

**Proyecto de Actuación de
Salón de Celebraciones y
Casa Rural de Categoría Superior
Alojamiento no Compartido
en Finca Rústica “Batrocal”.**

2026



Carballar
estudio de arquitectura

Exp: 14/2026

**Finca Rustica “Batrocal”.
Polígono 10
Parcelas 09, 10 y 11.
El Real de la Jara.
Sevilla.**



**Proyecto de Actuación de
Salón de Celebraciones y
Casa Rural de Categoría Superior
Alojamiento no Compartido
en Finca Rústica "Batrocal".
Polígono 10
Parcelas 09, 10 y 11.
El Real de la Jara.
Sevilla.**

Promotor: Ibizology S.L.
Arquitecto: D. Samuel Carballar Rincón.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089



I. INDICE

Índice de Contenidos del Proyecto de Actuación:

MEMORIA

1. Información Previa

1.1	Identificación del promotor y exposición previa	☒
1.2	Autor del proyecto	☒
1.3	Antecedentes de partida	☒

2. Descripción de los Terrenos y de la Propuesta

2.1	Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos	☒
2.2	Caracterización física y jurídica de los terrenos	☒
2.3	Características socioeconómicas de la actividad	☒
2.4	Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones	☒
2.5	Plazo e inicio y terminación de las obras	☒

3. Justificación y Fundamentación

3.1	Justificación de la utilidad pública o interés social	☒
3.2	Viabilidad económica financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística	☒
3.3	Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable	☒
3.4	Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de Suelo No Urbanizable	☒

4. Obligaciones Asumidas por el Promotor

4.1	Deberes legales derivados del régimen de la clase de Suelo no Urbanizable	☒
4.2	Garantías o prestaciones compensatorias	☒
4.3	Solicitud de licencia municipal de obras	☒

5. Anexos o documentación complementaria

Anexo:	☒
--------	-------------------------------------

DNI del promotor y propietario de la mercantil
 Escrituras de constitución de la mercantil promotora
 Contratos de Propiedad de la Finca
 Cumplimiento del Marco Normativo
 Documentación de la Fosa Séptica y Filtro Biológico.

PLANOS

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089



II. MEMORIA

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
1089

1. IDENTIFICACION DE LA ENTIDAD PROMOTORA

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR Y EXPOSICIÓN PREVIA.

El Proyecto de Actuación de Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido en la Finca Rústica "Batrocal" sita en el Polígono 10, Parcelas 09, 10 y 11 de la localidad de El Real de la Jara (Sevilla), se encarga por la mercantil Ibizology S.L., que actúa como entidad promotora del presente documento y de la actuación.

Seguidamente se procede a formalizar el encargo, mediante la aceptación del presupuesto de honorarios, con fecha Julio de 2025 y Abril de 2026.

El presente documento se redacta al objeto de obtener la preceptiva autorización administrativa que permita la implantación de un determinado Uso Terciario - Turístico basado en Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido, situado en una Finca Rústica adscrita al suelo No Urbanizable del término municipal de El Real de la Jara, provincia de Sevilla; como otra actividad productiva en la finca.

La implantación de esta **actuación extraordinaria** en el Suelo Rústico, queda al amparo del contenido de los art. 20 y 22 de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía LISTA, su modificación y de los art. 30, 32, 33, 34 y 35 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, en donde se establece respectivamente que:

- Se debe obtener la autorización para la implantación de una **Actuación Extraordinaria**.
- Se requerirá la aprobación de un **Proyecto de Actuación**.

Por lo tanto, con el presente documento se pretende que sea la base para conducir el procedimiento administrativo correspondiente a la autorización de implantación de una actuación extraordinaria de Uso Terciario - Turístico basado en Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido, y permita, con las condiciones fijadas en la legislación urbanística y sectorial vigente, la implantación del uso proyectado en terrenos con el régimen del Suelo Rústico propiedad del promotor.

En nuestro caso en concreto, según el art. 33 del Reglamento de la LISTA, la actuación extraordinaria en el Suelo Rústico, requerirá la formulación y aprobación de Proyecto de Actuación, con el contenido que requiere el citado artículo.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
1089

1.2. AUTOR DEL PROYECTO.

El proyecto es redactado y dirigido por el Arquitecto D. Samuel Carballar Rincón, colegiado nº 318 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

El proyecto redactado en cuestión se trata de Proyecto de Actuación de Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido en la Finca Rústica "Batrocal" sita en el Polígono 10, Parcelas 09, 10 y 11 de la localidad de El Real de la Jara (Sevilla).

1.3. ANTECEDENTES DE PARTIDA.

Se obligado comentar, de forma previa a abordar el contenido y justificación propia del Proyecto de Actuación, la situación particular en la que se encuentra la finca, como antecedentes de partida, ya que van a condicionar el contenido y la correcta comprensión del documento completo.

Por tanto, se establecen los siguientes puntos de partida, a saber:

- Por un lado, se pretende implantar la actividad terciaria - turística en el medio rural, como algo complementario a la actividad agraria y ganadera que se desarrolla en la finca actualmente.
- Por otro lado, se pretende obtener la autorización administrativa para promover la construcción de una edificación tipo terciaria - turística, debido a la posibilidad del promotor de poder garantizar su producción y correcto uso en la zona, ya que la actividad principal del promotor es la terciaria - turística.

Por tanto, en el documento encontraremos continuas referencias, en un gran número de apartados del mismo, que hacen relación o establecen diferencias entre el estado actual y el estado previsto por la presente actuación.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACION.

2.a). SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS.

El presente proyecto se redacta con el motivo de la implantación del Uso Terciaria – Turística de Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido ligado a la actividad agrícola y ganadera en la Finca "Batrocal", adscrita al Suelo No Urbanizable del término municipal de la localidad de El Real del a Jara, provincia de Sevilla.

La finca en cuestión se ubica en el Polígono 10 Parcelas 09,10 y 11; adscrita al Suelo No Urbanizable del término municipal de la localidad de El Real del a Jara, provincia de Sevilla, y concretamente la zona de actuación se encuentra a una distancia superior a 1.00 Km del núcleo de población, no encontrando viviendas situadas en un entorno de 850m y si otras construcciones tales como edificaciones existentes agrícolas y ganaderas vinculadas a las explotaciones de las fincas donde se ubican.

La finca cuenta con una extensión de **36,0669 Has** aproximadamente de planta lindando con fincas similares en el termino de la localidad de El Real de la Jara. Dicha finca se ubica dentro del Parque Natural de la Sierra Morena de Sevilla y cuenta con terrenos tipicos de la zona de sierra, como son la dehesa de encinar y alcornocal en su mayoría, pero concretamente en la situación exacta donde se pretende actuar nos encontramos con un paisaje libre de arboles, coexistiendo con la agricultura y la ganadería, en los que no se detectan elementos significativos del paisaje, pero que a su vez son ideales para la citada actividad agraria – ganadera.

La Finca está situada en el paraje de la zona conocida como "Batrocal"; a la cual se accede por el Camino que da acceso a la finca desde el núcleo de población, con referencia catastral en el Polígono 10 Parcela 9002 del término municipal de la localidad de El Real del a Jara, provincia de Sevilla.

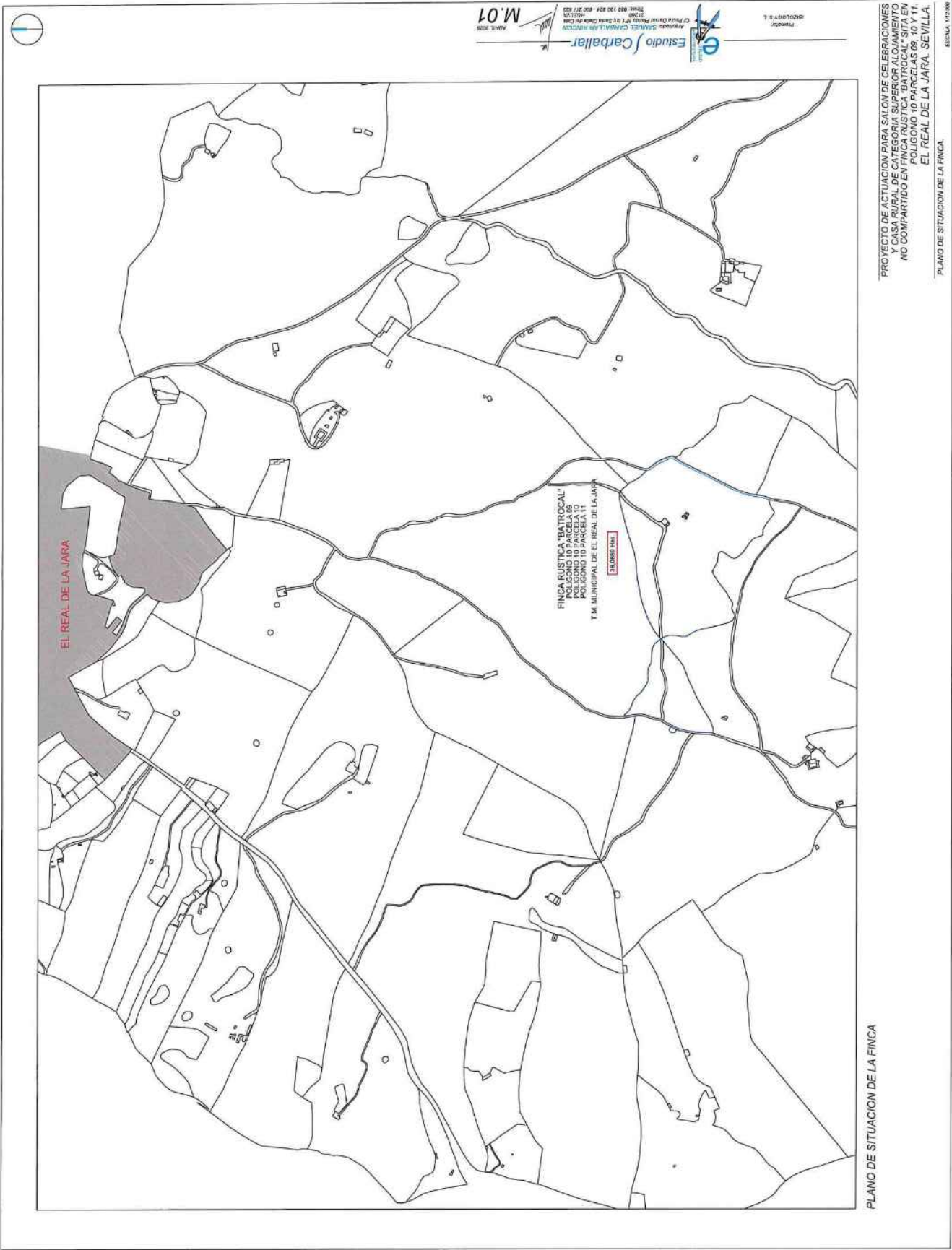
A continuación, se adjunta plano de situación de la finca, reportaje fotográfico aéreo del estado actual de la misma; objeto de la propuesta de actuación:

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

PLANO DE SITUACIÓN DE LA FINCA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR



REPORTAJE FOTOGRAFICO AEREO Y DE LA ZONA DE ACTUCION

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR



Fotografía aérea de la zona de actuación.







2.b). CARACTERIZACIÓN FISICA Y JURIDICA DE LOS TERRENOS.

Los terrenos componentes de la Finca Rustica "Batrocal" se identifican en el Catastro de Rústicas del municipio de El Real de la Jara y se describen a continuación de la siguiente forma:

<u>TM</u>	<u>POLÍGONO</u>	<u>PARCELA</u>	<u>Superficie Has</u>	<u>Referencia Catastral</u>
El Real de la Jara	10	09	5,2175	21078A047001180000PB
El Real de la Jara	10	10	22,6174	21078A047001080000PE
El Real de la Jara	10	11	8,2320	21078A047001090000PS
TOTAL			36,0669	

DATOS CATASTRALES					
FINCA	POLIGONO	PARCELA	SUBPARCELA	CULTIVO	SUPERFICIE
Finca Rustica "Batrocal"	10	09	a, b y c	Encinar e improductivo.	5,2175 Has
Finca Rustica "Batrocal"	10	10	a, b, c y d.	Encinar, Pastos e improductivo.	22,6174 Has
Finca Rustica "Batrocal"	10	11			8.2320 Has

Se trata de una Finca Rustica de geometría compleja, poligonal, con una superficie total de la Finca Rustica "Batrocal": **36,0669 Has.**

Los linderos de la finca, según se deduce de la Consulta Catastral son los siguientes:

- Al Norte: Poligono 10 Parcelas 6 y Poligono 10 Parcelas 7.
- Al Sur: Poligono 10 Parcelas 12 y Poligono 10 Parcelas 13.
- Al Este: Camino de acceso a la finca Poligono 10 Parcela 9002.
- Al Oeste: Poligono 10 Parcela 7.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR

En la actualidad los terrenos de la finca se adscriben al Suelo No Urbanizable del PGOU de El Real de la Jara por Adaptación a la LOUA de las NN. SS. de El Real de la Jara, dentro de la clasificación de Zona de Suelo No Urbanizable (Rústico) comprendiendo este tipo de suelo los terrenos del término con una clara vocación agrícola, ganadera y cinegética. Además, se deben tener en cuenta las limitaciones que establece el Parque Natural en su caso. Por todo ello, y según la distribución de Suelo No Urbanizable que realiza el Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental, dado que incluyen espacios con valores ambientales y de recursos naturales, especies, hábitats y ecosistemas de alto interés, incompatibles con cambios de uso de terrenos forestales a cultivos, salvo huertas, explotaciones geológicas y cualquier actuación incompatible con la Red Natura 2000.

La topografía de la zona de actuación de la finca es inclinada generando una ladera constante donde será maclado el edificio, con zonas de pastos, encinar e improductivo, según la Consulta Descriptiva y Gráfica del Catastro, sin afectar a vegetación ni arboleda de importancia.

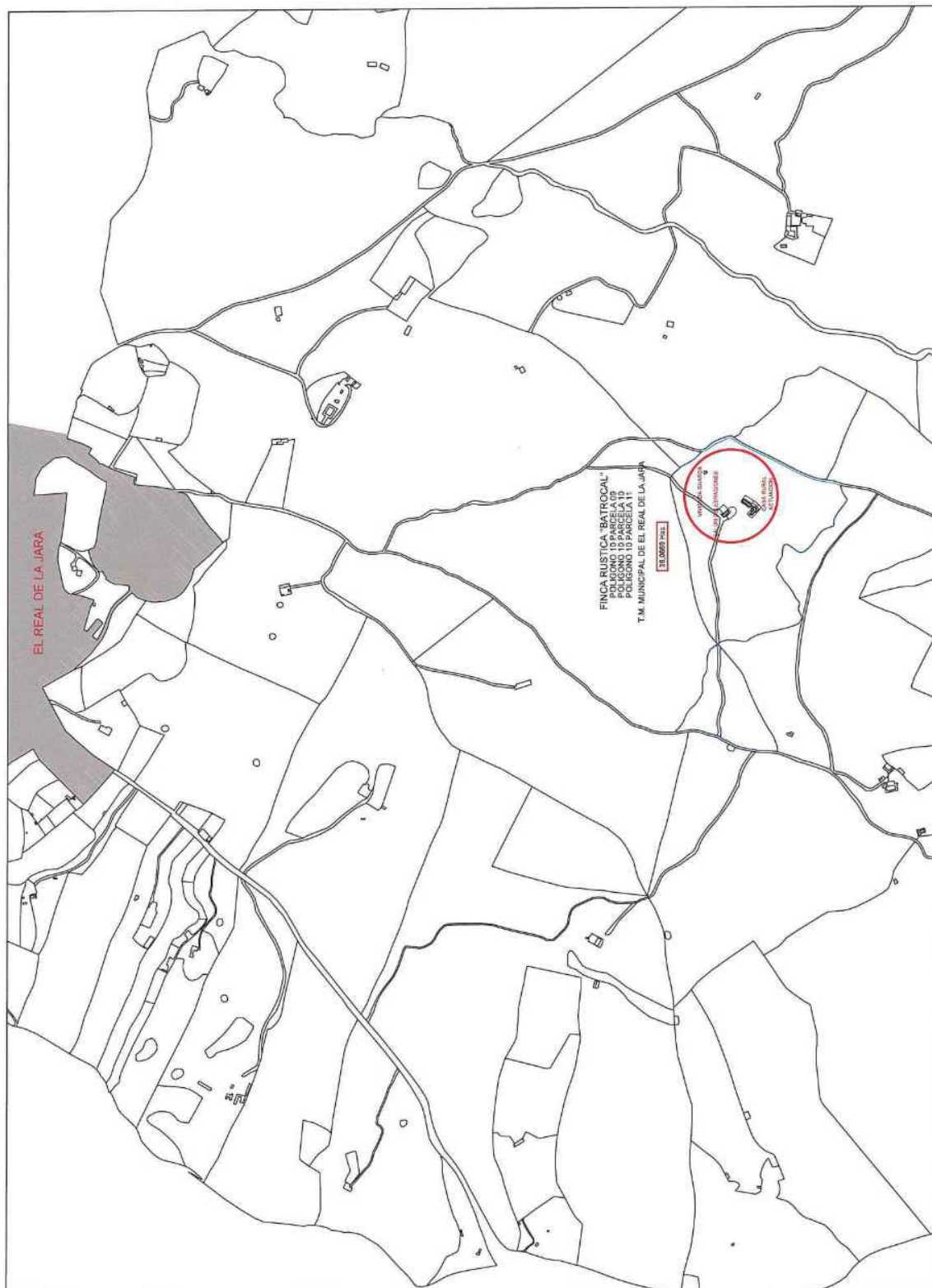
Además, en la finca existen edificaciones aisladas con uso agrícola y ganadero y con uso vivienda, según nuestros datos obrantes y los consultados en Administración competente, al igual que la del objeto de este documento, que serán demolidas para poder implantar la actuación propuesta.

La edificación objeto de este documento técnico para Uso Terciaria – Turística de Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido, estará dotada de planta baja y primera, convenientemente distribuida y maclada a la ladera de la zona de actuación minimizando su impacto visual, generando un nuevo programa adecuado y habitable de distribución conforme al nuevo uso propuesto, buscando un edificio orgánico totalmente conectado y distribuido por la ladera, con vistas inmejorables y perfectamente orientado.

A continuación, se adjunta Plano de Delimitación de la Finca Rustica "Batrocal" y Ubicación de la Zona de Actuación Propuesta en la misma, objeto del presente Documento Técnico, Consultas Descriptivas y Graficas de Catastro y Planos de Zonificación según las Zonas de Regulación del PORN del Parque Natural de la Sierra Morena de Sevilla:

PLANO DE DELIMITACION DE LA FINCA Y UBICACIÓN DE LA ZONA DE ACTUACIÓN PROPUESTA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR



PLANO DE SITUACION DE LA FINCA Y DE LA ACTUACION

PROYECTO DE ACTUACION PARA SALON DE CELEBRACIONES
 FORMAS DE ACTUACION: RUSTICA, URBANA, AGROPECUARIA
 NO COMPARTIDO EN FINCA RUSTICA "BATROCAL" SITIO EN
 POLIGONO 10 PARCELAS 09, 10 Y 11
 EL REAL DE LA JARA, SEVILLA.

PLANO DE SITUACION DE LA FINCA Y DE LA ACTUACION

ESCALA: 1:50.000

CONSULTAS DESCRIPTIVAS Y GRAFICAS DE CATASTRO

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41080A01000009000000OW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

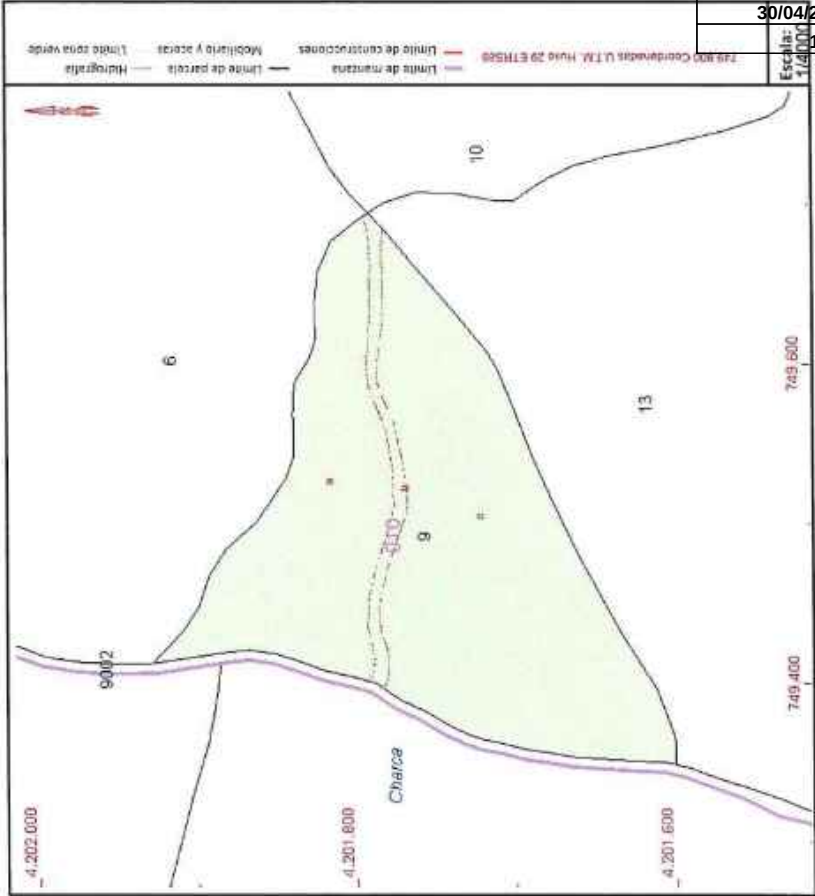
Localización:
Polígono 10 Parcela 9
BATROCAL EL REAL DE LA JARA (SEVILLA)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO		Intensidad Productiva	Superficie m²
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento		
a	FE Enclinar	02	16.144
b	I- Improductivo	00	2.240
c	FE Enclinar	02	31.791

PARCELA

Superficie gráfica: 52.175 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

Viernes , 27 de Junio de 2025



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41080A01000010000000U

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 10 Parcela 10
BATROCAL. EL REAL DE LA JARA [SEVILLA]

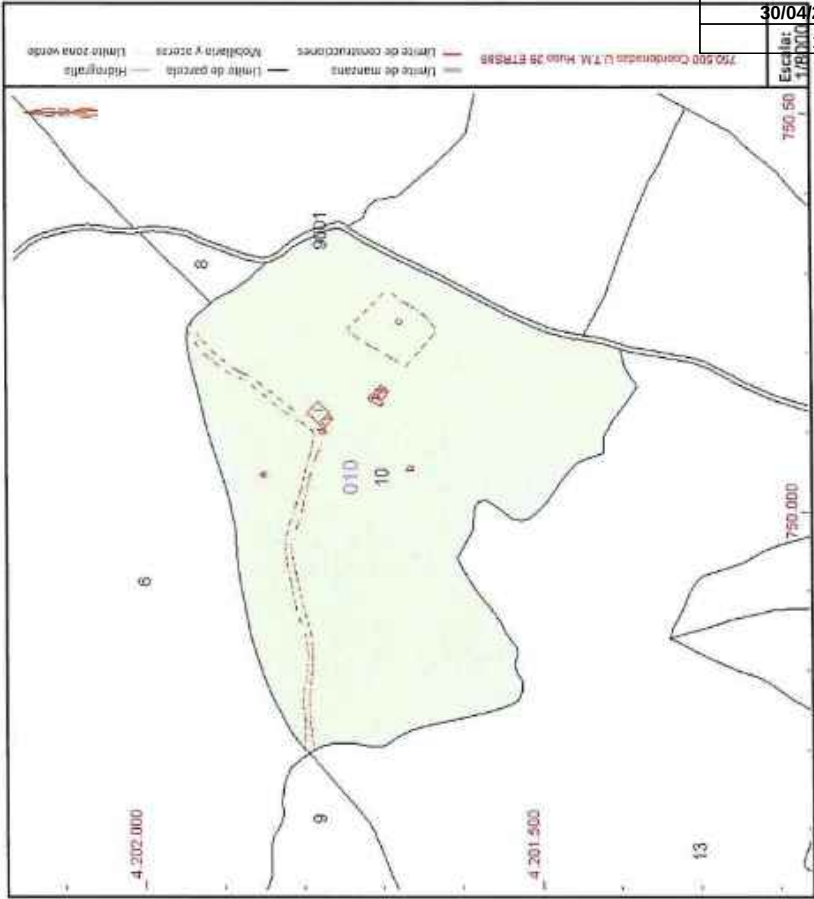
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 805 m2
Año construcción: 2004

CONSTRUCCIÓN		
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/0/0/01	98
ALMACEN	1/0/0/01	215
AGRARIO	1/0/0/02	421
AGRARIO	1/0/0/03	71

CULTIVO		
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Superficie m²
a	FE Encinar	34.711
b	FE Encinar	179.883
c	E- Pastos	5.702
d	I- Improductivo	5.273

PARCELA

Superficie gráfica: 226.174 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 27 de Junio de 2025



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41080A01000011000000H

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 10 Parcela 11 BATROCAL, EL REAL DE LA JARA [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:
CULTIVO
Subparcela Cultivo/aprovechamiento

Intensidad Productiva Superficie m²

PARCELA

Superficie gráfica: 82.320 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 27 de Junio de 2025

PROYECTO DE ACTUACION EN FINCA RUSTICA " BATROCAL "

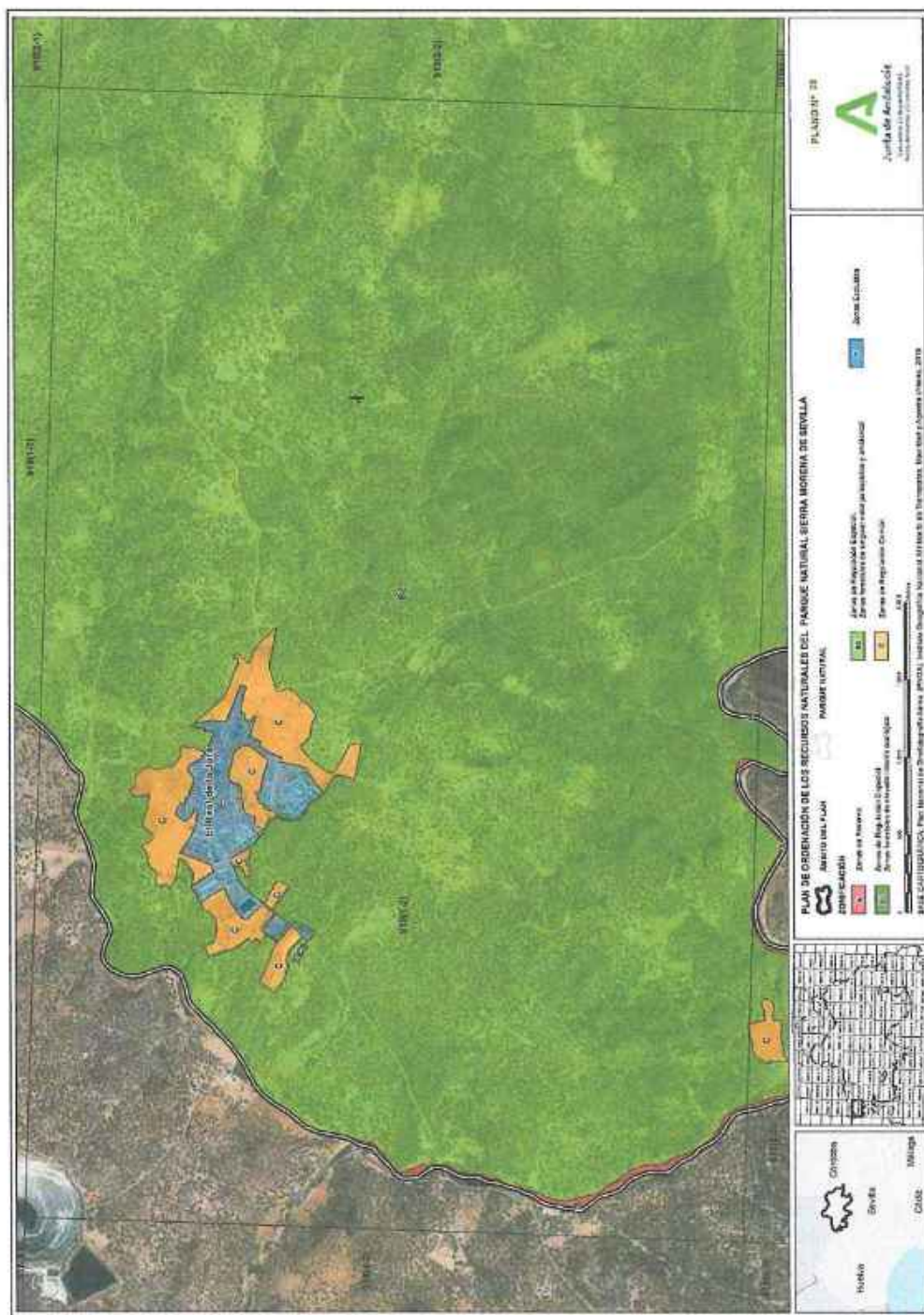
PROYECTO DE ACTUACION EN FINCA RUSTICA " BATROCAL "

EL REAL DE LA JARA SEPTIEMBRE

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

PLANOS DE ZONIFICACION SEGÚN LAS ZONAS DE REGULACION DEL PORN

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR



00306007



2.c). CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DE LA ACTUACIÓN.

En la Finca Rustica "Batrocal", como podemos comprobar por los datos de la Certificación Catastral, se puede describir como de uso Agrario y Ganadero (Pastos, encinar e improductivo), necesaria para la explotación a que se dedica en la actualidad y muy apropiadas para ser compatibilizadas con el desarrollo de las nuevas actividades terciario - turístico a que se pretende dedicar, propiciando el aumento de actividad económica en la finca por medio de la implantación del uso propuesto, ya que a día de hoy es necesaria la compatibilización de ambos usos, para poder garantizar la continuidad de este tipo de actividades económicas.

Por tanto, la actividad que se pretende instalar en la finca será el Uso Terciario - Turístico basado en Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido, generando varios frentes de actuación y un programa diverso de actividades, a saber:

1. Salón de Celebraciones: proponiendo un edificio contara con los servicios de celebración de eventos tanto en interior como en exterior, disfrutando de la gastronomía típica de la zona por medio de servicio de catering.
2. Casa Rural: ya que el promotor se dedica a las actividades terciarias, pretende poder instalar la citada actividad en la finca, aprovechando de este modo un paraje sin igual y pudiendo ofertar en la propuesta una casa rural de 16 plazas, además de todos los servicios que por su categoría está sujeto a la normativa de aplicación.
3. Piscina y Zonas de Esparcimiento y Descanso: ya que contamos con zonas verdes tratadas con piscina y zonas de relax, buscando la mejor orientación y unas vistas inmejorables.
4. Programa de Actividades: buscando que el usuario pueda tener un gran programa de actividades tanto dentro de la finca como en los alrededores para poder realizar que pueden ir desde rutas senderistas, paseos a caballo, rutas micológicas, actividades cinegéticas, turismo rural,... aparte de las propias de todos los servicios que por su categoría está sujeto a la normativa de aplicación.

Por tanto, como se puede observar en la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica y en los planos de situación de la citada Finca sita en el término municipal de El Real de la Jara, provincia de Sevilla, es idónea para la explotación agrícola y ganadera con la posibilidad de implantación de uso terciario - turístico propuesto en la misma, dada la ubicación de la finca con un acceso de fácil entrada y con unas posibilidades muy adecuadas para su implantación, estimando que de este modo la actividad puede generar una repercusión económica y de empleo importante previéndose la creación de varios puestos de trabajo fijo tanto en las labores de servicio y atención a los turistas como de mantenimiento.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

Además, y por medio del presente Proyecto de Actuación se pretende realizar una puesta en valor de la Finca dado que se realizarán las obras necesarias complementarias para poder conseguir en la misma las dotaciones necesarias para su correcto uso, como son:

- Electricidad: por medio de tendido aéreo en media tensión desde la línea aérea que transcurre por la propia vecina, y colocación de transformador en la propia finca, para dar servicio en baja tensión a la nueva edificación.
- Agua: por medio de los pozos ya existente en la finca en las proximidades de la zona de actuación con dotación de depósitos.
- Saneamiento: por medio de la ejecución de nueva red de saneamiento desde la edificación hasta la nueva fosa séptica prefabricada homologada estanca de dimensiones adecuadas al tamaño, volumen y uso del edificio dotada de balsa de evapotranspiración o filtro biológico, a implantar en la finca en las proximidades de la edificación.
- Telefonía: por medio de instalación de antena para poder dar servicio de telefonía, móvil y wifi en todo el edificio y sus zonas próximas.

Por tanto, con la actuación propuesta se pretende que los recursos naturales, económicos y humanos actualmente en funcionamiento en la Finca Rustica "Batrocal" se rentabilicen al máximo, ya que con la implantación del nuevo uso previsto, que conllevaría una inversión bastante elevada, se puede conseguir una puesta en valor de la Finca por medio del nuevo Uso Terciario - Turístico basado en Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido, y una repercusión económica y de generación y aumento del empleo en la citada actividad.

2.d). CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES:

Por el presente Proyecto de Actuación se pretende conseguir la posibilidad de **implantación del Uso Terciario - Turístico** basado en **Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido**, en la finca rustica adscrita al suelo No Urbanizable del término municipal de El Real de la Jara, provincia de Sevilla, tal y como se explica a continuación:

ESTADO ACTUAL:

En la actualidad encontramos la zona de actuación en la Finca Rustica "Batrocal" con dos edificaciones antiguas, una de uso residencial y otra de uso agropecuario, sin valor ni posibilidades de ser aprovechados por la nueva edificación.

Los accesos a la zona de actuación donde se ubicará la nueva edificación se producen por el Camino que da acceso a la finca desde el núcleo de población, con referencia catastral en el Polígono 10 Parcela 9002 del término municipal de la localidad de El Real del a Jara, provincia de Sevilla.

PLANO DE ESTADO ACTUAL DE LA ZONA DE ACTUACIÓN EN LA FINCA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR



Estudio Carballar
C/ ROSA DE VIENTO 175 DE SAN VICENTE DEL CAMPO
41010 SAN VICENTE DEL CAMPO (SE)
TEL: 954 180 804 - 954 21 720
WWW.CARBALLAR-ES.COM

Proyecto S.L.
MONTES S.L.



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA SALÓN DE CELEBRACIONES
Y CASA RURAL DE CATEGORÍA SUPERIOR AL CUAJENTO
NO COMPARTIDO EN FINCA RUSTICA "MATROCAL" SITA EN
POLIGONO 10 PARCELAS 06, 10 Y 11
EL REAL DE LA JARA. SEVILLA

PLANO DE ESTADO ACTUAL
PLANTA GENERAL

02/14/13

PLANOS DE ESTADO

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
JARA, S301042026 15:49
1089

ESTADO PREVISTO:

De este modo, Uso Terciario - Turístico basado en Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido, previsto por el presente Proyecto de Actuación pretende conseguir la posibilidad de implantar el citado uso y además conseguir unas condiciones de habitabilidad y confort adecuados y necesarios en el edificio, explicándose a continuación:

- A Nivel Funcional y de Programa de Distribución:

Nos encontramos a nivel de programa de distribución ante un edificio con Uso Terciario - Turístico basado en Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido, situado de forma aislada, ubicado en una zona de la finca en ladera con pendiente descendente hacia el este, proyectando sus mejores vistas hacia sur – este - oeste.

El edificio se ubica en una zona central de la finca para poder conseguir cumplir con las limitaciones de separaciones a caminos y a linderos y casi perfectamente orientada norte – sur, buscando la mejor orientación y las zonas más adecuadas para este uso y un lugar idóneo para su ubicación.

Se accede a través de camino interior de la finca con una distancia de un 500m hasta una zona acotada para aparcamiento y desde aquí se accede a la entrada del inmueble que tiene dos zonas perfectamente diferenciadas, como son: la zona de edificio de celebraciones y la zona de casa rural, compuesta de casa rural con ocho dormitorios con terraza, zonas verdes exteriores de relax y descanso con piscina, todo maclado en la ladera de la montaña, buscando generar un edificio integrado en el paisaje y perfectamente adaptado a la orografía del lugar, proyectado eso si las mejores vistas sobre la zona de la dehesa de Sierra Morena.

Por tanto, lo que se pretende con la actuación prevista, es realizar una implantación del nuevo uso descrito con la finalidad de poder conseguir las condiciones adecuadas de habitabilidad y confort para los turistas y usuarios del mismo y poder generar un valor añadido a las actividades que actualmente se desarrollan en la Finca Rústica "Batrocal".

(El estado previsto de la Edificación de la Finca se puede comprobar con la documentación aportada en el Anexo).

SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS ESTADO PREVISTO.

SUPERFICIE UTIL SALON DE CELEBRACIONES

Planta Baja:

SALÓN-ESTAR-CELEBRACIONES	122.00m ²
DISTRIBUIDOR 01	2.25m ²
ASEO 01	2.55m ²
ASEO 02	6.05m ²
COCINA	20.00m ²
CARGA-DESCARGA-PREPARACION	15.45m ²
DESPENSA-CAMARAS	7.15m ²

PORCHE CARGA-DESCARGA (Computa 100% Sup. Const)	20.95m
PORCHE SALÓN-ESTAR-CELEBRACIONES (Computa 50% Sup. Const).....	92.75m ²

APARCAMIENTO	35.00m ²
ERA-CELEBRACIONES AL AIRE LIBRE	384.00m ²

SUPERFICIES TOTALES SALON DE CELEBRACIONES

SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA: 295.00m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: 295.00m²

SUPERFICIE UTIL PLANTA BAJA..... 175.45m²

SUPERFICIE ÚTIL TOTAL: 175.45m²

SUPERFICIE SOLAR: 360 669.00m²

SUPERFICIE UTIL CASA RURAL:**Planta Baja:**

ENTRADA	38.80m ²
ASEO 01	5.35m ²
DISTRIBUIDOR 01	62.45m ²
OFFICCE PLANTA PB	6.65m ²
ESCALERA	9.70m ²
ASCENSOR	3.00m ²
DORMITORIO 01	23.40m ²
BAÑO 01	7.75m ²
DORMITORIO 02	23.40m ²
BAÑO 02	7.75m ²
DORMITORIO 03	23.40m ²
BAÑO 03	7.75m ²
DORMITORIO 04	23.40m ²
BAÑO 04	7.75m ²
INSTALACIONES 01	11.60m ²
SALÓN-ESTAR-COCINA-COMEDOR	112.00m ²
DESPENSA LAVADERO	5.20m ²
DISTRIBUIDOR 02	3.60m ²
ASEO 02	2.85m ²
INSTALACIONES 02	4.10m ²
SALÓN-ESTAR-NIÑOS	52.00m ²
PORCHE DORMITORIOS (Computa 50% Sup. Const).....	122.45m ²
PORCHE ENTRADA (Computa 100% Sup. Const)	15.15m ²
PORCHE SALON (Computa 50% Sup. Const).....	92.75m ²
PORCHE SALON NIÑOS (Computa 50% Sup. Const).....	17.35m ²
PISCINA	160.00m ²
TERRAZA PATIO	757.50m ²
APARCAMIENTO	94.50m ²
LLEGADA	250.00m ²

SUPERFICIE UTIL PLANTA BAJA..... 175.45m²

Planta Primera:

DISTRIBUIDOR 03	62.45m ²
OFFICCE PLANTA P1	6.65m ²
BAÑO 05	7.75m ²
DORMITORIO 06	23.40m ²
BAÑO 06	7.75m ²
DORMITORIO 07	23.40m ²
BAÑO 07	7.75m ²
DORMITORIO 08	23.40m ²
BAÑO 08	7.75m ²

TERRAZAS DORMITORIOS (Computa 0% Sup. Const)..... 111.55m²

SUPERFICIE UTIL PLANTA PRIMERA..... 175.45m²

SUPERFICIE UTIL TOTAL 175.45m²

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

SUPERFICIES TOTALES CASA RURAL:

SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA: 687.60m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA: 249.70m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: 937.30m²

SUPERFICIE UTIL PLANTA BAJA: 441.90m²

SUPERFICIE UTIL PLANTA PRIMERA: 193.70m²

SUPERFICIE ÚTIL TOTAL: 635.60m²

SUPERFICIE SOLAR: 360 669.00m²

SUPERFICIE UTIL VIVIENDA GUARDA:

Planta Baja:

SALÓN-ESTAR-COCINA-DORMITORIO	28.85m ²
BAÑO	3.40m ²
VESTIDOR	3.00m ²
SUPERFICIE UTIL PLANTA BAJA.....	175.45m²

SUPERFICIES TOTALES CASA RURAL:

SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA: 49.00m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: 49.00m²

SUPERFICIE UTIL PLANTA BAJA: 35.25m²

SUPERFICIE ÚTIL TOTAL: 35.25m²

SUPERFICIE SOLAR: 360 669.00m²

SUPERFICIES TOTALES CONSTRUIDAS:

SUPERFICIE REPERCUTIDA CONSTRUIDA SALON DE CELEBRACIONES: 295.00m²

SUPERFICIE REPERCUTIDA CONSTRUIDA CASA RURAL: 937.30m²

SUPERFICIE REPERCUTIDA CONSTRUIDA VIVIENDA GUARDA: 49.00m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL PROYECTO: 1 281.30m²

SUPERFICIE SOLAR: 360 669.00m²

OCUPACION TOTAL PROYECTO: 0.28%

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

- A Nivel Constructivo:

La construcción será edificada sobre losas y zapatas corridas y aisladas de cimentación de hormigón armado y con estructura formada de pórticos planos de hormigón armado.

El cerramiento será ejecutado por medio de fábrica de piedras y fabrica de ladrillos enfoscados y pintados de color blanco.

Las cubiertas serán de faldones de tejas cerámicas con estructura de hormigón y madera con vuelos generosos, ejecutada sobre forjados planos e inclinados de hormigón armado y planas invertidas a la andaluza para generar porches y miradores integrados en todo el complejo constructivo.

Todo será realizado con los tipos estructurales y constructivos tradicionales usados por la zona para que se genere integración de la edificación en el entorno medioambiental.

Los accesos a la zona de actuación donde se ubicará la nueva edificación se producen por el Camino que da acceso a la finca desde el núcleo de población, con referencia catastral en el Polígono 10 Parcela 9002 del término municipal de la localidad de El Real del a Jara, provincia de Sevilla, proponiéndose que será reformado con capa de zahorra compactada y ejecución de cunetas y paso de agua, para que se uso sea adecuado a cualquier tipo de vehículo.

Por último, el presente documento propone para dar servicio a la edificación prevista, realizar las siguientes infraestructuras y sus instalaciones necesarias, que serán las siguientes, a saber:

ELECTRICIDAD:

Se pretende poder dar servicio a base de energía eléctrica a la futura edificación por medio de extensión de la línea de media tensión existente en la finca vecina y por medio de transformador y línea de baja tensión para suministro, en la propia finca, con capacidad para el consumo y servicio de la futura edificación de uso terciario – turístico.

Esto es, se pretende realizar una línea aérea en media tensión desde la línea existente en la finca vecina, situada según la documentación gráfica, y a continuación ejecutar transformador y línea de baja tensión, para poder dar servicio a la edificación.

Es necesario comentar que la empresa promotora nos ha informado que el proyecto de extensión de línea cuenta con la autorización de Eléctrica Tentudía y que se comenzarían los trabajos, en cuanto sea firme la aprobación en tramitación del presente documento.

Véase documentación gráfica anexa.

AGUA:

Se pretende poder dar servicio a la edificación a base de la red de agua existente en la propia finca suministrada desde los pozos existentes en las cercanías de la zona de actuación, una vez que ya ha sido comprobada su capacidad para el uso y servicio de la futura edificación, contando con la instalación de un depósito con capacidad adecuada y grupo de extracción y presión a tal efecto, para poder garantizar el servicio y el adecuado consumo del agua por los usuarios del edificio.

Esto es, se pretende poner en uso los pozos de captación de aguas existentes por medio de equipo de extracción dotado de grupo de presión y colocar depósito para dar servicio a la edificación. Además, una vez comprobada la capacidad del pozo y en cumplimiento del Decreto Ley 13/2020, de 18 de mayo de Establecimientos Hoteleros, que solicita un suministro de agua potable equivalente a: $n^{\circ} \text{ plazas} + \text{convertibles} \times 200 \times 2 \text{ días} = 16 \times 200 \times 2 = 6.400 \text{ l}$ de agua almacenados en depósito.

Es necesario comentar que la empresa promotora nos ha informado que la captación de agua es existente y que el proyecto de esta actuación se comenzaría en cuanto sea firme la aprobación en tramitación del presente documento, dotando un deposito de capacidad de 15.000l.

Véase documentación grafica anexa.

SANEAMIENTO:

Se pretende poder dar servicio a la edificación conectando a fosa séptica, con capacidad para el vertido y servicio de la futura edificación

Esto es, se pretende diseñar una instalación de saneamiento con un sistema de pretratamiento con dispositivos de arquetas separadoras de grasas (para separar grasas) y arquetas de desbaste (para impedir que elementos sólidos de entre 15/20mm pasen y aquí son tamizados evitando que colapsen la fosa séptica), todo instalado antes de la fosa séptica compacta con filtro biológico o balsa de evapotranspiración, compuesta de tratamiento primario con decantación, digestión anaeróbica y de tratamiento secundario con digestión aeróbica, dotando al conjunto edificado de una fosa séptica de 50 usuarios.

Todo rematado con una balsa de fitoevaporación, para controlar la estacionalidad del uso del edificio y evitar vertido alguno, ya que esta última se realiza la función de fijar elementos en suspensión, fijación de elementos químicos por las plantas y evaporación natural del Caudal Depurado del edificio proyectado.

Es necesario comentar que la empresa promotora nos ha informado que el proyecto de esta actuación se comenzaría en cuanto sea firme la aprobación en tramitación del presente documento, dada importancia de generar vertido alguno en el Parque Natural, tratando el tema con la máxima delicadeza y cuidado para no tener ningún tipo de vertido,

Véase documentación grafica anexa.

TELEFONO:

Se pretende poder dar servicio a la edificación conectando con teléfono por medio de línea rural ya existente en la finca dotando de nueva instalación de antena para wifi para garantizar el servicio adecuado al nuevo uso a instalar en la finca.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR

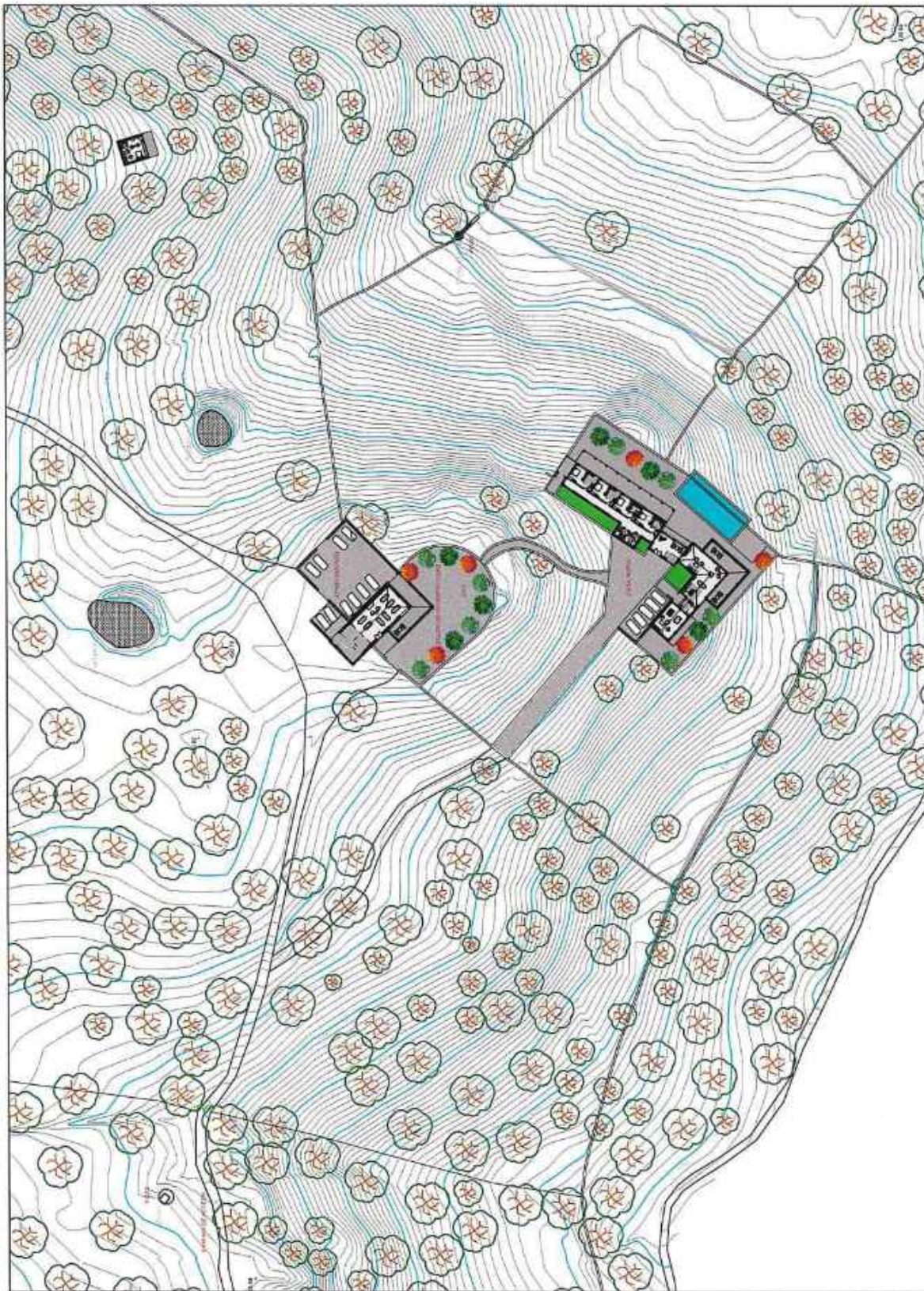
AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

Esto es, se pretende realizar una instalación de una nueva antena wifi para garantizar el servicio en todo el conjunto de la edificación, ya que su uso así lo requiere. Todo se realizaría en una zona alta de la finca próxima a la zona de actuación para garantizar la buena cobertura y un uso adecuado de la misma.

Con todo esto, y al tratarse de una construcción nueva es necesario justificar su implantación en el terreno, sus dimensiones, su relación con el entorno, y su ubicación y enclave tan privilegiado y de belleza y vistas sin igual, en pleno corazón del Parque Natural de la Sierra Morena, ... cuestiones que a continuación se realizan en el resto del presente documento técnico y que son prioritarias en su ubicación para la implantación del Uso Terciario - Turístico en el medio rural como actuación extraordinaria, según las indicaciones del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.

EDIFICACION PROPUESTA POR EL PROYECTO DE ACTUACIÓN

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR



03

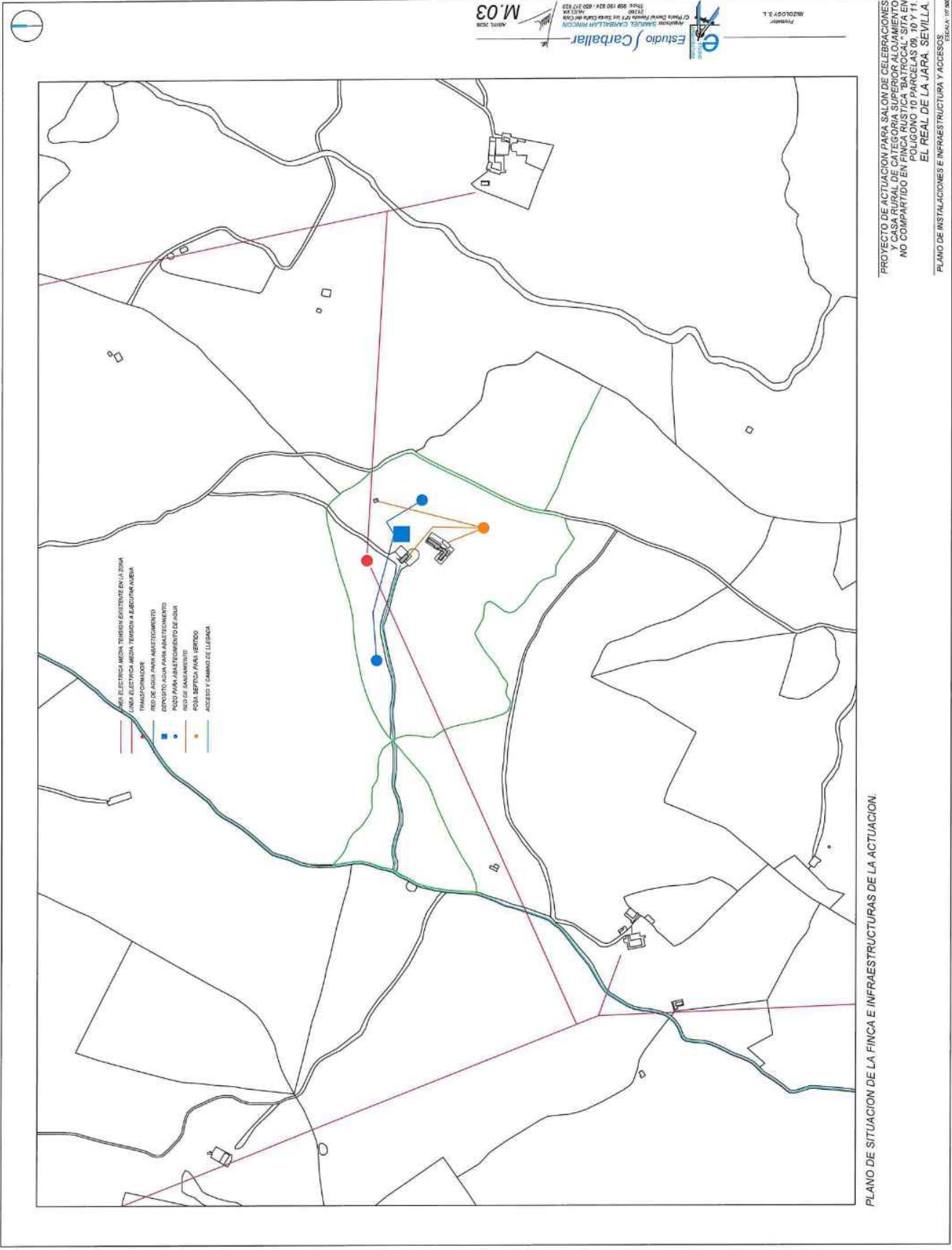
Estudio / Carballar

PROYECTO DE ACTUACION PARA SALON DE CELEBRACIONES Y CASA RURAL DE CATEGORIA SUPERIOR ALQUILAMIENTO NO COMPARTIDO EN FINCA RUSTICA "BATROCAL" SITA EN EL REAL DE LA JARA SEVILLA

PLANO DE PROPUESTA DE ACTUACION PLANTA GENERAL

PLANO DE ESQUEMA DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS PROPUESTA
PARA DAR SERVICIO A LA NUEVA EDIFICACIÓN.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR



PLANO DE SITUACION DE LA FINCA E INFRAESTRUCTURAS DE LA ACTUACION.

PROYECTO DE ACTUACION PARA SALON DE CELEBRACIONES Y CASA RURAL DE CATEGORIA SUPERIOR EN LA FINCA "EL REAL DE LA JARA" SITA EN EL POLIGONO 10 PARCELAS 09, 10 Y 11. EL REAL DE LA JARA. SEVILLA.

PLANO DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURA Y ACCESOS

ESCALA: 1:1000

Estudio Carballar
S.L.
C/ Piedad Santa Fe 100, 41013 Sevilla
Tfno: 959 180 824 - 959 217 823
M.03

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

2.e). JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES DE IMPLANTACION DE UNA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL:

Por el presente Proyecto de Actuación se pretende conseguir la posibilidad de implantación de una actuación extraordinaria de Uso Terciario - Turístico basado en Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido por lo que no procede dar cumplimiento al presente artículo.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

2.f. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, CON DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN:

El objetivo del presente Proyecto de Actuación es la Uso Terciario - Turístico basado en Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido, por el presente Proyecto de Actuación, en la finca rustica adscrita al suelo Rústico del término municipal de El Real de la Jara, provincia de Sevilla, ya que en la actualidad ha quedado más que patente que es necesario la diversificación económica en este tipo de negocios, buscando de este modo poder aumentar su oferta de servicios para garantizar su viabilidad financiera.

Por tanto, se deduce que lo que se persigue con el presente documento, es la puesta en marcha del **proceso de implantación de Uso Terciario - Turístico como actuación extraordinaria**, comenzando por el presente Proyecto de Actuación, según art. 20 y 22 de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía LISTA, su modificación y de los art. 30, 32, 33, 34 y 35 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, continuar con la elaboración de la Documentación Técnica para solicitud de la correspondiente Licencia Municipal de Obras y para culminar el citado proceso de edificación del inmueble propuesto.

Como conclusión y explicación del proceso constructivo, basado exclusivamente en ejecución de Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido, el plazo de ejecución, en una única fase, se podría tratar de veinticuatro meses reales de obra; con lo que la implantación del nuevo uso podría tardar aproximadamente **treinta y seis meses (3 años)**, teniendo en cuenta que la documentación técnica, la licencia de obras y demás tramites serán ejecutados inmediatamente a continuación de la tramitación del presente documento, ya que contamos con un promotor con un altísimo interés para la puesta en marcha de todo el proceso, como se ha manifestado en el presente documento.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
1089

3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN

3.a) INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL O INCOMPATIBILIDAD PARA LOCALIZAR LA ACTUACIÓN EN SUELO URBANO:

La actuación se fundamenta en probar la idoneidad y la necesidad de implantar en la Finca Rustica "Batrocal", el Uso Terciario - Turístico basado en Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido, situado en una finca rustica adscrita al suelo No Urbanizable del término municipal de El Real de la Jara, provincia de Sevilla; como otra actividad productiva en la finca, ya que en la actualidad la misma se encuentra en plena explotación agrícola y ganadera, cuestión que no debe generar duda alguna dado que el promotor de la actuación parte con gran interés ya que conoce el sector terciario - turístico (principal actividad económica) y es empresario en el mismo, intentando crear el ambiente perfecto para la implantación del Uso pretendido, intentando buscar un enclave sin igual minimizando su impacto visual y medioambiental de su actividad, perfectamente integrado en el medio rural.

Por tanto, y teniendo en cuenta que a día de hoy y desde mucho tiempo atrás, la empresa promotora de la actuación lleva ejerciendo la actividad propuesta, y teniendo en cuenta que el promotor del presente documento y propietario de la finca pretende poder aumentar la oferta de servicios implantando el uso terciario - turístico, es síntoma y evidencia de gran peso, que la implantación del nuevo uso en la finca se llevarían a cabo en el mejor de los ambientes posibles para que la actuación prospere sin mayor problema y refuerce y aumenta el negocio existente de la empresa y por todo ello se ha optado por la redacción del presente documento, ya que la finca, su situación y la ubicación elegida por la propiedad y el promotor de la misma, son los ideales para los usos a los que se destina y pretende destinar, esto es: Agrícola y Ganadera y el nuevo uso propuesto, a saber: Uso Terciario - Turístico basado en Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido.

En estos momentos, la existencia de un marco legal que regula toda la actividad urbanística, así como la intención del promotor de poder implantar en la nueva edificación Uso Terciario - Turístico en el medio rural, aconsejan la iniciación del proyecto de actuación para la definitiva implantación total de la actividad.

En base a las circunstancias anteriormente descritas, la justificación del proceso de utilidad pública queda amparada en dos argumentos que la respaldan, como son:

- por un lado, la intención de favorecer la continuidad de la actividad económica y aprovechar la experiencia empresarial del promotor en el sector y,
- por otro lado, permitir la implantación de la edificación que se requiere, todo ello al objeto final y fundamental de garantizar e incrementar, que es más importante aún, la repercusión económica y el empleo directo e indirecto que la misma puede llegar a suponer en toda la zona.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

Estos dos argumentos innegables, pueden desarrollarse y ampliarse de manera más extensa, pero lo que en definitiva persiguen y en base a lo que se justifica el interés público es, a saber:

1. Poder mantener la situación actual de empleo directo e indirecto que genera la actividad.
2. Poder permitir la ejecución de la edificación dentro del marco legal vigente, para poder adecuar las instalaciones e infraestructuras actuales de la finca a las nuevas necesidades reales de producción, y poder desarrollar la nueva actividad propuesta de manera competitiva, habitable, saludable con el medio ambiente y poder generar una oferta de turismo en el medio rural bien planificada y orientada para que sea un sector que de una vez por todas se confirme como una realidad en esta zona del Parque Natural.
3. Poder generar más empleo directo e indirecto derivado de la actividad estimulado por la posibilidad de dar respuesta a las actividades directas del nuevo uso y las actividades indirectas de posibles usos asociados como programa de actividades de oferta del mismo, como son senderismo, rutas, actividades cinegéticas, ...

En conclusión, se generan varios argumentos justificativos muy importantes para que quede más que probado el proceso de justificación de la ampliación de la actividad en el suelo rustico, como actuación extraordinaria, tal y como se viene comentado en el documento.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

3.b) PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RUSTICO Y JUSTIFICACIÓN:

En nuestro caso en concreto, la procedencia o necesidad de implantación es que la propiedad lleva implantada en la Finca Rustica "Batrocal" de la localidad de El Real de la Jara y en producción desde hace muchos años, creyendo en la actualidad que es el momento de realizar una puesta en valor con la nueva actuación en dicha Finca Rustica, realizando la implantación de **actuación extraordinaria de Uso Terciario - Turístico basado en Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido**, y de este modo poder aumentar la oferta de servicios que se ofrecen en la localidad de El Real de la Jara, provincia de Sevilla.

Así mismo, se aprovecha esta situación para y por medio del presente documento proponer a trámite la implantación del **Uso Terciario - Turístico en el Medio Rural como Actuación Extraordinaria** para poder aumentar la oferta de servicios que se ofrecen en la localidad de El Real de la Jara, provincia de Sevilla.

Además, **no resulta coherente la implantación** de la citada actividad turística en el medio rural en otro tipo de suelo, porque no sería posible la ubicación de la actividad en otra situación, ya que no existe ubicación con estas características tan idóneas y ventajosas a nivel paisajístico y medioambiental y porque la no autorización de la misma conllevaría repercusiones económicas negativas para el promotor y para la localidad, intentando poner en valor la zona y aumentar la oferta servicios de la misma; teniendo en cuenta que encontramos una finca rustica con actividad agrícola y ganadera, **donde se pretende implantar la propuesta del presente proyecto de actuación, todo apoyando el uso propuesto como un equipamiento turístico.**

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

3.c) COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANISTICA DE APLICACIÓN:

Desde el punto de vista urbanístico, situamos la edificación propuesta dentro del Suelo Rústico de la localidad de El Real de la Jara, regido hoy día por el Plan General de Ordenación Urbana por Adaptación a la LOUA de las NN.SS., dentro de la clasificación de Zona de Suelo Rústico (Suelo no Urbanizable Natural o Rural) comprendiendo este tipo de suelo los terrenos del término con una clara vocación agrícola – ganadera; **proyectando implantar una actuación extraordinaria en el suelo rústico como Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido** intentando desde el inicio compatibilizar la coexistencia de ambas actividades, ya que la primera y original de la finca (agrícola y ganadera) debe ser apoyada por la segunda y nueva a implantar (terciaria - turística), generando un único proyecto empresarial.

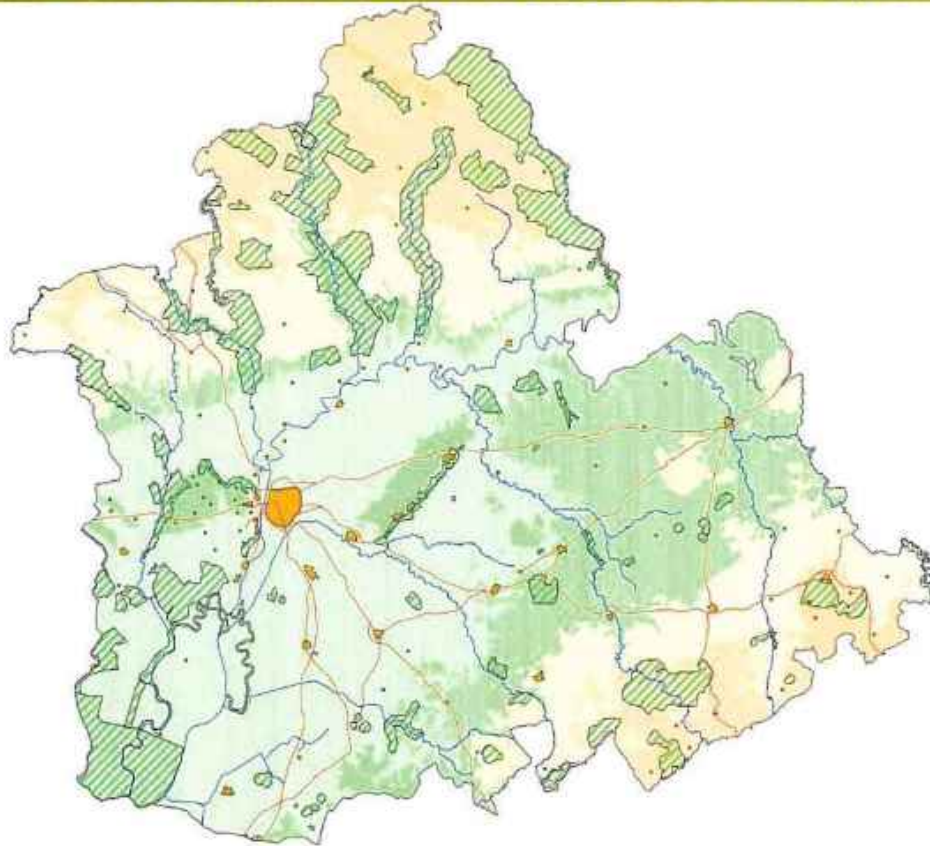
Además, estos espacios se caracterizan por su capacidad para acoger funciones diversas, como la implantación del nuevo uso propuesta por el presente documento, posibilitando el aprovechamiento de los recursos naturales de forma compatible con la conservación de los ecosistemas y sus valores paisajísticos, a los que es adecuado complementar con el uso terciario - turístico, para aumentar la oferta de servicios que se ofrecen.

Por todo ello, se procede al estudio de la compatibilidad de la actuación con el régimen de suelo rústico donde se pretende implantar, esto es:

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR

Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos:

Según la delimitación establecida en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos, el término municipal de El Real de la Jara, y concretamente la zona de actuación, no está afectada por ningún espacio catalogado, por lo que la ubicación de la finca objeto de la actuación propuesta, en relación a la delimitación del citado Plan, se ha comprobado que la misma no se ve afectada por este.

PROVINCIA DE SEVILLA, ESPACIOS PROTEGIDOS P.E.P.M.F. y C.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

Normas Subsidiarias de El Real de la Jara y Adaptación a la LOUA:

La normativa urbanística de aplicación en la Finca Rustica "Batrocal" donde se ubica la edificación es la siguiente:

Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Real de la Jara y P.G.O.U. por Adaptación a la LOUA:

La normativa urbanística de aplicación en el terreno donde se ubica la edificación es la siguiente:

1. Normas Subsidiarias de El Real de la Jara, incluida en la Clase de Suelo No Urbanizable, según el art. 29 y Título VI (arts 95-113) de Suelo No Urbanizable de las NN. SS. de planeamiento de El Real de la Jara.

Art. 95. Alcance:

Donde se explica la inclusión del término municipal en su totalidad en el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, el cumplimiento de las normas del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche, regido por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), por el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) aprobados por el Decreto 131/2024 de 23 de julio.

Art. 96. Alcance:

Se permite, previa justificación según la Ley, la construcción de edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Art. 97 Parcelaciones:

No procede.

Art. 98 Núcleo de población

No procede.

Art. 99 Zona de Suelo no urbanizable:

No procede. Actualmente según PORN y PRUG en vigor.

Art. 100 Clases de usos:

No procede. Actualmente según PORN y PRUG en vigor.

Art. 101 Tipos de usos edificatorios:

3º Usos de construcción de edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Art. 102 Condiciones particulares para las edificaciones vinculadas al uso agropecuario:

No procede.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

Art. 103 Condiciones particulares para las edificaciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas
No procede.

Art. 104 Condiciones particulares para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:

- a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.
- b) No procede.

Art. 105 Equipamientos y servicios:

No procede.

Art. 106 Industrias:

No procede.

Art. 107 Condiciones particulares para las edificaciones residenciales:

Por asimilación de usos se aplica el presente artículo:

- Parcela mínima: 3.5 has
- Distancia a linderos: 15m
- Distancia entre edificios: máxima de 50m respecto a otro de la misma parcela y mínima de 200m con respecto a los de parcelas colindantes. Mínima de 300m respecto a viviendas de otras parcelas.
- Superficie edificable: no se aplica por ser un valor ínfimo para el uso proyectado.
- Altura máxima: no se aplica por ser un valor ínfimo para el uso proyectado.
- Deben ser viviendas aisladas y sin posibilidad de formar núcleos de población.
- Distancia a suelo urbano o urbanizable mayor de 1000m.
- Deben justificar de disponibilidad de agua y de tratamiento de vertidos.
- Deben cumplir el trámite urbanístico según la Ley.

Art. 108 Zonas de protección sectorial.

Art. 109 Protección sectorial de los cauces públicos.

No procede.

Art. 110 Protección sectorial de carreteras.

No procede.

Art. 111 Protección sectorial de vías pecuarias.

No procede.

Art. 112 Protección especial de la red de espacios de especial interés. Rivera del Viar.

No procede.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

Art. 113 Protección especial de la red de espacios sobresalientes. Sierra del Pimpollar- Sierra Padrona y Sierra de la Grana.

No procede.

Art. 114 y 115 Yacimientos.

No procede.

2. PGOU de El Real de la Jara, incluida en la Clase de Suelo No Urbanizable, según la Sección II, Sección III y Sección IV:

Sección II:

Art. 12: Suelo no urbanizable.

No procede.

Art. 13: Régimen del suelo no urbanizable.

No procede.

Art. 14: Condiciones de edificación.

No procede.

Art. 15: Condiciones de parcelación.

No procede.

Sección III:

Art. 12: Normativa para el Suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica:

Art. 16: Protección de Carreteras.

No procede.

Art. 17: Vías pecuarias deslindadas.

No procede.

Art. 18: Protección del Parque Natural.

Donde se explica la inclusión del término municipal en su totalidad en el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, el cumplimiento de las normas del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche, regido por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), por el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) aprobados por el Decreto 131/2024 de 23 de julio.

La zona de actuación se designa B2: Zona de Regulación Especial: Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR

Sección IV:

Art. 19: Protección Singular del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos:

No procede.

Art. 20: Protección de Vías Pecuarias no deslindadas:

No procede.

Art. 21: Dominio Público Hidráulico no deslindado:

No procede.

Art. 22: Yacimientos:

No procede.

En el presente Proyecto de Actuación, los parámetros urbanísticos generales, por asimilación de usos, de las ordenanzas de las NN.SS. y del P.G.O.U. por Adaptación a la LOUA, se han cumplido, diseñando un edificio conforme a la estética tradicional con un impacto visual mínimo, dotado de planta baja y primera con cubierta de tejas a dos y a cuatro aguas sobre muros de carga y estructura metálica y/o madera en porches, no cumpliendo el formato de los huecos acristalados buscando la relación interior – exterior directa para el uso proyectado.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

3.d) JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA:

Desde el punto de vista de la normativa sectorial, situamos la edificación existente y la propuesta dentro del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, el cumplimiento de las normas del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche, regido por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), por el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) aprobados por el Decreto 131/2024 de 23 de julio.

Por todo ello, y según la distribución de Suelo Rústico que realiza el Parque Natural, nos encontramos ante una zonificación de categoría B2: Zona de Regulación Especial: Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental; dado que incluyen espacios con valores ambientales y de recursos naturales, especies, hábitats y ecosistemas de alto interés, incompatibles con cambios de uso de terrenos forestales a cultivos, salvo huertas, explotaciones geológicas y cualquier actuación incompatible con la Red Natura 2000.

Además, estos espacios se caracterizan por su capacidad para acoger funciones diversas, como la implantación del nuevo uso propuesta por el presente documento, posibilitando el aprovechamiento de los recursos naturales de forma compatible con la conservación de los ecosistemas y sus valores paisajísticos, por lo que es adecuado implantar el uso terciario - turístico, para aumentar la oferta de servicios que se ofrecen en la finca.

Por todo ello, se procede al estudio de la justificación del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación al suelo rústico donde se pretende implantar, esto es:

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

Datos de Planeamiento del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla:

La normativa urbanística de aplicación en el terreno donde se ubica la edificación es la siguiente:

Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

Por tanto, debemos tener en cuenta el cumplimiento de los siguientes artículos:

- Art. 7.4.6.

Donde explica que quedan sujetas a la obtención de autorización las actuaciones de nueva edificaciones y construcciones.

Por tanto, podemos comprobar que se cumple con lo solicitado por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG)

Por tanto, debemos tener en cuenta en el diseño los siguientes datos límites:

- Art. 4.2.8. Actuaciones edificatorias:

1.a:

Donde explica que las nuevas construcciones y edificaciones deben adoptar las características constructivas externas necesarias para conseguir la máxima integración paisajística y adaptación a las condiciones topográficas del terreno.

Restaurar cualquier daño ambiental

Contemplar en el proyecto el adecuado tratamiento de vertidos

Relación directa y proporcional con la naturaleza de los aprovechamientos de la finca.

En lo terreno aledaños solo podrán acometerse mejoras para la integración paisajística.

4:

Finca no menor de 3.5has en terrenos agrícolas y de 25has en terrenos forestales.

Que el edificio diste al menos 1000m al suelo urbano y urbanizable de los núcleos de población y 200m de los edificios principales de otras fincas.

7:

Los edificios cumplirán la normativa de turismo, Ley 13/2011, de 30 de diciembre y la Ley 7/201, de 1 de diciembre.

Por tanto, podemos comprobar que se cumple con lo solicitado por el Plan de Rector de Uso y Gestión (PRUG).

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

Por tanto, se puede acreditar que la Edificación Propuesta de Uso Terciario - Turístico, esto es, Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido, se encuentra dentro de los límites que se establecen por la normativa de las NN. SS. de El Real de la Jara y su Adaptación a la LOUA, y por el PORN y PRUG del Parque Natural de la Sierra Morena de Sevilla, y que se cumplen todos los demás requisitos solicitados por la normativa de obligado cumplimiento para que en la zona propuesta se pueda implantar una Actuación Extraordinaria de Uso Terciario - Turístico en la Finca Rústica "Batrocal", buscando conseguir aumentar la oferta de servicios solicitada por el promotor; teniendo en cuenta que puede suponer un equipamiento de vital importancia en la localidad de El Real de la Jara y en la zona de la Sierra Norte de Sevilla.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
1089

3.e) CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACION DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Además, del cumplimiento de las Normativas Urbanísticas en vigor se deduce la no inducción de formación de nuevos asentamientos, dado que la edificación a implantar objeto del presente documento técnico con uso terciario - turístico, **no genera infraestructura ni servicios comunes a otras fincas**, da cumplimiento al artículo 24 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, a saber:

Inducen la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes.
No procede por no ser el caso del presente documento.
- b) La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas.
No procede por no ser el caso del presente documento.
- c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:
 - Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o
 - Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.*No procede por no ser el caso del presente documento, ya que se proyecta un edificio Salón de Celebraciones y Casa Rural muy alejado del suelo urbano, formado parte de un complejo turístico y sin verse afectado por construcciones cercanas.*
- d) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado c.
No procede por no ser el caso del presente documento.
- e) La ejecución de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200m medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.
No procede por no ser el caso del presente documento.
- f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno, Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.
No procede por no ser el caso del presente documento.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

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

No procede por no ser el caso del presente documento, ya que se proyectan únicamente las extensiones de las infraestructuras necesarias para el complejo turístico.

Por todo ello, se deduce la no inducción a formación de nuevos asentamientos, en la cual se pretende poder implantar un proyecto único de Uso Terciario - Turístico, esto es, *Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido*, ya que no se cumplen ninguno de los supuestos expuestos anteriormente.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

PLANO DE DISTANCIAS DE NO INDUCCION A FORMACION DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR



3.f) ANALISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJISTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICION DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR:

De este modo, y tras comprobar que es el lugar ideal para el uso previsto, a saber, **implantar una actuación extraordinaria en el suelo rústico como Uso Terciario - Turístico, esto es, Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido**, a continuación, se pasa a explicar en los siguientes apartados la incidencia de la actuación propuesta, a saber:

- A nivel urbanístico – territorial: la actividad no presenta incidencia alguna, teniendo en cuenta que la nueva implantación de uso en la edificación proyectada cumple con las condiciones urbanísticas exigidas por el planeamiento vigente, tal como ha quedado acreditado en el apartado anterior.
- A nivel paisajístico - sectorial: los terrenos donde se ubica la edificación no presentan elementos de ninguna naturaleza susceptibles de provocar afecciones sobre los usos previstos por el presente documento. De este modo, la Red Hidrográfica, Carreteras y el Plan de Ordenación de Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra Morena (distancias a límites de la finca, distancias a cauce, distancias a núcleo urbano, ...) cumplen perfectamente con las limitaciones establecidas.
- A nivel ambiental: el emplazamiento de la actividad en el medio rural no presenta riesgo alguno, al ser una actividad perfectamente compatible con el medio rural y que debe desarrollarse en el mismo, minimizando su impacto visual y su impacto medioambiental.

Por tanto, se deduce que la ubicación del uso propuesto en el presente documento técnico en el lugar previsto es idónea, ya que todos los factores son posibles, a la vez que se realizan las medidas correctoras propuestas en el presente documento.

No obstante, lo anterior, las mayores repercusiones que entendemos podrían producirse por las instalaciones, y afectarían a las aguas superficiales y subterráneas por posibles vertidos derivados de la actividad, pero como la edificación dispone de instalaciones adecuadas y diseñadas para evitar algún tipo de vertido, se evitan estos posibles riesgos.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

Por tanto, para paliar los posibles efectos negativos y eliminar la posibilidad de que se lleguen a producir, se proponen las siguientes medidas correctoras durante el proceso de implantación de la actividad y durante el desarrollo de esta, a saber:

- Señalización pomenorizada de las zonas susceptibles de intervención.
- Adecuación de las redes de infraestructura e instalaciones que fueran necesarias.
- Eliminación y transporte de los diferentes residuos de la obra del uso previsto, por medio de clasificación y transporte de los mismos a vertedero autorizado.

Otras medidas correctoras adicionales, a tener en cuenta para reducir la incidencia ambiental de la actuación, serán las siguientes:

- Condiciones generales: previa a toda actuación en la edificación objeto del presente documento, se obtendrán las autorizaciones, concesiones, licencias, informes u otros requisitos que sean exigibles con arreglo a la legislación especial y de régimen local.
- Patrimonio Arqueológico: no procede por tratarse de edificación sobre terrenos sin restos de interés.
- Atmósfera: Se establecerán las medidas oportunas para evitar o minimizar la emisión de polvo en suspensión precedente de las obras a realizar, mediante riego de las distintas superficies de actuación, cubrición de las cargas en el transporte de materiales, ... Además, se controlará la maquinaria y vehículos de trabajo empleados en las obras, para asegurar que sus emisiones gaseosas se adecuan a los niveles establecidos por la normativa sectorial vigente.
- Suelo y Materiales: Los materiales de construcción que fueran empleados para la ejecución de las obras procederán de canteras o instalaciones debidamente legalizadas según la normativa medioambiental vigente, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial que corresponda. En la realización de desmontes y terraplenes, se adoptarán las medidas de para minimizar la erosión, con especial atención a su pendiente. Se adoptarán las medidas de prevención, que eviten la filtración o escorrentía de vertidos en el terreno, al objeto de garantizar la ausencia de riesgo de contaminación de los suelos, así como de las aguas superficiales y subterráneas.
- Vegetación: no procede por tratarse de nueva edificación sobre terrenos sin elementos vegetales de interés, que a su vez mantendrá todos los árboles existentes y propone reforestación para generar elementos vegetales de sombra.

- Residuos: las obras previstas llevarán vinculadas la necesidad de elaborar un Plan de Gestión de Residuos, contemplando la separación selectiva en origen de los residuos originados en obra, atendiendo a lo establecido en el RD 105/2008, de 1 de Febrero.
- Paisaje: no procede por tratarse de nueva edificación perfectamente integrada en el territorio y ejecutada con elementos y técnicas propias y típicas del lugar.
- Otras: La actividad a implantar deberá mejorar las condiciones de protección del medio donde se ubica, dado que la actividad a desarrollar respetará y mejorará el medio donde se realiza.

Por último, comentar que la propiedad procederá a realizar las medidas que se han propuesto en el presente documento, donde se compromete a realizar las mejoras de infraestructuras como son electricidad, agua, saneamiento,... manteniendo la zona de actuación y reforestación con vegetación típica del lugar en las zonas verdes propuestas y alrededores de la edificación, cumpliendo con toda la normativa en vigor y con la finalidad de poder eliminar el impacto de la edificación y adecuar la zona de actuación.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

3.g) VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

La actividad productiva objeto del presente Proyecto de Actuación es económicamente viable, prueba de ello es que la propiedad lleva implantada en la finca rústica "Batrocal" y en producción desde hace muchos años, creyendo en la actualidad que es el momento de realizar una puesta en valor de la finca rustica, realizando la implantación de una actuación extraordinaria en el suelo rustico de Uso Terciario - Turístico, esto es, Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido, y de este modo poder diversificar y aumentar la actividad económica de la empresa en la zona.

A modo de ejemplo y al objeto de aportar algunos datos de modo indicativo, podemos comprobar que la facturación de la Propiedad era adecuada en los últimos años hasta la pandemia, y que ya ha recuperado los niveles de facturación normales, lo que demuestra el crecimiento y la solvencia empresarial que presenta el promotor, en las actividades de ocio, terciarias y turísticas que en la actualidad se realizan por la empresa y a las que se dedica el promotor, por medio de las que se pretende poder sufragar la implantación de la nueva edificación. Es por ello, que se cree que es el momento adecuado para hacer una puesta en valor de la finca objeto de la actuación y sus instalaciones y proceder a diversificar y aumentar la actividad económica de la empresa en la zona.

De igual manera, con la nueva implantación de uso terciario - turístico, se podría incrementar el número de puestos de trabajo en la localidad, tema que como hemos comentado, en la actualidad es de alto interés.

Entrando en la cuantificación económica que justifique la viabilidad de la actuación, podemos estimarla en los siguientes parámetros:

GASTOS DE LA ACTIVIDAD DE LA EMPRESA FINCA DE UGA SL:

Coste de Implantación del Uso de la Actividad:

- Obras de Implantación de la Edificación:
 Restaurante. Exento PEM: $295,00\text{m}^2 \times 1000\text{€/m}^2 = 295.000,00 \text{ €}$
 Casa de Campo. Chalet PEM: $937,30\text{m}^2 \times 1230\text{€/m}^2 = 1.152.879,00 \text{ €}$
 Piscina. PEM: $160,00\text{m}^2 \times 577\text{€/m}^2 = 92.320,00 \text{ €}$
 Casa de Campo. Guarda PEM: $49,00\text{m}^2 \times 731\text{€/m}^2 = 35.819,00 \text{ €}$

PEM TOTAL: 1.576.018,00 €

Nota: Se obtiene el presupuesto de ejecución material de aplicar a la superficie construida el precio unitario real de los módulos del año 2026 fijado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla

- Proyectos Técnicos y Gastos Administrativos y de Gestión: 20.000,00 €

Coste Total de Implantación de la Actividad Definitiva:

Coste Total = Coste 1+ Coste 2 = 1.596.018 € = 1.600.000,00€ aprox.

Coste de funcionamiento y de personal:

- Funcionamiento:
 Generando unos costes derivados de consumibles y equipamiento: 1.500,00 €/mes
= 18.000,00 €/año
- Personal:
 Generando unos costes derivados de servicio de recepción y limpieza, camareros, cocineros, mantenimiento y jardines: 9.000,00 €/mes = 108.000,00 €/año

Costes de financiación externa de entidad bancaria para afrontar el coste de las obras.

- Costes Netos: 2.000.000€, derivando en 66.666,00 €/año = 5.555 €/mes
intereses bancarios incluidos.

La inversión será necesariamente viable por sí misma, siendo a su vez necesaria y vinculada a las demás actividades de la finca, generando un complejo turístico (UN TODO UNO) y está siendo y será financiada gracias a dos mecanismos, los cuales se apoya la actividad económica productiva, a saber:

INGRESOS DE LA ACTIVIDAD DE LA EMPRESA IBIZOLOGY SL:

Ingresos externos por entidad bancaria para implantar la Actividad:

- **mediante financiación externa de entidad bancaria para afrontar inicialmente el coste de las obras.**

6. Ingresos Netos: 1.600.000€ aprox, derivando a treinta años en 53.333,33 €/año
= 4.444 €/mes intereses bancarios incluidos.

- **mediante los fondos propios generados por la empresa en la presente actividad, de entre los que podemos destacar los siguientes:**

Ingresos de Implantación del Uso de la Actividad:

1. Ingresos procedentes de la actividad de la puesta en funcionamiento de la propia Casa Rural:

Ingresos Netos: 160.000,00 €/año = 13.333 €/mes, considerando una ocupación del 40% al año.

2. Ingresos procedentes de la actividad de la puesta en funcionamiento del propio Salón de Celebraciones:

Ingresos Netos: 72.000,00 €/año = 6.000 €/mes.

3. Ingresos procedentes de la actividad turística que se oferta (senderismo, paseos a caballo, rutas micológicas,...) que el promotor dedica al año al pago de la financiación bancaria de la edificación:

Ingresos Netos: 24.000,00 €/año = 2.000 €/mes.

Se adjunta cuadro de viabilidad económico financiera de la operación, a saber:

INGRESOS			
Ingresos		Gastos	
Financiación externa	53.333,33 €/año	Edificación	2.000.000€ + Iva = 53.333,33 €/año
Nota: de los beneficios, se deben deducir todos los meses la cantidad de 5.277 €/mes intereses bancarios incluidos, para el pago de préstamos – financiación externa.			
Alquiler Casa Rural	160.000€/año	Funcionamiento	18.000,00 €/año + 108.000,00 €/año
Actividad del Salón de Celebraciones	72.000€/año	Personal	
Actividades turísticas	24.000€/año	Personal	
Total:	53.333,33 €/año - 160.000€/año + 72.000€/año + 24.000€/año = 202.666€/año	Total:	18.000€/año + 108.000,00 €/año = 126.000€/año
Beneficios Netos Anuales: 76.666,67 € €/año			

Por tanto, contamos con unos Beneficios Netos Anuales de **76.666,67 € €/año**, con lo que se hace una previsión de amortización según lo establecido en la cuenta de liquidación, a saber:

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

CUENTA DE LIQUIDACIÓN:

1. Se comprueba que los gastos y los ingresos de la actividad de Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido, son sostenibles, generando incluso beneficios, según el estudio económico preparado por la empresa promotora.
2. Se comprueba que los gastos de financiación externa para la implantación de la actividad suponen, a saber:

Total ingresos previstos para pagar la financiación de la actuación:

Ingresos primer año: 76.666,67 € €/año

Ingresos segundo año: 76.666,67 € €/año

Ingresos tercer año: 76.666,67 € €/año

Ingresos cuarto año: 76.666,67 € €/año

Ingresos quinto año: 76.666,67 € €/año

... etc...

Que se genera un plano de amortización aproximado de entre 30 y 35 años.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

3.h) PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACION DE URBANISTICA DE LOS TERRENOS.

Por todo lo comentado en el apartado anterior, y con estas vias de financiación, podemos asegurar que la inversión tendrá éxito y será recuperada en un plazo de tiempo estimado de entre treinta-treinta y cinco años de plazo de amortización, estableciendo definitivamente un plazo de autorización de la actuación extraordinaria ilimitado para la calificación de los terrenos, según el artículo 34 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, advirtiéndose que el cese de las actividades que se desarrollen en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado original.

Además, es obligado comentar que la intención de la propiedad es poder mantener la actividad en funcionamiento mientras la explotación genere rendimientos como lo ha hecho hasta ahora la empresa con todos sus negocios en la localidad, y además una vez que se dote a la finca del nuevo uso podrán ser mayores en toda la empresa ya que habrá mayor actividad productiva, que revierta en la apertura de nuevas inversiones y/o negocios.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

Según el artículo 33.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, los promotores de edificaciones en Suelo Rústico contraen unas obligaciones que a continuación se desglosan.

4.a). El promotor de la actuación se compromete a cumplir los deberes generales exigidos con carácter general a los propietarios y promotores en suelo rustico.

4.b). El promotor de la actuación se compromete a cumplir el mantenimiento de la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rustico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.

4.c). El promotor de la actuación se compromete al pago de la prestación compensatoria en suelo rustico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.

4.d). El promotor de la actuación se compromete a solicitar la correspondiente Licencia Urbanística Municipal de Obras al Excmo. Ayuntamiento de El Real de la Jara, conforme al proyecto de actuación aprobado, mediante la presentación de los pertinentes documentos técnicos que desarrollen la actividad descrita, en el plazo máximo de **18 meses (1,5 AÑOs)** a partir desde la resolución del procedimiento de autorización previa para la actividad prevista en el presente documento.

Ibizology S.L.

D. Samuel Carballar Rincón.

Promotor

Arquitecto

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR

ANEXO OMITIDO EN LA VERSION DESTINADA A INFORMACION PUBLICA

DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD DEL REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD PROMOTORA

Se suprime integralmente la reproduccion del documento identificativo.

El anexo contenia imagen, numero de identidad, domicilio, fecha de nacimiento, firma y otros datos personales que no son necesarios para la finalidad de publicidad del expediente.

Paginas originales afectadas: 73-74.

ANEXO OMITIDO EN LA VERSION DESTINADA A INFORMACION PUBLICA

ESCRITURAS Y DOCUMENTACION MERCANTIL APORTADAS POR LA ENTIDAD PROMOTORA

Se omite el bloque documental acreditativo de la constitucion y modificaciones societarias.

La documentacion incorporaba datos identificativos, domicilios, documentos de identidad, firmas y datos de terceros que no resultan necesarios para conocer y valorar el contenido tecnico y urbanistico del Proyecto de Actuacion.

Paginas originales afectadas: 75-140.

ANEXO OMITIDO EN LA VERSION DESTINADA A INFORMACION PUBLICA

CONTRATOS PRIVADOS ACREDITATIVOS DE LA DISPONIBILIDAD DE LOS TERRENOS

Se omiten los contratos y su adenda en la version destinada a informacion publica.

Estos documentos contenian datos identificativos y de contacto, firmas y condiciones economicas privadas. La version publica conserva la descripcion tecnica, catastral y urbanistica de los terrenos incluida en la memoria y en los planos.

Paginas originales afectadas: 141-148.

Cumplimiento del Marco Normativo de Alojamientos Rurales y Turismo Activo.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

NORMATIVA DE TURISMO

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo (Boja nº 14 de 2 de Febrero):

En el cumplimiento del D20/2002 de 29 de enero de 2002, modificado por el D47/2004, de 10 de febrero; por el D35/2008, de 5 de febrero y por el D80/2010, de 30 de marzo; seguimos el siguiente proceso:

Título I: Disposiciones Generales:

Art.3. Medio rural.

Por el cual, se entiende aquel en el que predominantemente se desarrollan actividades agrícolas, forestales, pesqueras de carácter fluvial y ganaderas, como ocurre con esta localidad sevillana de El Real de la Jara, enclavada en el Parque de Sierra Morena, con una economía basada en las actividades agrícolas y ganaderas de sus dehesas de alcornoques y encinas, a una distancia según normativa al núcleo urbano.

Título II: Turismo en el Medio Rural:

Sección 1ª: Disposiciones Generales:

Art.9 Definición.

Son alojamientos turísticos en el medio rural los establecimientos turísticos que:

- Reúnen las características propias de la tipología arquitectónica de la comarca.
- Que están integrados en el entorno natural y cultural.
- Están dotados de los requisitos específicos y cumplen la normativa aplicable.

Pueden ser establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural las Casas Rurales.

Art.12 Servicios Mínimos.

Los servicios mínimos en los alojamientos turísticos en el medio rural son el de alojamiento y el de limpieza de habitaciones y cambio de lencería de cama y baño a la entrada de nuevos turistas.

Art.13 Servicios Complementarios.

Los establecimientos turísticos en el medio rural pueden ofertar como servicios complementarios los siguientes:

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

- Comidas y bebidas,
- Custodia de valores,
- Lavandería,
- Venta de productos artesanales y gastronómicos propios de la comarca,
- Información referente a los recursos turísticos de la comarca,
- Actividades de turismo activo,
- Otros servicios complementarios vinculados con el medio rural.

Sección 2ª: Casas rurales:

Art.15 Casas rurales.

Tienen la consideración de establecimientos casas rurales aquellas edificaciones a que hace referencia el artículo 41.1 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, que reúnen los siguientes requisitos:

- Se trata de viviendas de carácter independiente, incluidas las edificaciones dependientes de las mismas tales como cuartos de aseo, cuartos, cobertizos u otras de similar naturaleza.
- No existen, en ningún caso, más de tres viviendas en el mismo edificio, ya que tenemos tres.
- No supera su capacidad de alojamiento de veinte plazas ni que se ofertan más de veinte plazas en tres viviendas.

Las prescripciones específicas de las casas rurales serán las establecidas en el anexo III del presente decreto.

Artículo 41.1 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo

Artículo 41. Casas rurales.

1. Son casas rurales aquellas edificaciones situadas en el medio rural que, por sus especiales características de construcción, ubicación y tipicidad, prestan servicios de alojamiento, con otros servicios complementarios, y que hayan sido declaradas como tales por la Administración turística.

2. Reglamentariamente se determinarán los requisitos que deberán reunir las casas rurales y los criterios de clasificación de las mismas

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
JARA, SEVILLA 30/04/2026 15:49
1089

atendiendo, entre otras circunstancias, a su ubicación y características, así como a la oferta de servicios complementarios.

Por tanto, estos puntos se cumplen todos para tener una edificación de **Casa Rural** en la Finca Rustica "Batrocal" sita en el Polígono 10, Parcelas 09, 10 y 11, de la localidad de El Real de la Jara (Sevilla).

Anexo II. Requisitos mínimos de infraestructura de los alojamientos turísticos en el medio rural.

Los accesos deberán estar convenientemente señalizados. Los propietarios/as deberán facilitar a la persona usuaria información sobre este particular, pudiendo realizarse a través de croquis o plano de localización y/o por medio de señalización en las carreteras de acceso hasta la finca.

El camino deberá ser practicable para vehículos de turismos; excepcionalmente y en el supuesto de que no fuera así, la persona propietaria tendrá que facilitar el transporte desde y hasta el alojamiento, no siendo este último el caso, dado que el camino se encuentra en buen estado para tránsito de turismos y la distancia es relativamente corta.

Agua potable. Como se ha comentado se dispone de abastecimiento de agua desde los pozos de la finca.

Energía eléctrica. Como se ha comentado se dispone de red de electricidad desde transformador en la finca.

Botiquín de primeros auxilios. Se dispondrá de botiquín de primeros auxilios convenientemente actualizado.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

Anexo III. Prescripciones Especificas de las Casas Rurales.

Las casas rurales habrán de estar dotadas de las siguientes instalaciones y equipamientos, según su categoría, que deberán mantenerse en todo momento en un buen estado de conservación y funcionamiento:

Categoría Básica:

La casa rural del presente proyecto se pretende enmarcar en la citada categoría básica, por lo que se deben cumplir los siguientes puntos:

A. Establecimientos de alojamiento no compartidos, en los que hay una persona responsable que cuida mediante visitas periódicas la reposición de agua y combustible, en su caso, y del buen estado de las instalaciones, y cuyo nombre, dirección y teléfono, se pondrá en conocimiento de las personas usuarias.

a) Salones y comedores:

1. Salón comedor adecuado a la capacidad máxima del establecimiento, debidamente equipado para su uso. Su tamaño guardará relación con la capacidad reglamentaria, con una superficie mínima de 12 m² y que puede estar repartida entre dos estancias. Se han proyectado salones-comedores-estar-cocina de mayor superficie.
2. Si el periodo de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, estarán dotadas de calefacción capaz de alcanzar y mantener durante su utilización una temperatura ambiental de 19º C, la cual se conseguirá en la vivienda por medio de chimenea que estará comunicada con conductos de calefacción al resto de estancias de la edificación.
3. El mobiliario y la decoración alcanzan un nivel óptimo de adecuación respecto a la estética rural andaluza.

b) Cocina:

1. Tendrá la superficie suficiente en función de la capacidad de alojamiento, estando provisto de cocina con varios fuegos, horno o microondas, frigorífico, vajilla, cubertería, cristalería, utensilios de cocina y de limpieza. Puede estar independiente o como ocurre en nuestro proyecto, en un espacio único.
2. Fregadero y escurridor con agua corriente fría y caliente.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SCARBALLAR

3. Dispondrá de ventilación directa o forzada para renovación de aire y extracción de humos.

c) Dormitorios:

1. La superficie mínima de las habitaciones será de 7 m² para habitaciones individuales, y de 10 m² para habitaciones dobles. Por cada plaza adicional deberá disponer de 4 m² adicionales. Se excluye del cómputo la superficie destinada a terraza y la ocupada por el cuarto de baño, mientras se puede incluir aquella ocupada por armarios empotrados, las cuales se cumplen todas según el cuadro de superficies de la memoria del proyecto.
2. El mobiliario de las habitaciones cuenta, en todo caso, con mesillas de noche y una cama por plaza de al menos 90 x 180 cm. si es individual, o de 135 x 180 cm. si es doble. El somier será de elevada rigidez, no permitiéndose el uso de colchones de lana o gomaespuma.
3. El mobiliario contara con un armario por cada cuatro plazas, con número adecuado de perchas, que se puede ubicar en cualquier habitación.
4. Punto de luz próximo a la cama.
5. La altura mínima libre de los techos es de 2,00 m. En habitaciones con techos abuhardillados, al menos el 70 por ciento de la superficie de la habitación tendrá esta altura mínima.
6. La iluminación y ventilación son directas al exterior o a patios adecuadamente ventilados. El hueco de ventilación tiene un tamaño adecuado al volumen del dormitorio, no permitiéndose el uso de sistemas de ventilación asistida. Las ventanas están dotadas de tapaluces, persianas o cortinas.
7. Si el periodo de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar con calefacción capaz de alcanzar y mantener durante su utilización una temperatura ambiental de 19° C, la cual se conseguirá en la vivienda por medio de chimenea que estará comunicada con conductos de calefacción al resto de estancias de la edificación.
8. El acceso a las mismas es siempre desde elementos comunes. En ningún caso se podrá acceder a través de otra habitación.
9. Dispone de lencería de cama adecuada al número de ocupantes, a razón de un juego por semana.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

d) Servicios Higiénicos:

1. Contamos con un cuarto de baño completo por cada 6 plazas, dotado de agua fría y caliente, y equipado con lavabo, bañera o ducha, e inodoro. Habrá de estar situado en el mismo cuerpo de edificación que las habitaciones.
2. Está dotado de espejo, toallero, perchero y repisa para los objetos de tocador.
3. El caudal de agua caliente disponible deberá asegurar el aseo, incluyendo ducha, de todas las personas usuarias a lo largo de una hora.
4. Tiene ventilación directa o forzada.
5. Dispone de lencería de baño adecuada al número de ocupantes, a razón de dos juegos por semana.

Categoría Superior:

a) Salones y Comedores:

1. Tamaño mínimo 15 m² + 2 m² para cada persona a partir de la tercera.
2. Calefacción capaz de mantener una temperatura mínima de 21° C.

b) Cocina:

1. Debe estar independiente de otra estancia, si bien se admite cocina-comedor si existe salón independiente y separado.
2. Cocina con cuatro fuegos, horno u horno-microondas, lavadora.

c) Dormitorios:

1. La superficie mínima de las habitaciones será de 10 m² para habitaciones individuales, de 14 m² para habitaciones dobles, y de 18 m² para triples.
2. El tamaño mínimo de las camas será de 190 * 90 cm para individuales, y de 190 * 140 cm si es doble. No se contabilizan como plazas ni los sofá-cama, ni las literas.
3. El mobiliario deberá contar con un armario por habitación, espejo de medio cuerpo, una silla o sillón por persona, mesita de escribir y elementos decorativos.
4. Calefacción capaz de mantener una temperatura mínima de 19 °C, con sistema regulador de temperatura.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
1089

d) *Servicios higiénicos:*

1. La superficie mínima de baño será de 3,5 m²
2. Debe contar con un baño completo (bañera, bidé, inodoro y lavabo) por cada cuatro plazas.
3. La cantidad de agua caliente acumulada se establece en 20 litros a 90 °C multiplicado por el número de ocupantes, o en caudal continuo (calentadores de butano y similares).
4. Calefacción.

e) *Otras condiciones:*

1. Calefacción ambiental para todo el edificio con instalación fija, capaz de mantener al mismo tiempo una temperatura mínima en todo el edificio de 19 °C y de 21 °C en el área de estar, con sistema regulador de temperatura.
2. Instalación eléctrica a 220 V según REBT, totalmente empotrada y con toma de tierra.
3. Especial atención a cuestiones medioambientales, tales como los residuos, el aislamiento térmico y el ahorro de energía y agua, con medidas concretas para reducir sus impactos.
4. Predominancia de materiales naturales y elementos tradicionales en la construcción, decoración, mobiliario y equipamientos.

Por tanto, la edificación proyectada se pretende homologar e inscribir como establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural en la categoría de Casa Rural de Categoría Superior como Establecimiento de Alojamiento no Compartido, en la Finca Rustica "Batrocal" sita en el Polígono 10, Parcelas 09, 10 y 11, de la localidad de El Real de la Jara (Sevilla).

Documentación de la Fosa Séptica y Filtro Biológico.

Instalación de Depuración con afección en la realización de una edificación (Salón de Celebraciones y Casa Rural de Categoría Superior Alojamiento no Compartido) en la Finca Rustica "Batrocal".

1.- Pretratamientos:

1.1.- **Arqueta/s de desengrase:** Ya sea de forma individual por cada punto de generación de A.R. con grasas (restauración/cocinas,...) (arquetas de V: 100 litros; Q= 0'5 l/s) ; o de forma genérica, a no más de 10 metros de las instalaciones y previamente a la arqueta de desbaste (arqueta grasas de 200 comidas/día: V=1.000 litros, Q=8 l/s). Este pretratamiento permite separar aceites, grasas y jabones que perjudicaran los procesos de tratamiento de A.R. posteriores y que se describen a continuación.

1.2.- **Arqueta de desbaste:** Este tratamiento va instalado tras el tratamiento de grasas y antes de la fosa séptica compacta. Este sistema evita el paso de sólidos con un tamaño > 15/20 mm, que atascarian/ colmatarían el sistema de depuración. Para este caso una arqueta de 40-200 hab.equivalente.

2.- Tratamiento 1º y tratamiento 2º:

En nuestro caso se instalará ambos integrados en un solo recipiente: **fosa séptica compacta con filtro biológico**. Esto permite disminuir los costes y tener en un mismo espacio: Decantación, Digestión anaeróbica (estos 2 conceptos componen el tratamiento 1º) y Digestión aeróbica (filtro biológico o tratamiento 2º). En nuestro caso, teniendo en cuenta la estacionalidad (la ocupación del Hotel Rural fluctúa según la época del año), haciendo un cálculo genérico (que más adelante se puede optimizar):

Caudal punta (sin promedio/sin temporalidad) = 122 plazas x 200 litros/plaza y día = 24.400 l/día.

Caudal punta (con temporalidad promediada) = (122 x 0,60) plazas x 200 l/plaza-día= 14.640 l/d.

Por tanto, optaremos por una fosa séptica compacta $\approx$ 15.000 litros capacidad.

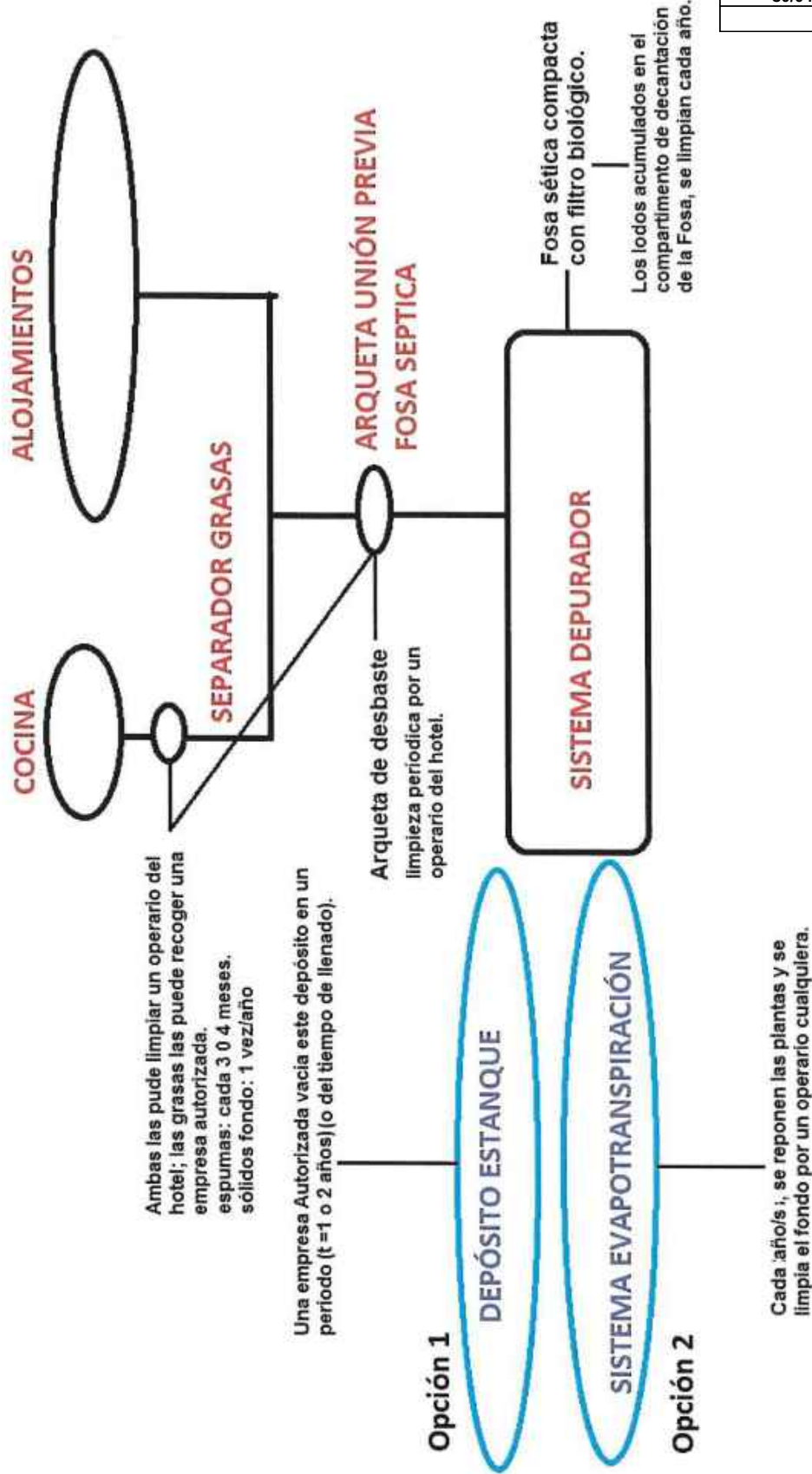
3.- Tratamiento 3º:

Para una mejor integración de las instalaciones con el Medio Ambiente, se instalará contigua a la fosa séptica compacta, una Balsa de FITOEVAPORACIÓN. Esto permitirá: fijar elementos suspensión, fijación de elementos químicos por las plantas, y evaporación natural del CAUDAL DEPURADO de A.R.

En nuestro caso tendrá una superficie, en lámina de agua, de 18'30 m².

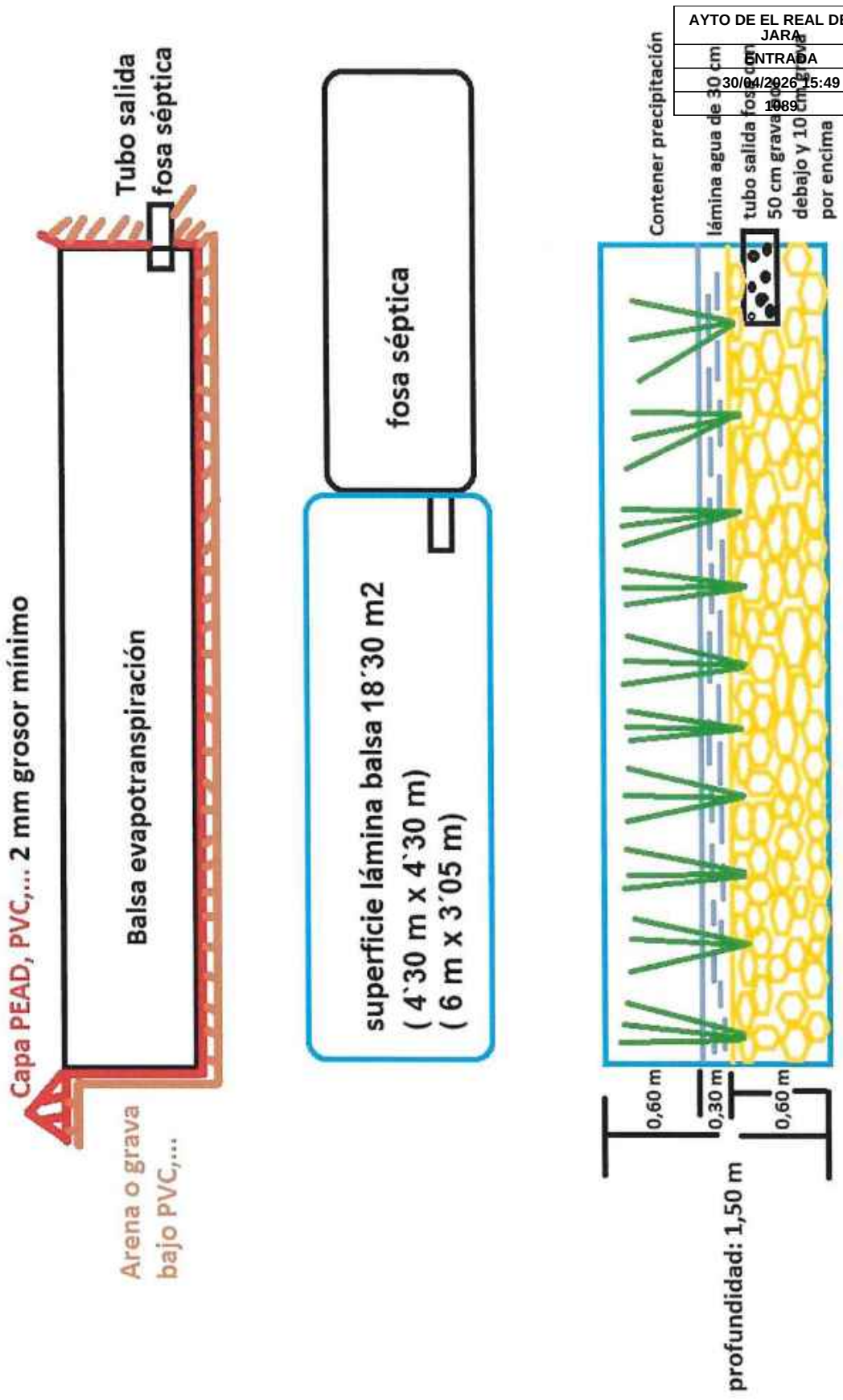
Al ser un FSH, tendrá dimensión rectangular y dimensiones especificadas en el croquis adjunto.

CROQUIS DEL SISTEMA DE TRATAMIENTO DE A.R. GENERADA INCLUYENDO "MODIFICACIÓN EN EL PUNTO FINAL"



AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

Croquis para realización balsa evapotranspiración a la salida de la fosa séptica: Forma rectangular.



AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089

*El número mínimo de plantas / m2 debe ser de 5 tallos/ cepellones = 90 juncos, carrizos,...
en total para en fiian a un cuetrate tierra sobre la capa de arena

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089



III. PLANOS

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
1089

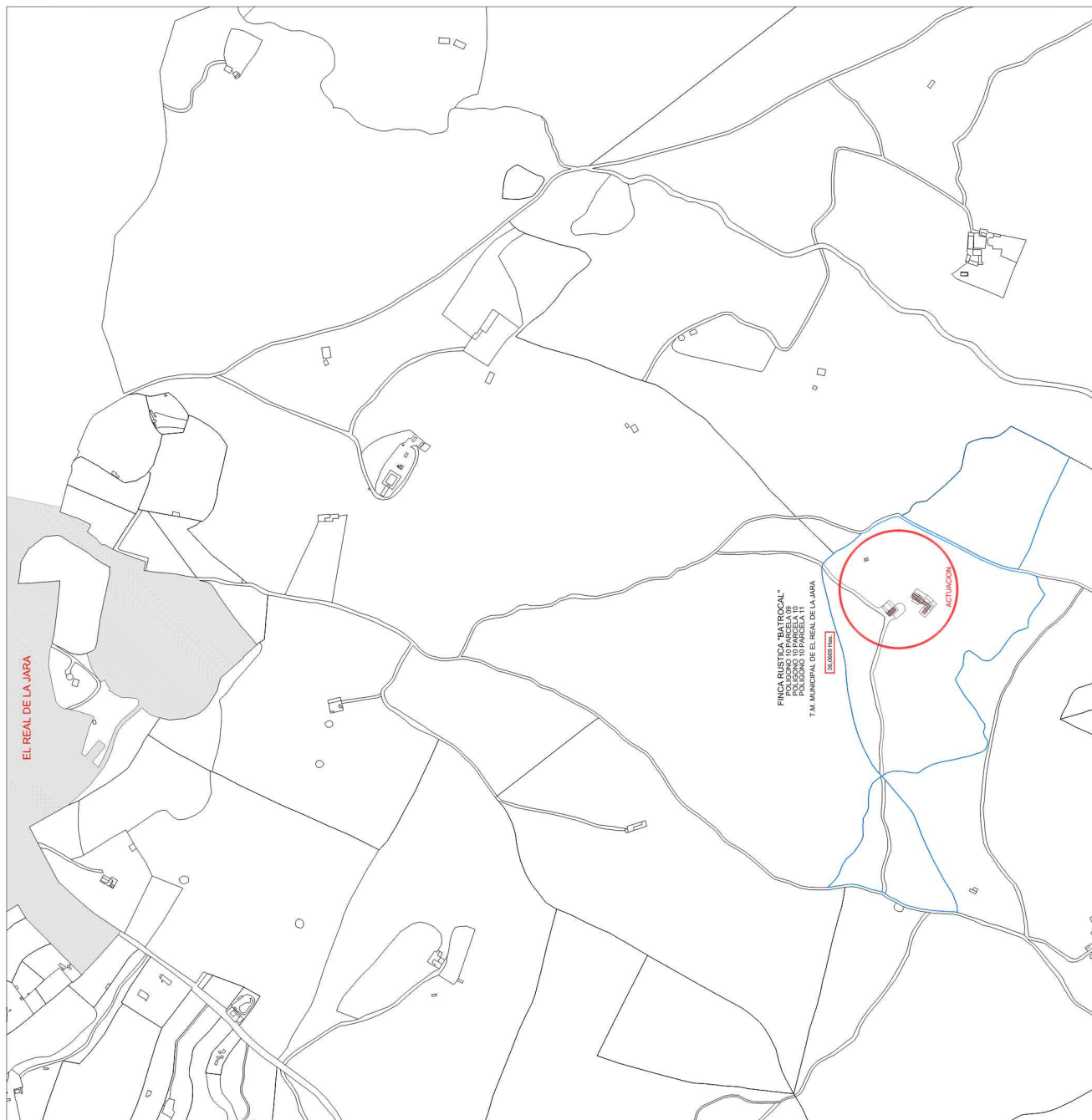
LISTADO DE PLANOS DEL PROYECTO DE ACTUACION.

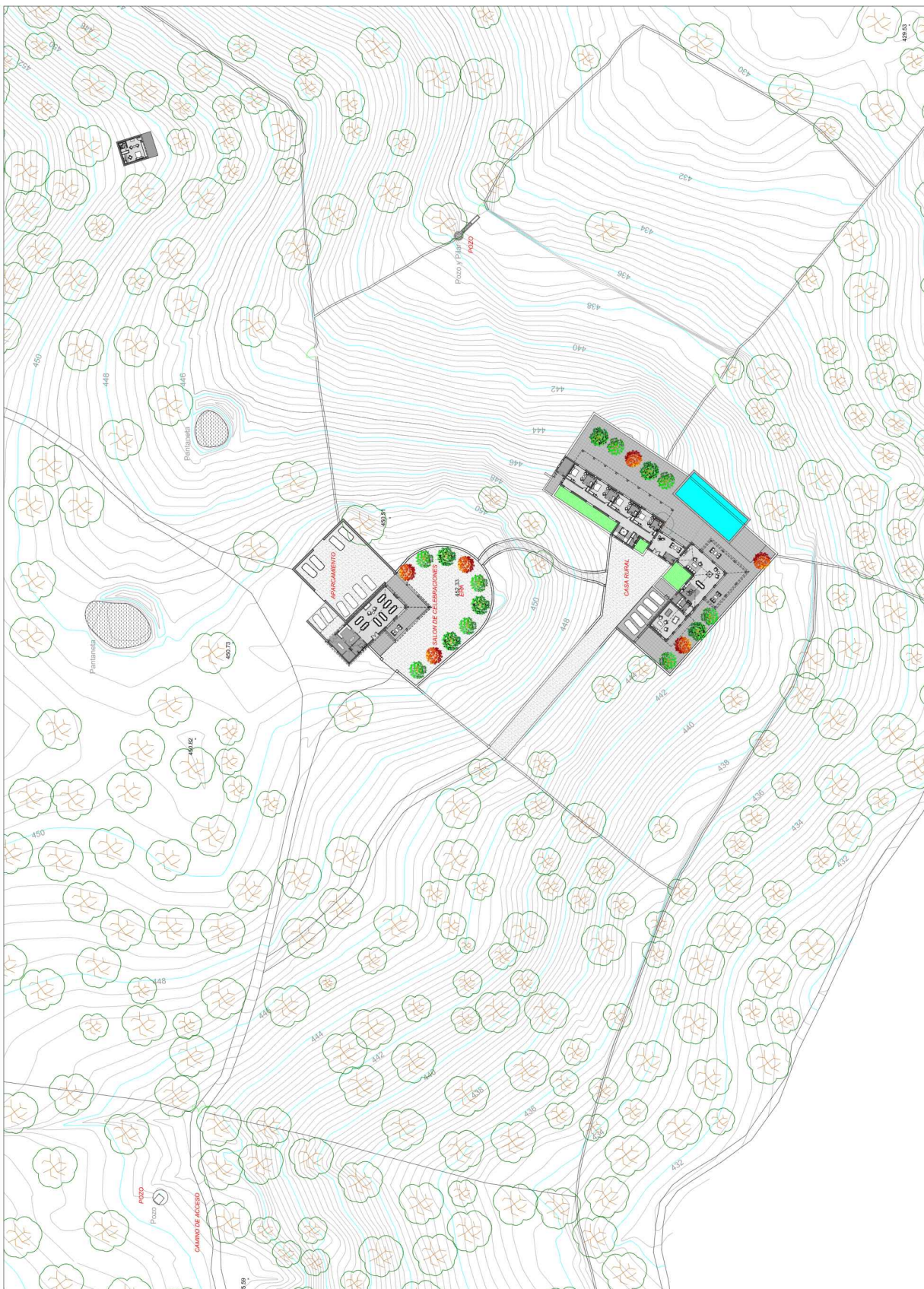
1. Plano de Situación.	E/ 1:5 000
2. Plano de estado actual.	E/ 1:500
3. Plano de propuesta de actuación.	E/ 1:500
4 al 7. Planos del Salón de Celebraciones.	E/ 1:100 y 1/300
8 al 13. Planos de Casa Rural	E/ 1:100 y 1/300
14. Plano de Casa del Guarda	E/ 1:100 y 1/300

Santa Olalla del Cala, Abril de 2026.

AYTO DE EL REAL DE LA JARA
ENTRADA
30/04/2026 15:49
1089







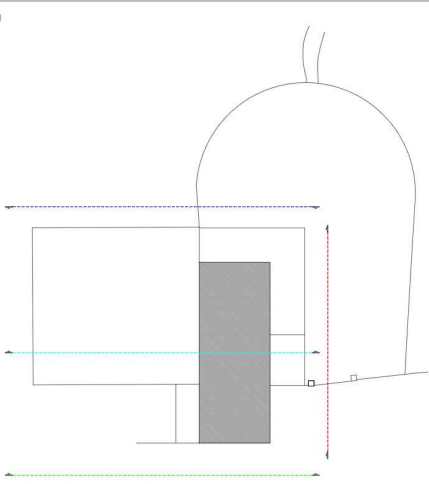
PLANTA GENERAL

PROYECTO DE ACTUACION PARA SALON DE CELEBRACIONES
Y CASA RURAL DE CATEGORIA SUPERIOR ALCANTAMIENTO
NO COMPARTIDO EN PARCELOS 08, 09, 10 Y 11.
EL REAL DE LA JARA. SEVILLA.
PLANO DE PROPUESTA DE ACTUACION.
PLANTA GENERAL.

ESCALA: 1:500

PROYECTO DE ACTUACION PARA SALON DE CELEBRACIONES Y CASA RURAL DE CATEGORIA SUPERIOR ALCANTAMIENTO NO COMPARTIDO EN PARCELOS 08, 10 Y 11. POLIGONO 10 PARCELOS 08, 10 Y 11. EL REAL DE LA JARA. SEVILLA.

PLANO DE PROPUESTA DE ACTUACION SALON CELEBRACIONES. PLANO DE PLANTA BAJA.



CUADRO DE SUPERFICIES	
SUPERFICIE DEL SALON DE CELEBRACIONES	
Superficie total	100,00 m ²
Superficie cubierta	100,00 m ²
Superficie descubierta	0,00 m ²
Superficie total	100,00 m ²

CUADRO DE SUPERFICIES	
SUPERFICIE DEL SALON DE CELEBRACIONES	
Superficie total	100,00 m ²
Superficie cubierta	100,00 m ²
Superficie descubierta	0,00 m ²
Superficie total	100,00 m ²

CUADRO DE SUPERFICIES	
SUPERFICIE DEL SALON DE CELEBRACIONES	
Superficie total	100,00 m ²
Superficie cubierta	100,00 m ²
Superficie descubierta	0,00 m ²
Superficie total	100,00 m ²

CUADRO DE SUPERFICIES	
SUPERFICIE DEL SALON DE CELEBRACIONES	
Superficie total	100,00 m ²
Superficie cubierta	100,00 m ²
Superficie descubierta	0,00 m ²
Superficie total	100,00 m ²



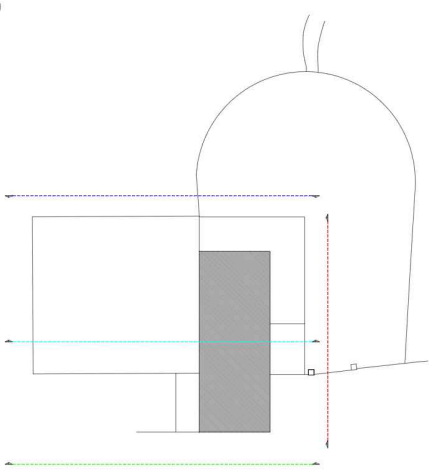
RESUMEN DE SUPERFICIES	
Superficie total	100,00 m ²
Superficie cubierta	100,00 m ²
Superficie descubierta	0,00 m ²
Superficie total	100,00 m ²

RESUMEN DE SUPERFICIES	
Superficie total	100,00 m ²
Superficie cubierta	100,00 m ²
Superficie descubierta	0,00 m ²
Superficie total	100,00 m ²

RESUMEN DE SUPERFICIES	
Superficie total	100,00 m ²
Superficie cubierta	100,00 m ²
Superficie descubierta	0,00 m ²
Superficie total	100,00 m ²

RESUMEN DE SUPERFICIES	
Superficie total	100,00 m ²
Superficie cubierta	100,00 m ²
Superficie descubierta	0,00 m ²
Superficie total	100,00 m ²

PROYECTO DE ACTUACION PARA SALON DE CELEBRACIONES
Y CASA RURAL DE CATEGORIA SUPERIOR ALCANTAMIENTO
NO COMPARTIDO EN PARCELOS 09, 10 Y 11.
POLIGONO 10 PARCELOS 09, 10 Y 11.
EL REAL DE LA JARA. SEVILLA.
PLANO DE PROPUESTA DE ACTUACION SALON CELEBRACIONES.
PLANO DE PLANTA DE COBERTAS.



CUADRO DE SUPERFICIES:

SUPERFICIE DEL SALON DE CELEBRACIONES	
Superficie total	100,00 m ²
Superficie cubierta	100,00 m ²
Superficie descubierta	0,00 m ²
Superficie total	100,00 m ²

CUADRO DE SUPERFICIES:

SUPERFICIE DEL SALON DE CELEBRACIONES	
Superficie total	100,00 m ²
Superficie cubierta	100,00 m ²
Superficie descubierta	0,00 m ²
Superficie total	100,00 m ²

CUADRO DE SUPERFICIES:

SUPERFICIE DEL SALON DE CELEBRACIONES	
Superficie total	100,00 m ²
Superficie cubierta	100,00 m ²
Superficie descubierta	0,00 m ²
Superficie total	100,00 m ²

CUADRO DE SUPERFICIES:

SUPERFICIE DEL SALON DE CELEBRACIONES	
Superficie total	100,00 m ²
Superficie cubierta	100,00 m ²
Superficie descubierta	0,00 m ²
Superficie total	100,00 m ²

CUADRO DE SUPERFICIES:

SUPERFICIE DEL SALON DE CELEBRACIONES	
Superficie total	100,00 m ²
Superficie cubierta	100,00 m ²
Superficie descubierta	0,00 m ²
Superficie total	100,00 m ²

CUADRO DE SUPERFICIES:

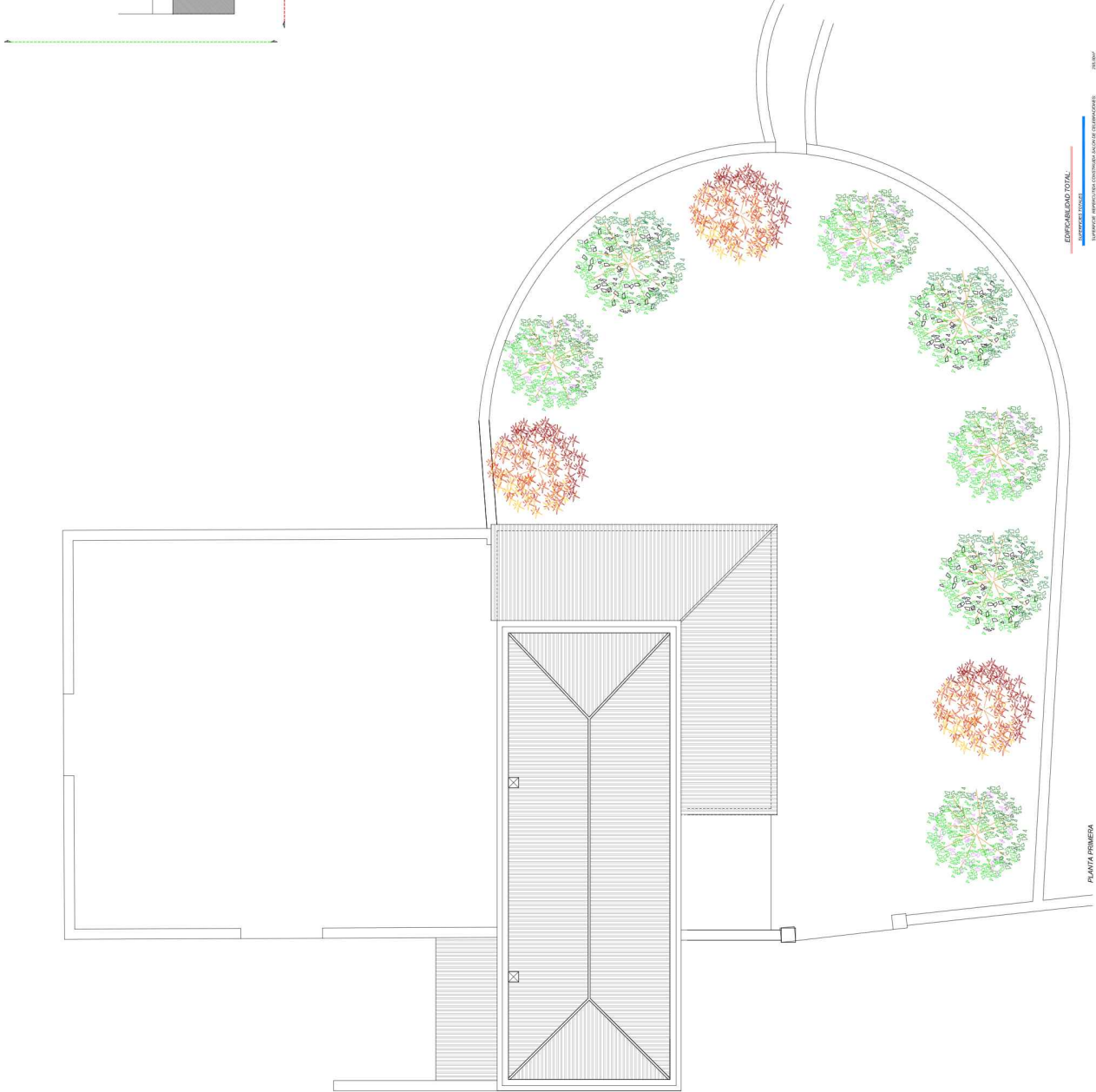
SUPERFICIE DEL SALON DE CELEBRACIONES	
Superficie total	100,00 m ²
Superficie cubierta	100,00 m ²
Superficie descubierta	0,00 m ²
Superficie total	100,00 m ²

CUADRO DE SUPERFICIES:

SUPERFICIE DEL SALON DE CELEBRACIONES	
Superficie total	100,00 m ²
Superficie cubierta	100,00 m ²
Superficie descubierta	0,00 m ²
Superficie total	100,00 m ²

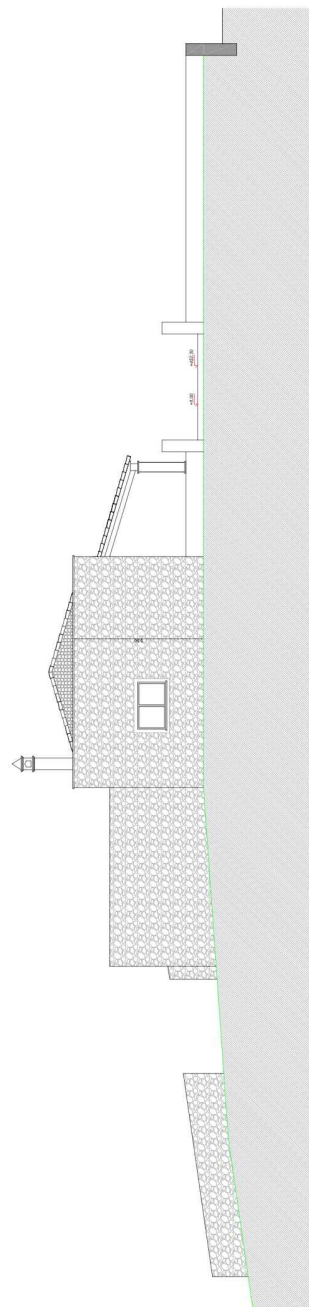
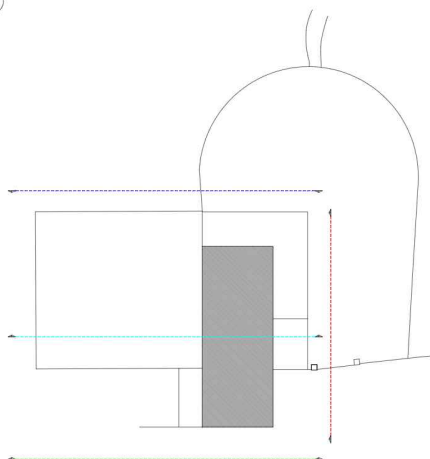
CUADRO DE SUPERFICIES:

SUPERFICIE DEL SALON DE CELEBRACIONES	
Superficie total	100,00 m ²
Superficie cubierta	100,00 m ²
Superficie descubierta	0,00 m ²
Superficie total	100,00 m ²

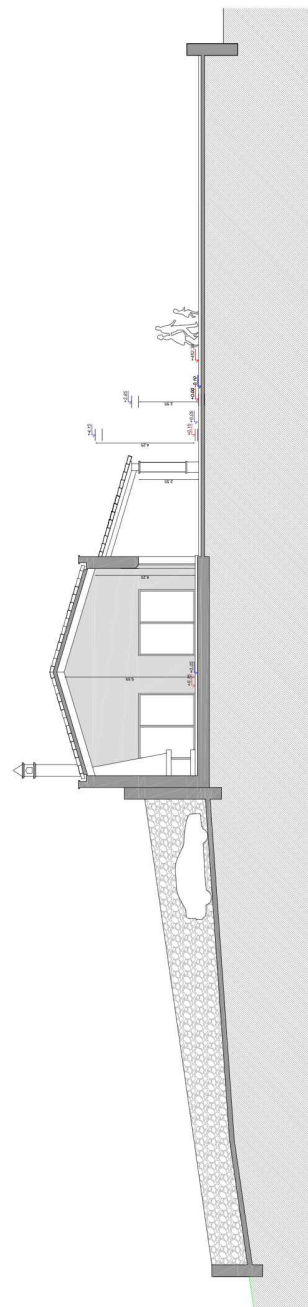


RESUMEN DE SUPERFICIES:

SUPERFICIE DEL SALON DE CELEBRACIONES	
Superficie total	100,00 m ²
Superficie cubierta	100,00 m ²
Superficie descubierta	0,00 m ²
Superficie total	100,00 m ²



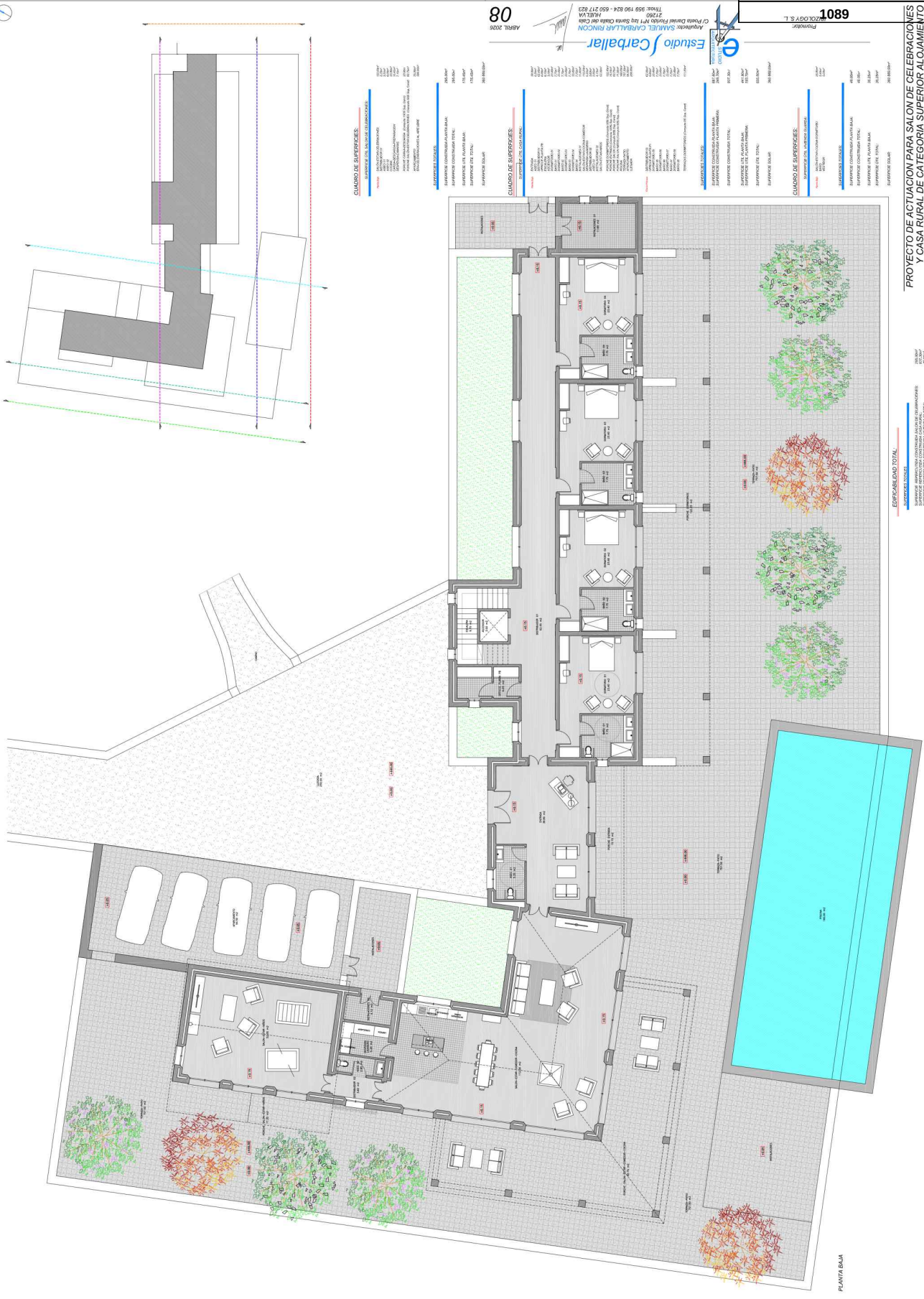
ALZADO ESTE



SECCION TRANSVERSAL

PROYECTO DE ACTUACION PARA SALON DE CELEBRACIONES
Y CASA RURAL DE CATEGORIA SUPERIOR ALCANTARILLO
NO COMPARTIDO EN PARCELOS 08, 10 Y 11.
EL REAL DE LA JARA. SEVILLA.
PLANO DE PROPUESTA DE ACTUACION. CASA RURAL
PLANO DE PLANTA BAJA

ESCALA: 1/100 / 1/200

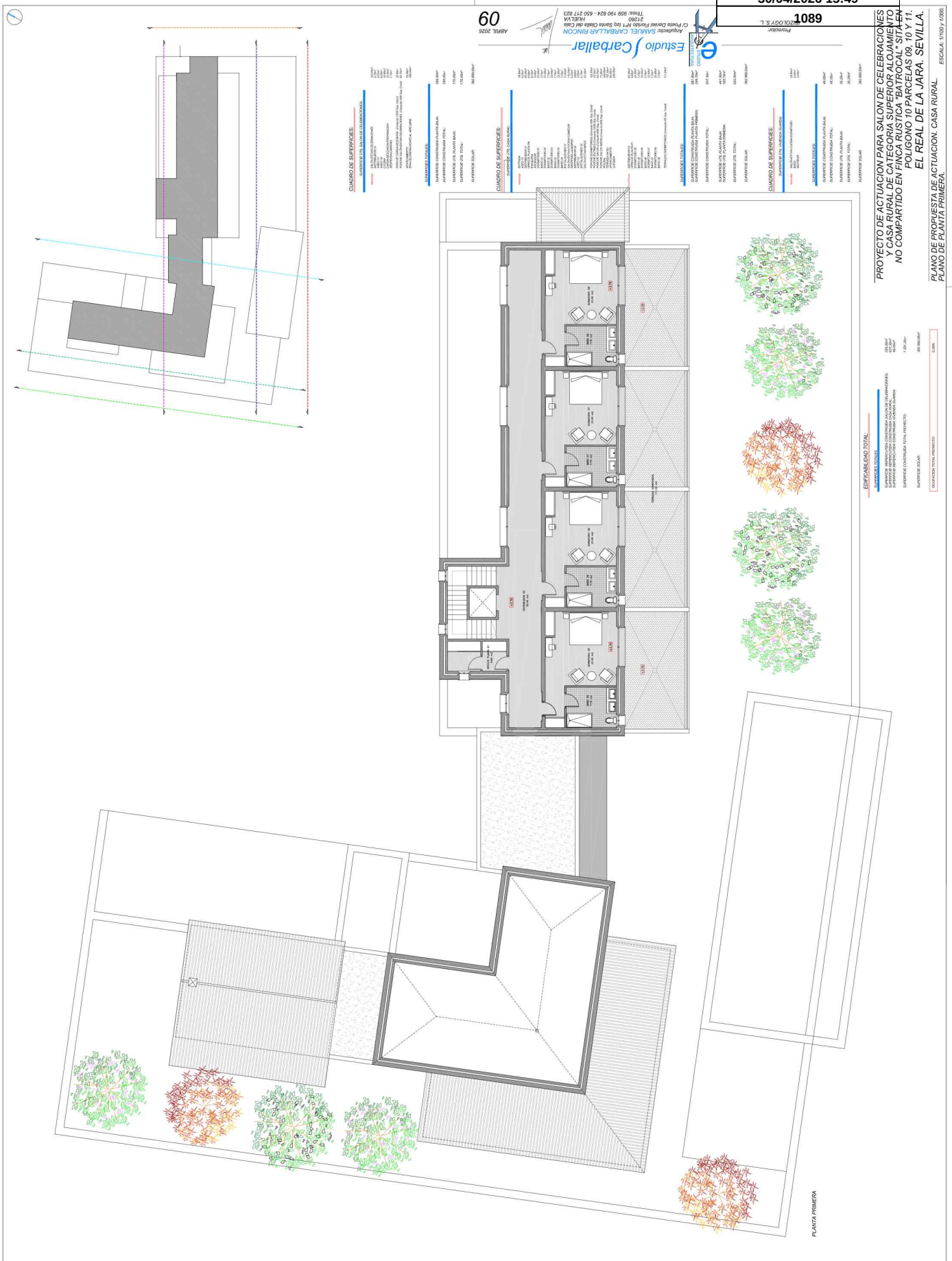


CUADRO DE SUPERFICIES	
SUPERFICIE DEL SALON DE CELEBRACIONES	
Superficie total	1089 m ²
Superficie construida	1089 m ²
Superficie cubierta	1089 m ²
Superficie libre	1089 m ²
Superficie total	1089 m ²

CUADRO DE SUPERFICIES	
SUPERFICIE DEL SALON DE CELEBRACIONES	
Superficie total	1089 m ²
Superficie construida	1089 m ²
Superficie cubierta	1089 m ²
Superficie libre	1089 m ²
Superficie total	1089 m ²

CUADRO DE SUPERFICIES	
SUPERFICIE DEL SALON DE CELEBRACIONES	
Superficie total	1089 m ²
Superficie construida	1089 m ²
Superficie cubierta	1089 m ²
Superficie libre	1089 m ²
Superficie total	1089 m ²

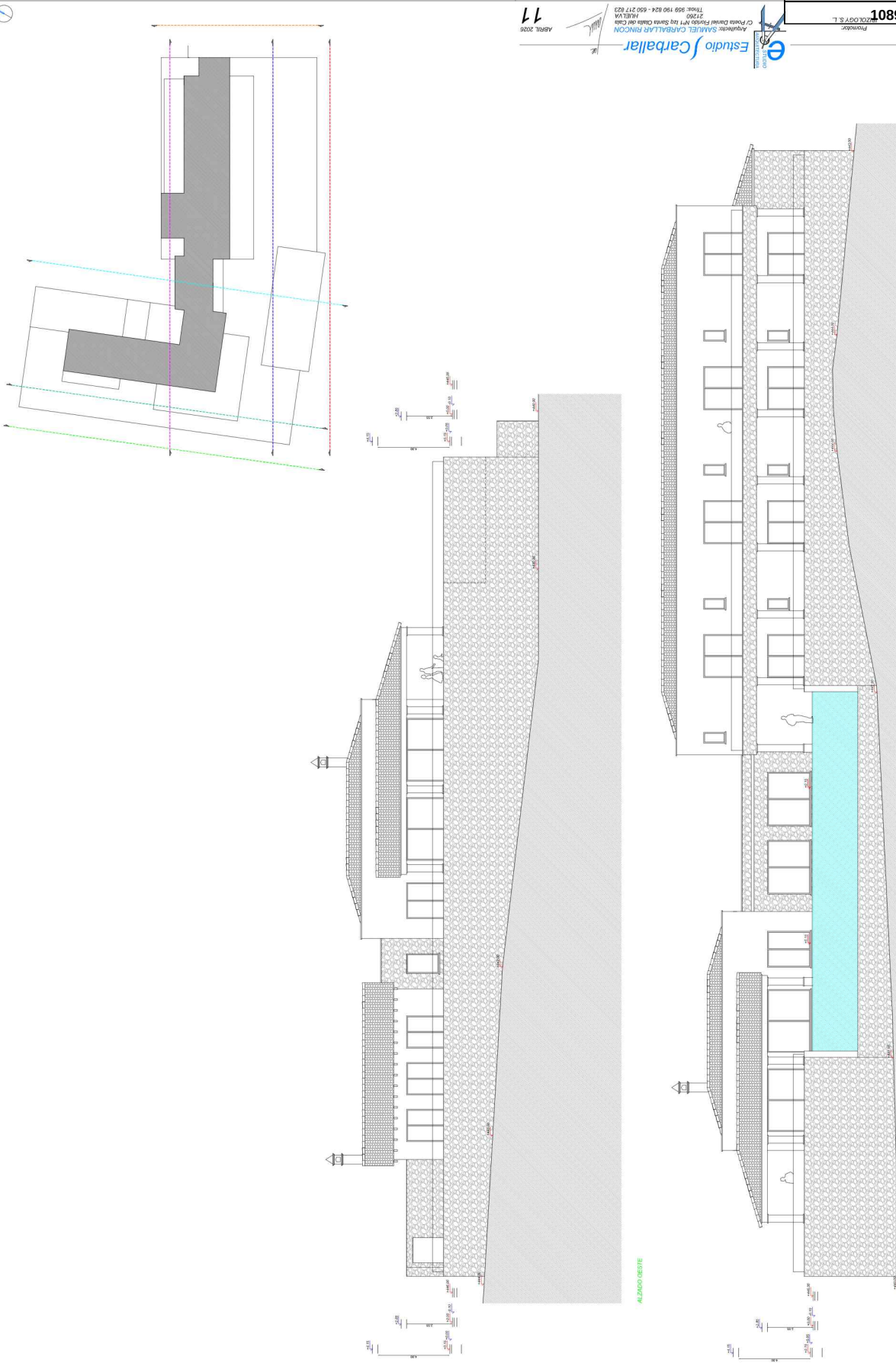
CUADRO DE SUPERFICIES	
SUPERFICIE DEL SALON DE CELEBRACIONES	
Superficie total	1089 m ²
Superficie construida	1089 m ²
Superficie cubierta	1089 m ²
Superficie libre	1089 m ²
Superficie total	1089 m ²



PROYECTO DE ACTUACION PARA SALON DE CELEBRACIONES
Y CASA RURAL DE CATEGORIA SUPERIOR ALOJAMIENTO
NO COMPARTIDO EN PARCELOS 09, 10 Y 11.
EL REAL DE LA JARA. SEVILLA.
PLANO DE PROPUESTA DE ACTUACION. CASA RURAL
PLANO DE ALZADOS Y SECCIONES I.

ESCALA: 1/100 / 1/200

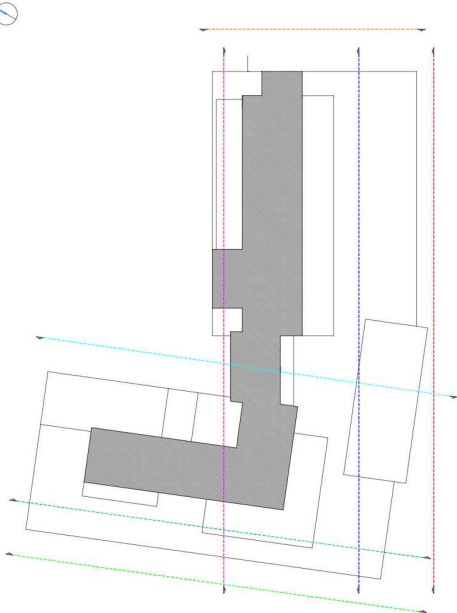
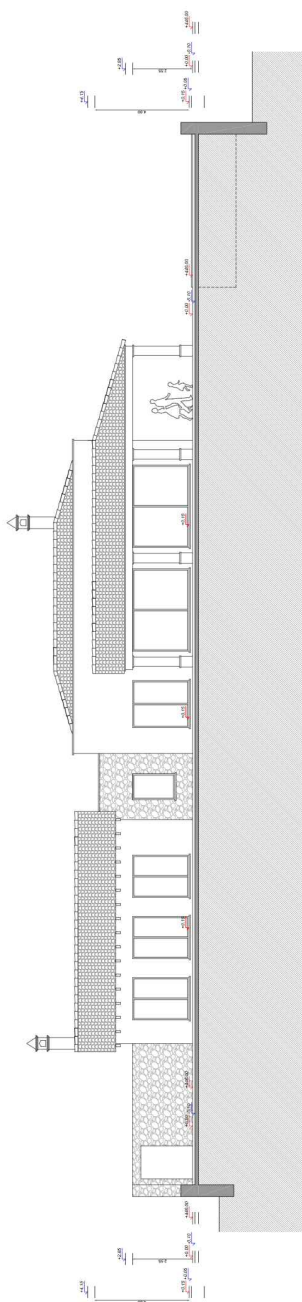
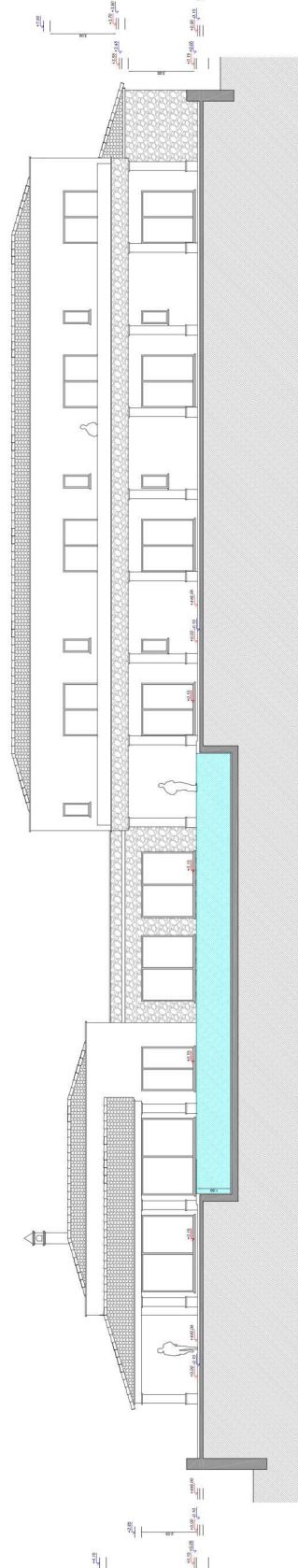
Estudio Carballar
Arquitectos S.L.
C/ Puerto Real 100 41013 San Juan de los Rios Sevilla
Tf: 954 21 21 21
21000
ABRIL 2026



PROYECTO DE ACTUACION PARA SALON DE CELEBRACIONES
Y CASA RURAL DE CATEGORIA SUPERIOR ALOJAMIENTO
NO COMPARTIDO EN PARCELOS 08, 10 Y 11.
EL REAL DE LA JARA. SEVILLA.

PLANO DE PROPUESTA DE ACTUACION. CASA RURAL.
PLANO DE ALZADOS Y SECCIONES II.

ESCALA: 1/100 y 1/200



12

ABRIL 2026

Estudio Carballar
C/ Puerto Duero 15, 41013 San Juan de los Rios, Sevilla
Tf: 954 21 71 82
www.carballar.es

