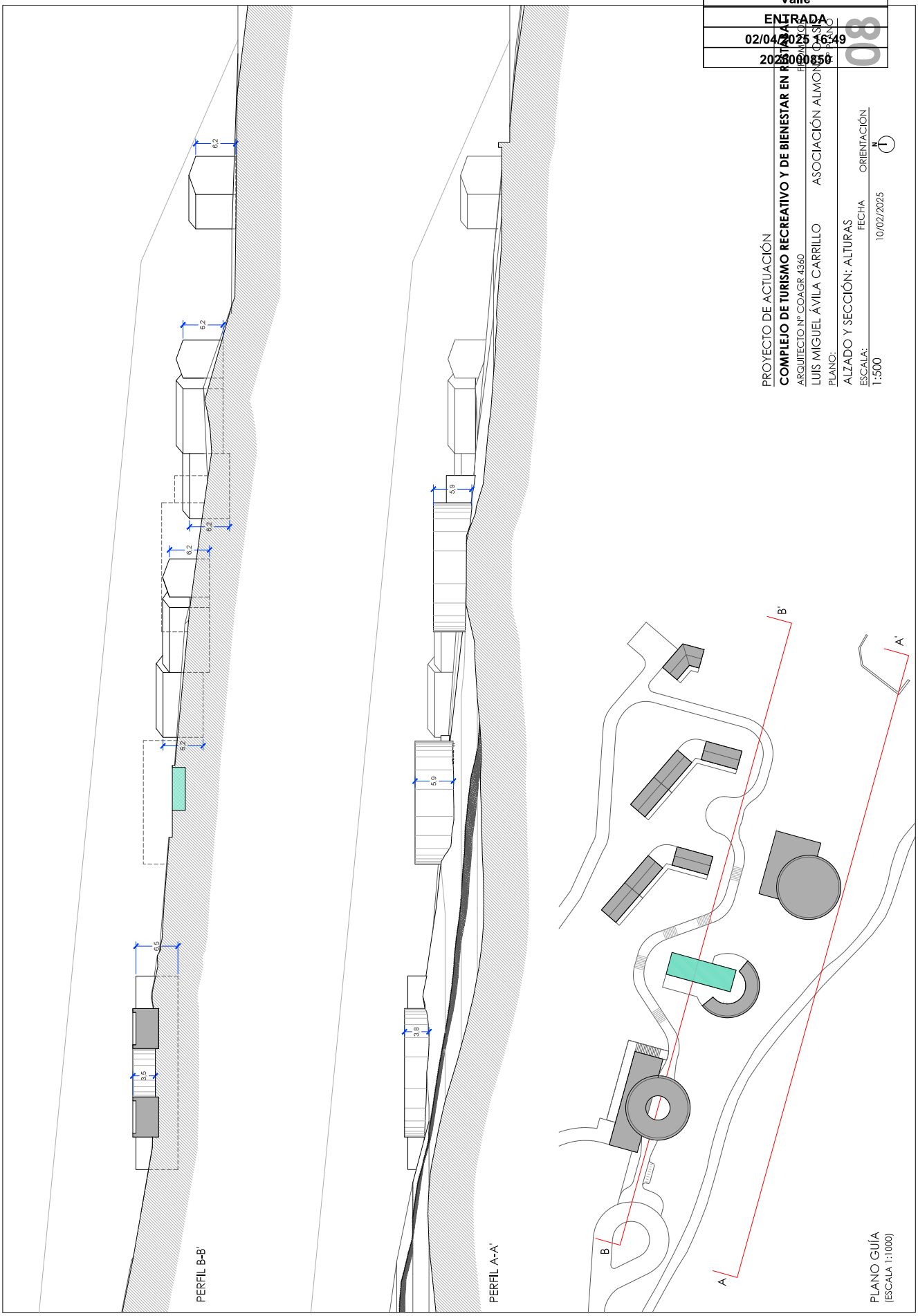
Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850



Código Seguro de Verificación	[illegible]	Fecha	02/04/2025 16:49:56
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación	[illegible]	Página	7/12

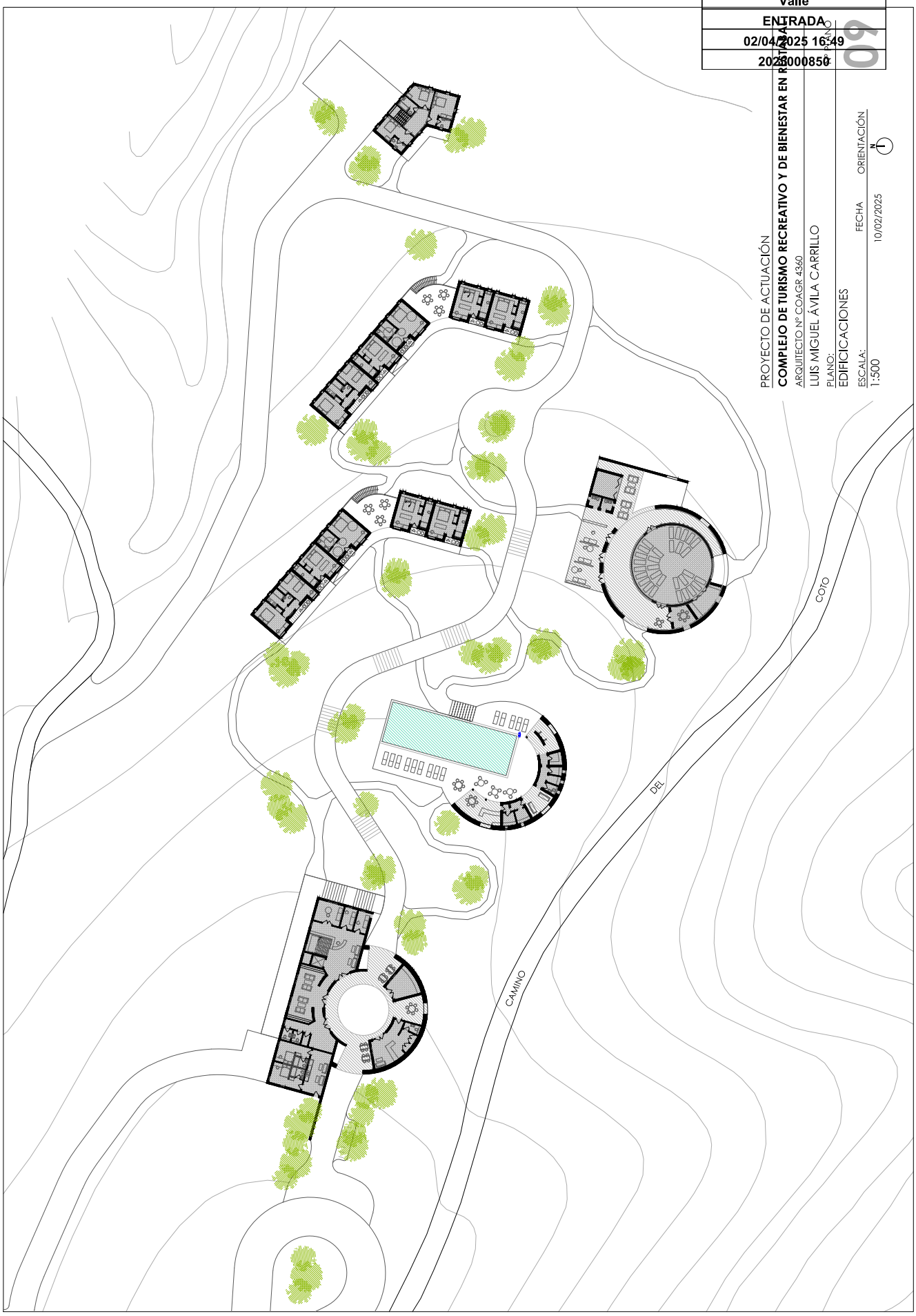
Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

PROYECTO DE ACTUACIÓN
COMPLEJO DE TURISMO RECREATIVO Y DE BIENESTAR EN RISTRAS
ARQUITECTO Nº COAGR 4360 LUIS MIGUEL ÁVILA CARRILLO
PLANO: ALZADO Y SECCIÓN: ALTURAS
ESCALA: 1:500
FECHA 10/02/2025
ORIENTACIÓN N
PROMOTOR ASOCIACIÓN ALMONTE
PLANO Nº 08



Código Seguro de Verificación	[illegible]	Fecha	02/04/2025 16:49:56
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación	[illegible]	Página	8/12

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

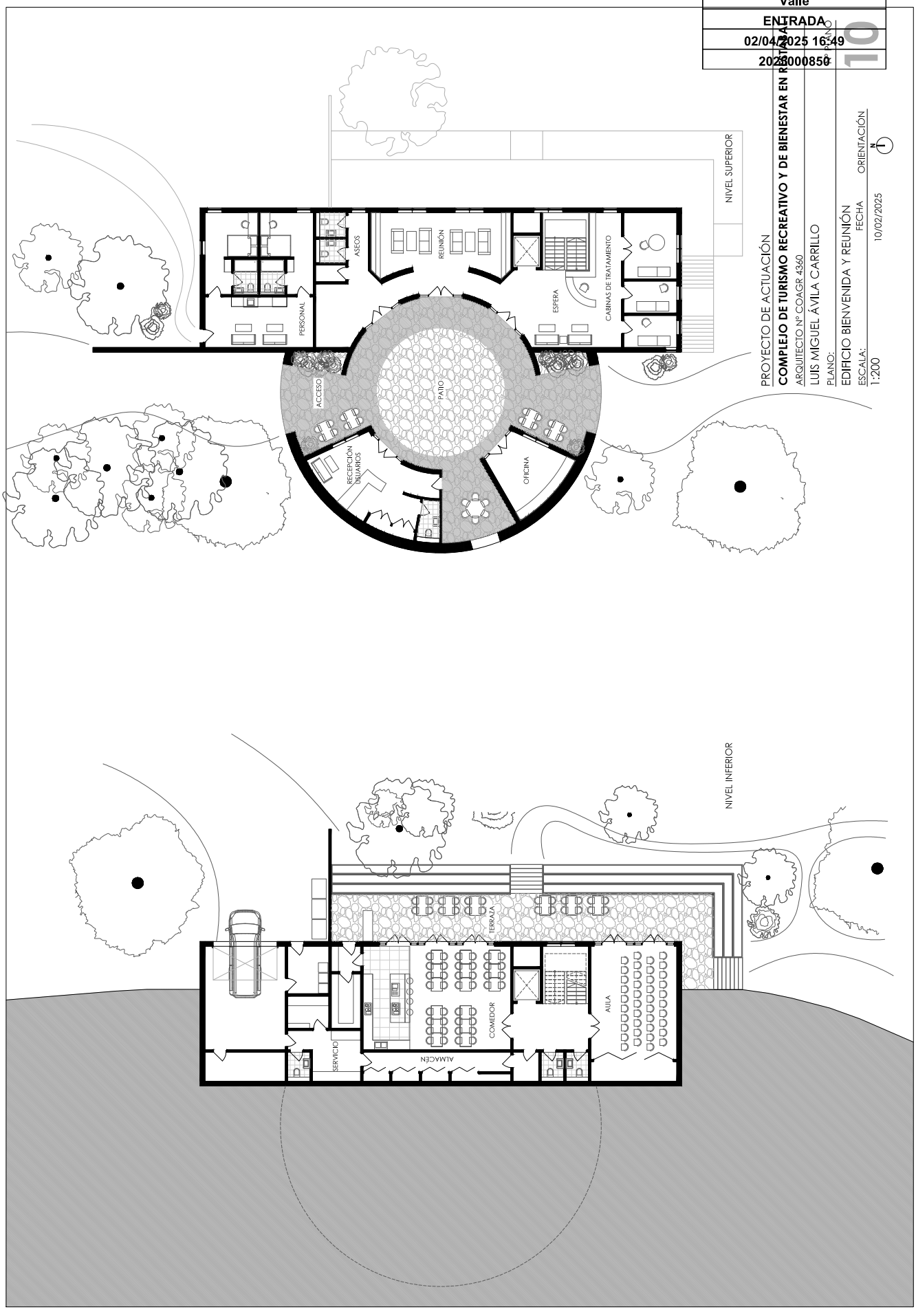


PROYECTO DE ACTUACIÓN
COMPLEJO DE TURISMO RECREATIVO Y DE BIENESTAR EN RÚSTICA
ARQUITECTO Nº COAGR 4360
LUIS MIGUEL ÁVILA CARRILLO
PLANO:
EDIFICACIONES
ESCALA: 1:500
FECHA 10/02/2025
ORIENTACIÓN N
PLANO 09

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:56
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	9/12

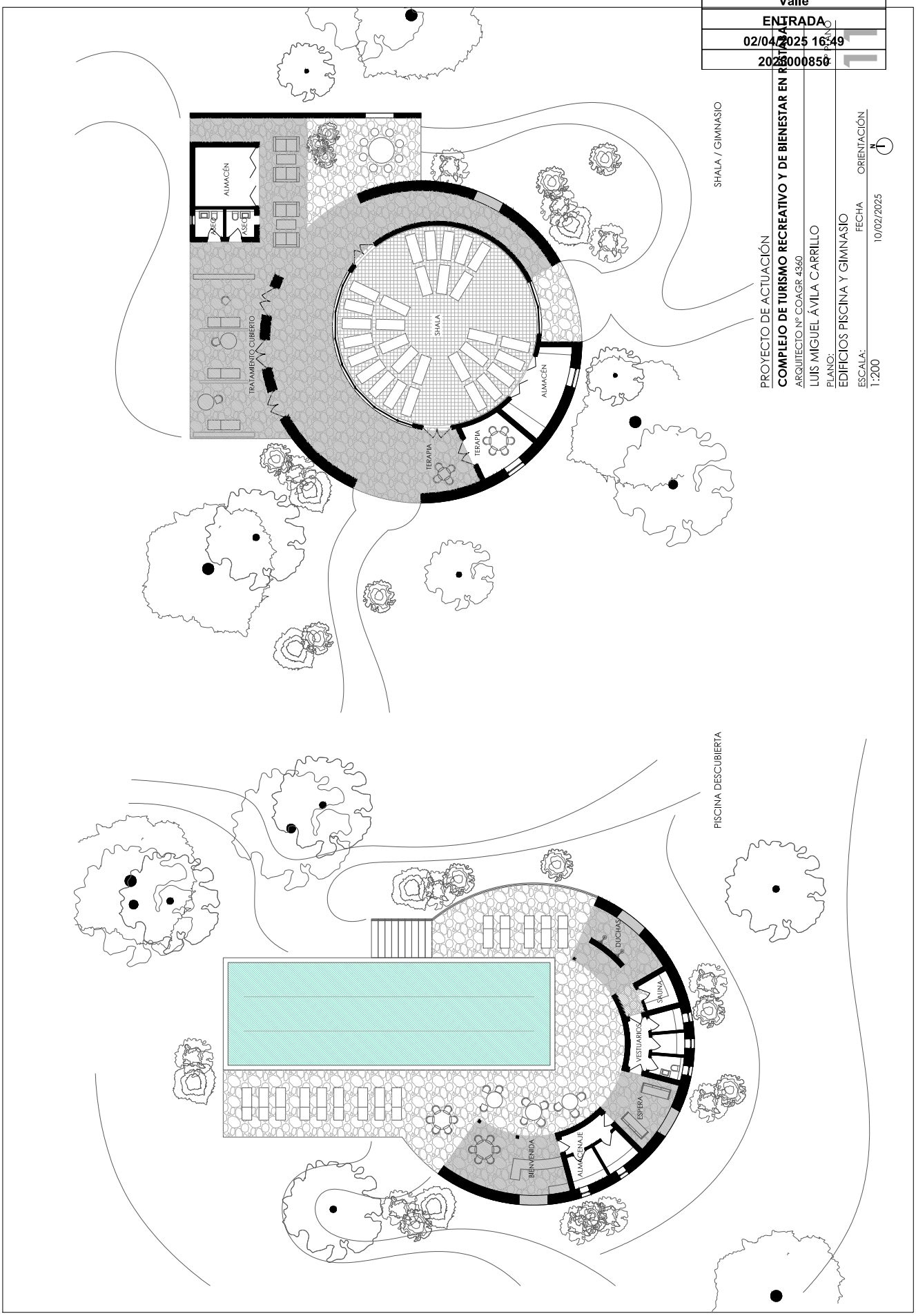
Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850

PROYECTO DE ACTUACIÓN
COMPLEJO DE TURISMO RECREATIVO Y DE BIENESTAR EN RISTAMA
ARQUITECTO Nº COAGR 4360
LUIS MIGUEL ÁVILA CARRILLO
PLANO: EDIFICIO BIENVENIDA Y REUNIÓN
ESCALA: 1:200
FECHA 10/02/2025
ORIENTACIÓN N
PLANO 10



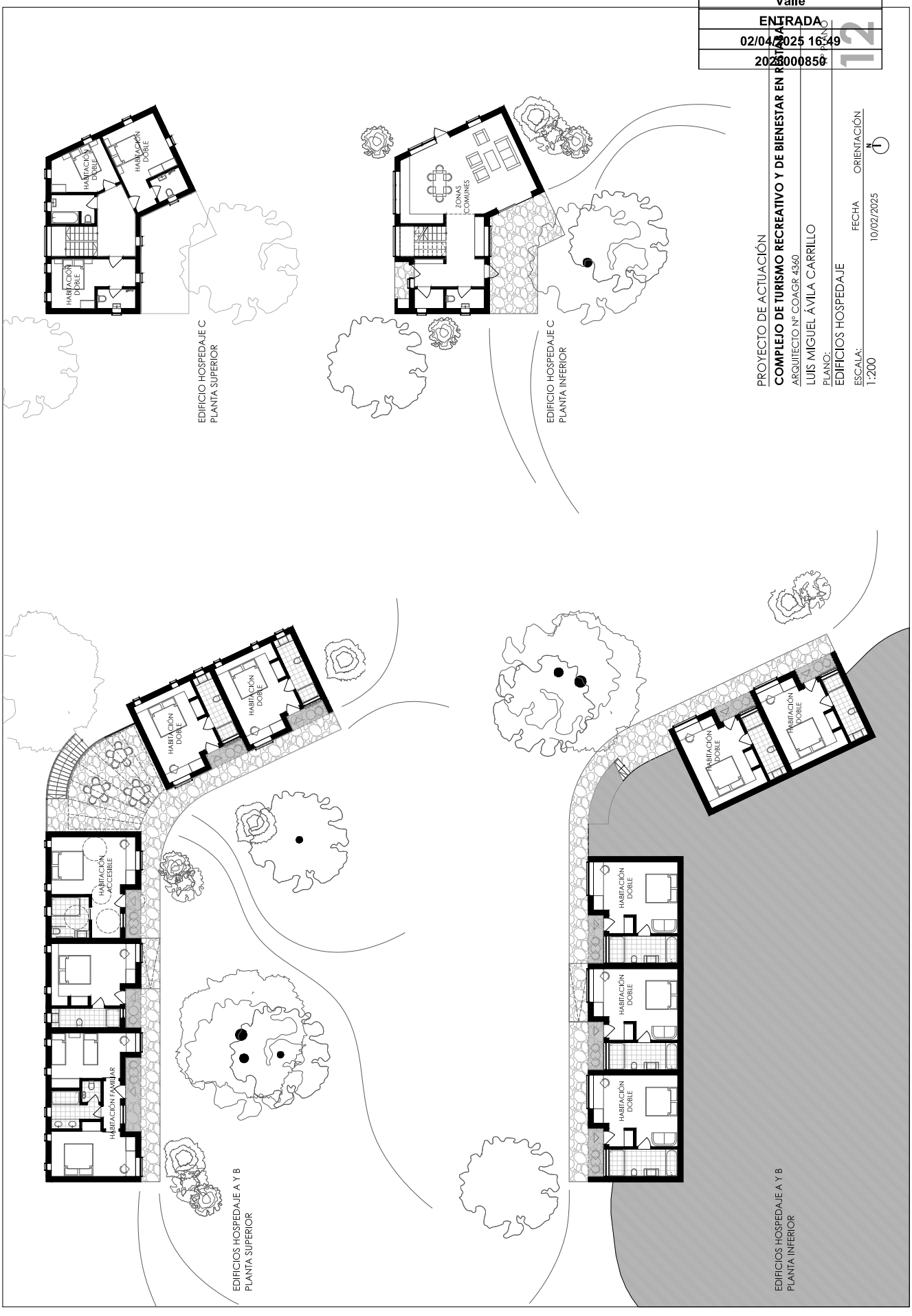
Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:56
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	10/12

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850



PROYECTO DE ACTUACIÓN
COMPLEJO DE TURISMO RECREATIVO Y DE BIENESTAR EN RISTAMA
ARQUITECTO Nº COAGR 4360
LUIS MIGUEL ÁVILA CARRILLO
PLANO: 1
EDIFICIOS PISCINA Y GIMNASIO
ESCALA: 1:200
FECHA 10/02/2025
ORIENTACIÓN N

Regsitro Telemático de El Valle
ENTRADA
02/04/2025 16:49
2025000850



PROYECTO DE ACTUACIÓN
COMPLEJO DE TURISMO RECREATIVO Y DE BIENESTAR EN RISTAMA
ARQUITECTO Nº COAGR 4360
LUIS MIGUEL ÁVILA CARRILLO
PLANO:
EDIFICIOS HOSPEDAJE
ESCALA: 1:200
FECHA 10/02/2025
ORIENTACIÓN N
PLANO 12

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/04/2025 16:49:56
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL AVILA CARRILLO		
Url de verificación		Página	12/12