

ESTUDIO CAPACIDAD DE CARGA

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL MOLINO LA TORRECILLA.

Página 1 de 19

Turismo Local S.L. | CIF: B13900493

Proyecto de Actuación de Alojamiento Turístico de Utilidad Pública o Interés Social "Molino la Torrecilla"

CSV: 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6
CSV: 07E9002DDBA000D4J9A0T2V3U1



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 11/09/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/09/2025 12:21:48

ADMITIDO A TRAMITE POR ACUERDO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 09 DE JUNIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253188901

Fecha: 11/09/2025

Hora: 12:20



Introducción:..... 3

Metodología del estudio..... 3

Análisis del entorno (1.200 hectáreas): 3

Cálculo del índice de capacidad de carga: 4

Comparativa con competidores turísticos: 4

Plan de servicios mínimos y complementarios:..... 4

Justificación de la declaración de interés social..... 4

Conclusión 5

Análisis del entorno. 5

- Radio de 50 Has. de superficie tomando como centro Molino la Torrecilla:..... 5
- Radio entre 100 - 1200 Has de superficie tomando como centro Molino la Torrecilla: Viviendas turísticas alquiler vacacional rural (VTAR). 6
- Radio a partir de 1200 Has de superficie tomando como centro Molino la Torrecilla: Primeras casas rurales. 7

Ratios y comparativa: 8

1. Uso del ratio de capacidad de carga turística para casas rurales. 8

Capacidad de alojamiento: Número de camas o plazas disponibles en casas rurales u otros establecimientos turísticos. En nuestro caso estamos analizando las casas rurales. 9

Afluencia turística: Número de turistas que visitan la ciudad en un período determinado. 9

2. Resultados para Antequera..... 9

3. Comparación con Ronda 9

4. Conclusiones y recomendaciones..... 10

5.- Ratio capacidad de carga turística. **Capacidad de Carga Turística (Tourist Carrying Capacity)** 11

 Resultados y conclusiones del estudio del ratio de Capacidad de carga:..... 13

 Comparativa de ocupación Hotelera y capacidad de carga turística con Ronda..... 13

Plan Municipal de Calidad Turística de Antequera. PMCT. 15



1. Viabilidad y sostenibilidad del proyecto	18
2. Contribución al desarrollo turístico de Antequera	18
3. Impacto económico y social	18
4. Puesta en valor del patrimonio natural y cultural.....	18
5. Alineación con los objetivos del PGOU y el PMCT	19
Conclusión	19

Introducción:

En este estudio de **capacidad de carga**, el objetivo principal es determinar si existe viabilidad y justificación para un proyecto de Actuación de Alojamiento Turístico de utilidad pública o interés social, en este caso denominada casa Rural **Molino la Torrecilla**, siguiendo las directrices establecidas en el **punto 8.2.5 del PGOU (Plan General de Ordenación Urbana) de Antequera**. Este análisis es fundamental para justificar la **declaración de interés social** de la casa rural o Alojamiento turístico rural, un requisito clave para su aprobación y desarrollo.

De acuerdo con el PGOU, el **Plan Especial o Proyecto de Actuación** debe incluir un **estudio de capacidad de carga** cuyo ámbito territorial abarque una superficie mínima de **50 hectáreas** en torno a la actuación propuesta. Sin embargo, en este estudio se ampliará el análisis a un área más extensa, de **1.200 hectáreas**, con el fin de obtener una visión más completa y detallada del entorno y su capacidad para acoger nuevos establecimientos turísticos.

Metodología del estudio

Análisis del entorno (1.200 hectáreas):

- Se realizará un **mapeo gráfico** de los establecimientos turísticos existentes en el área de estudio, identificando su tipología (casas rurales, hoteles, alojamientos turísticos, etc.), capacidad de alojamiento y nivel de ocupación. Comenzando por 50 Has.
- Se evaluará la **demanda turística** en la zona, considerando datos como la afluencia de visitantes, estancias medias y pernoctaciones.
- Se analizarán los **recursos naturales, culturales y turísticos** disponibles en el área, así como su capacidad para



soportar un aumento de visitantes sin comprometer su sostenibilidad.

Cálculo del índice de capacidad de carga:

- Se aplicará el **índice de capacidad de carga turística**, que relaciona la oferta de alojamiento con la demanda turística y los límites de sostenibilidad del entorno.
- Este índice permitirá determinar si el área estudiada tiene capacidad para acoger una nueva casa rural como **Molino la Torrecilla**, sin superar los umbrales de carga admisibles.

Comparativa con competidores turísticos:

- Se realizará un **análisis comparativo** con destinos turísticos de características similares, como **Ronda**, que comparte con Antequera un perfil de turismo cultural, rural y de interior.
- Se compararán indicadores clave, como la **ocupación media de alojamientos**, la **estancia media de los turistas**.

Plan de servicios mínimos y complementarios:

- Se elaborará un plan que garantice que la casa rural **Molino la Torrecilla** cuente con los servicios necesarios para su funcionamiento, como acceso, suministros básicos (agua, electricidad, etc.) y conexión con la red de transporte. Tema tratado en profundidad en el Proyecto de actuación.
- Además, se propondrán **servicios complementarios** que mejoren la experiencia del turista, como rutas guiadas, actividades culturales o gastronómicas, y promoción de los atractivos locales. Cuestión al igual que la anterior tratada en profundidad en el Proyecto de actuación.

Justificación de la declaración de interés social

El estudio demostrará que la implantación del alojamiento rural **Molino la Torrecilla** no solo es viable desde el punto de vista de la capacidad de carga, sino que también contribuirá a:

- **Diversificar la oferta turística** de Antequera, potenciando el turismo rural y de naturaleza.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20253188901
	CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 11/09/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/09/2025 12:21:48	Fecha: 11/09/2025
	ADMITIDO A TRAMITE POR ACUERDO JUNTADE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 09 DE JUNIO DE 2025	Hora: 12:20

CSV: 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6
CSV: 07E900ZDBA000D4J9A0T2V3U1



- **Revitalizar rutas poco explotadas**, como la de la industria textil, atrayendo a un nuevo perfil de turistas interesados en experiencias auténticas y sostenibles.
- **Generar empleo y actividad económica** en la zona, beneficiando a los negocios locales y al ecosistema turístico de la ciudad.
- **Poner en valor el patrimonio natural y cultural** del entorno, fomentando un turismo responsable y de calidad.

Conclusión

Este estudio de capacidad de carga no solo cumplirá con los requisitos establecidos en el **PGOU de Antequera**, sino que también proporcionará una base sólida para justificar la **declaración de interés social** de la casa rural **Molino la Torrecilla**. Al ampliar el análisis a un área de 1.300 hectáreas y comparar los resultados con destinos como Ronda, se obtendrá una visión integral del potencial turístico de la zona y de la viabilidad del proyecto. La implantación de esta casa rural no solo será un **revulsivo para el turismo rural** en Antequera, sino también el punto de partida para el desarrollo de nuevas iniciativas en rutas poco exploradas, contribuyendo al crecimiento sostenible y equilibrado del sector turístico en la ciudad.

Análisis del entorno.

- Radio de 50 Has. de superficie tomando como centro Molino la Torrecilla:

Salvo error u omisión no existe en esa superficie de 50 Has, tomando como centro del círculo el Molino la Torrecilla, ningun alojamiento turístico de casa



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20253188901
	CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 11/09/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/09/2025 12:21:48		Fecha: 11/09/2025
	ADMITIDO A TRAMITE POR ACUERDO JUNTADE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 09 DE JUNIO DE 2025		Hora: 12:20



rural, ni de ninguna otra modalidad.



- Radio entre 100 - 1200 Has de superficie tomando como centro Molino la Torrecilla: Viviendas turísticas alquiler vacacional rural (VTAR).

Los primeros alojamientos turísticos que se encuentran comienzan a un radio de entre 100 - 1.200 Has, del Molino la Torrecilla. Se trataría de viviendas turísticas de alquiler vacacional, según turismo VTAR. Ya dentro del casco urbano de la ciudad de Antequera. Las más cercanas en el barrio de San Juan.

Turismo Local S.L. | CIF: B13900493

Proyecto de Actuación de Alojamiento Turístico de Utilidad Pública o Interés Social "Molino la Torrecilla"

CSV: 07E90030A8A500Z6B8G300Z2H6
CSV: 07E9002DDBA000D4J9A0T2V3U1

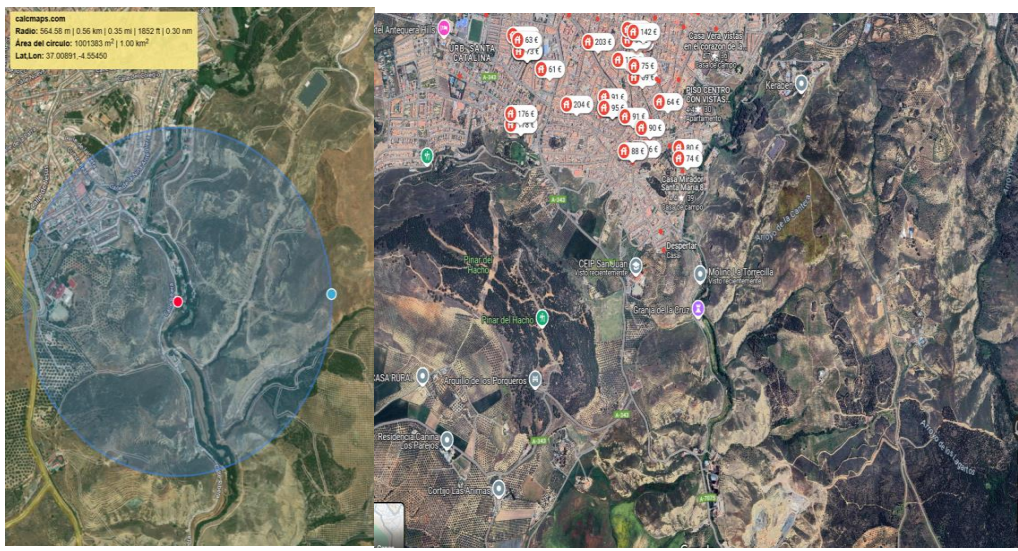


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90030A8A500Z6B8G300Z2H6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 11/09/2025	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/09/2025 12:21:48	
ADMITIDO A TRAMITE POR ACUERDO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 09 DE JUNIO DE 2025	

DOCUMENTO: 20253188901
Fecha: 11/09/2025
Hora: 12:20





- Radio a partir de 1200 Has de superficie tomando como centro Molino la Torrecilla: Primeras casas rurales.

A partir de 1300 hectáreas o aproximadamente 2 km de distancia, se encuentra la primera casa rural propiamente dicha, siendo la más cercana a Molino la Torrecilla por proximidad. Cabe destacar que se trata de una casa rural cuya autorización municipal deriva de un procedimiento de Proyecto de Actuación, aprobado en sesión ordinaria de pleno el 23 de octubre de 2023 en el Ayuntamiento de Antequera. Dicha casa rural está ubicada en la parcela 87 del polígono 109, es decir, en el mismo polígono en el que se está desarrollando este Proyecto de Actuación.

Turismo Local S.L. | CIF: B13900493
Proyecto de Actuación de Alojamiento Turístico de Utilidad Pública o Interés Social "Molino la Torrecilla"

CSV: 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6
CSV: 07E900ZDBA000D4J9A0T2V3U1

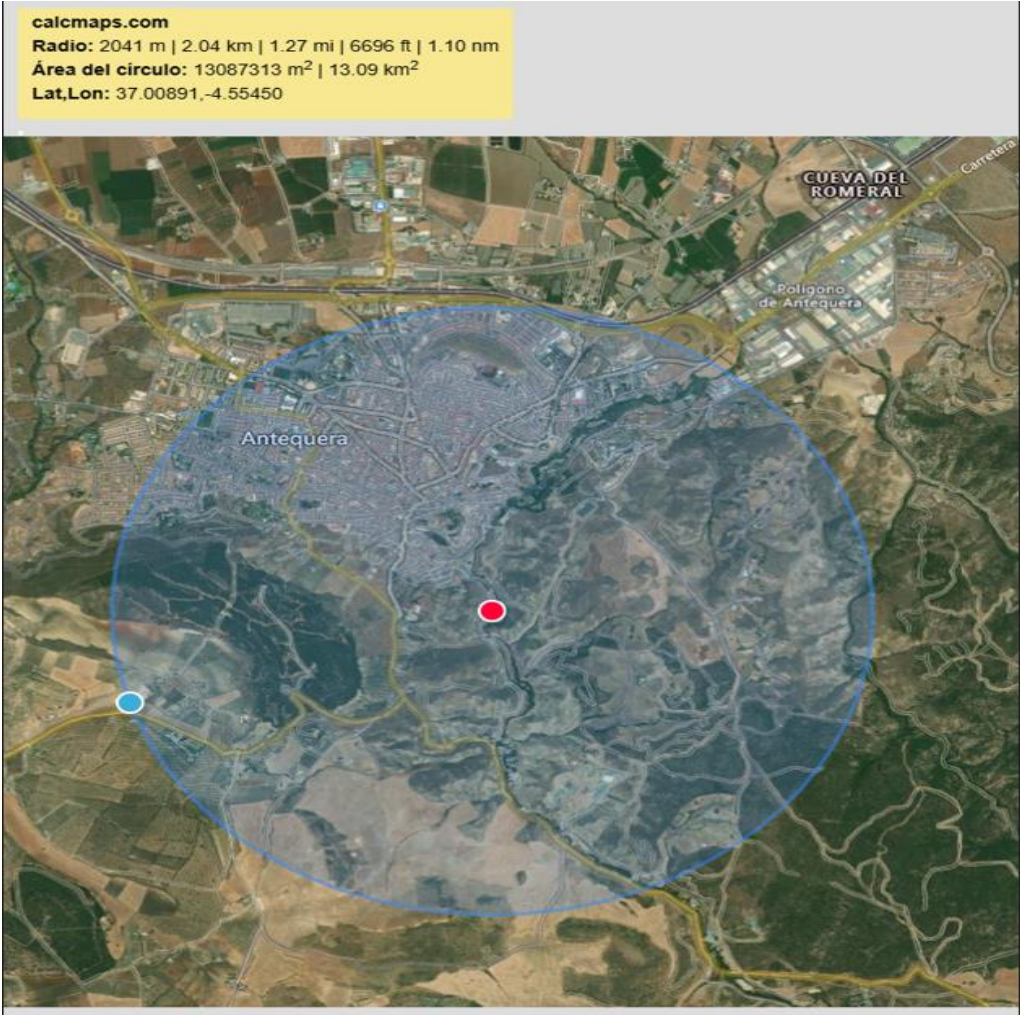


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 11/09/2025	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/09/2025 12:21:48	
ADMITIDO A TRAMITE POR ACUERDO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 09 DE JUNIO DE 2025	

DOCUMENTO: 20253188901
Fecha: 11/09/2025
Hora: 12:20





Ratios y comparativa:

1. Uso del ratio de capacidad de carga turística para casas rurales.

El ratio de capacidad de carga turística se calcula considerando los siguientes factores:

Turismo Local S.L. | CIF: B13900493

Proyecto de Actuación de Alojamiento Turístico de Utilidad Pública o Interés Social "Molino la Torrecilla"

CSV: 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6
CSV: 07E9002DDBA000D4J9A0T2V3U1



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 11/09/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/09/2025 12:21:48

ADMITIDO A TRAMITE POR ACUERDO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 09 DE JUNIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253188901

Fecha: 11/09/2025

Hora: 12:20



Capacidad de alojamiento: Número de camas o plazas disponibles en casas rurales u otros establecimientos turísticos. En nuestro caso estamos analizando las casas rurales.

Afluencia turística: Número de turistas que visitan la ciudad en un período determinado.

La fórmula básica para calcular este ratio es:

$$\text{Ratio de capacidad de carga turística} = \frac{\text{Capacidad de alojamiento}}{\text{Afluencia turística}}$$

Este ratio nos indicará si la oferta de alojamiento en casas rurales es suficiente para satisfacer la demanda turística o si, por el contrario, existe un déficit o exceso de capacidad.

2. Resultados para Antequera

Una vez aplicado el ratio a Antequera, se obtendrá un valor que reflejará la relación entre la oferta de casas rurales y la demanda turística. Por ejemplo:

- Si el ratio es **alto**, indicará que hay una gran capacidad de alojamiento en comparación con la afluencia turística, lo que sugiere un potencial de crecimiento en este sector.
- Si el ratio es **bajo**, significará que la demanda turística supera la capacidad de alojamiento, lo que podría justificar la necesidad de invertir en más establecimientos rurales.

3. Comparación con Ronda

Ronda es una de las ciudades más comparables con Antequera por las siguientes razones:

- **Patrimonio histórico y cultural:** Ambas ciudades cuentan con un rico patrimonio histórico, incluyendo monumentos emblemáticos (el Puente Nuevo en Ronda y el Dolmen de Menga en Antequera).



- **Turismo de interior:** Tanto Ronda como Antequera son destinos de turismo de interior, alejados de la costa pero con un gran atractivo para los visitantes.
- **Tamaño y población:** Ambas son ciudades medianas con una población similar y una infraestructura turística comparable.
- **Demanda turística:** Ronda y Antequera atraen a un tipo de turista similar, interesado en cultura, historia y naturaleza.
- **Estacionalidad:** Ambas ciudades enfrentan desafíos similares en cuanto a la estacionalidad del turismo, con picos de visitantes en temporada alta y menor afluencia en otras épocas del año.

La comparación con Ronda permitirá identificar si Antequera está aprovechando al máximo su potencial turístico o si hay áreas de mejora, como la promoción de las casas rurales o la diversificación de la oferta turística.

Ronda, al ser una ciudad con características similares a Antequera en términos de patrimonio histórico, atractivos turísticos y demanda, servirá como punto de referencia para contextualizar los resultados.

4. Conclusiones y recomendaciones

Tras el análisis, se podrán extraer conclusiones sobre la necesidad de promover las casas rurales en Antequera y su potencial para vincular a los turistas con la ciudad. Además, la comparación con Ronda permitirá identificar buenas prácticas y áreas de mejora. Algunas recomendaciones podrían incluir:

- Inversión en infraestructuras y promoción de casas rurales.
- Desarrollo de estrategias para desestacionalizar el turismo.
- Fomento de actividades que complementen la estancia en casas rurales (turismo cultural, gastronómico, etc.).

En resumen, el ratio de capacidad de carga turística es un indicador clave para evaluar el potencial de las casas rurales en Antequera y su comparación con Ronda permitirá obtener una visión más amplia y contextualizada del sector turístico en ambas ciudades.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20253188901
	CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 11/09/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/09/2025 12:21:48	Fecha: 11/09/2025
	ADMITIDO A TRAMITE POR ACUERDO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 09 DE JUNIO DE 2025	Hora: 12:20



5.- Ratio capacidad de carga turística. **Capacidad de Carga Turística (Tourist Carrying Capacity)**

Como ya se indicó anteriormente la fórmula para calcular este ratio es la siguiente:

$$\text{Ratio de capacidad de carga turística} = \frac{\text{Capacidad de alojamiento}}{\text{Afluencia turística}}$$

Y para calcular esos datos de cara a las casas rurales se obtendría a través de la siguiente fórmula:

$$\text{Capacidad} = \frac{\text{Número total de habitaciones} \times \text{Días en el período}}{\text{Estancia promedio}}$$

Número total de habitaciones o plazas disponibles:

Para el caso de Antequera, el número de plazas disponibles en casas rurales es de **269** plazas en diciembre de 2024, que es el dato más actualizado de que se dispone, según el Instituto de Estadística de Andalucía. Ver tabla 3.

Días en el periodo:

Para calcular los días en el periodo, entendemos que es imposible mantener abiertas todas las casas rurales los 365 días del año, pues entre cada entrada, se suele dejar un día de descanso para limpieza y mantenimiento. Además también suele haber un periodo en que hay reparaciones, ya que esta tipología de casas rurales sufren muchas roturas y desgaste, por lo que para calcular los días del periodo restaremos un mes al año, es decir 30 días y supondremos que el total de establecimientos rurales estarán disponibles **335** días al año.

Estancia promedio:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20253188901
	CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 11/09/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/09/2025 12:21:48		Fecha: 11/09/2025
	ADMITIDO A TRAMITE POR ACUERDO JUNTADE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 09 DE JUNIO DE 2025		Hora: 12:20

CSV: 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6
CSV: 07E900ZDBA000D4J9A0T2V3U1



Según datos publicados por el INE Andalucía en el periodo 2024, para los establecimientos rurales, en el caso de Málaga, la estancia promedio es de 5,3 días.

Encuesta de ocupación de alojamientos de turismo rural. Resultados para Andalucía

Viajeros, pernотaciones y estancia media por provincias
Unidad de medida: (Número de personas)(Pernотaciones)(Días) Periodicidad: Anual

Año=2024

		Residencia de los viajeros								
		TOTAL			España			Extranjero		
Estado del	Provincias de	Viajeros	Pernотaciones	Estanci	Viajeros	Pernотaciones	Estanc	Viajeros	Pernотaciones	Estancia media
Provisional	Almería	33752,94	90145,99	2,67	23024,34	57516,20	2,50	10728,60	32629,79	3,04
	Cádiz	31795,06	74410,25	2,34	24130,14	51309,75	2,13	7664,91	23100,50	3,01
	Córdoba	33591,29	91232,96	2,72	30376,51	76041,55	2,50	3214,78	15191,41	4,73
	Granada	33832,23	94162,32	2,78	26829,06	63877,78	2,38	7003,17	30284,54	4,32
	Huelva	52690,40	120345,56	2,28	48544,57	107951,94	2,22	4145,83	12393,62	2,99
	Jaén	39663,40	97153,94	2,45	37970,44	90343,69	2,38	1692,95	6810,26	4,02
	Málaga	140300,34	754780,33	5,38	41495,50	136571,62	3,29	98804,84	618208,70	6,26
	Sevilla	39232,98	115958,63	2,96	34562,60	91996,50	2,66	4670,37	23962,13	5,13
	Andalucía	404858,63	1438189,97	3,55	266933,16	675609,03	2,53	137925,47	762580,94	5,53

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Explotación de la Encuesta de ocupación en alojamientos de turismo rural del INE

Tabla 1

Este es un punto clave para entender la importancia estratégica de las **casas rurales** y otros establecimientos de alojamiento rural en Antequera. La diferencia en la **estancia media** entre estos establecimientos rurales (5,3 días) y el total de establecimientos hoteleros (1,59 días) refleja un impacto significativo en la economía local, la promoción turística y la experiencia del visitante. A continuación, se profundiza en este análisis y se destacan los beneficios de apostar por este tipo de alojamientos:

Mayor estancia media en casas rurales

La estancia media de **5,3 días** en casas rurales frente a **1,59 días** en otros establecimientos hoteleros indica que los turistas que eligen alojamientos rurales tienden a permanecer más tiempo en la ciudad. Esto tiene varias implicaciones positivas:

Mayor gasto turístico: Un turista que se queda más días incrementa su gasto en restaurantes, comercios locales, entradas a monumentos, actividades culturales y de ocio, etc.

Menor estacionalidad: Las estancias más largas pueden ayudar a distribuir mejor el turismo a lo largo del año, reduciendo la dependencia de los picos de temporada alta.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 11/09/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/09/2025 12:21:48	
ADMITIDO A TRAMITE POR ACUERDO JUNTADE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 09 DE JUNIO DE 2025	

DOCUMENTO: 20253188901
Fecha: 11/09/2025
Hora: 12:20



CSV: 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6
CSV: 07E900ZDBA000D4J9A0T2V3U1

Vinculación con el destino: Los turistas que pasan más tiempo en una ciudad tienen más oportunidades de conectar emocionalmente con el lugar, lo que aumenta las probabilidades de que repitan la visita o recomienden el destino a otros.

Beneficios para la ciudad y su ecosistema Las casas rurales no solo benefician a los turistas, sino también a la ciudad y su entorno. Algunos de estos beneficios incluyen:

Desarrollo económico local: El gasto de los turistas se distribuye en negocios locales, desde tiendas de artesanía hasta restaurantes y proveedores de servicios.

Promoción del patrimonio cultural: Los turistas que se quedan más días tienen más tiempo para explorar y apreciar los atractivos culturales de Antequera, como el Dolmen de Menga, el Real Colegiata de Santa María o el Torcal.

Sostenibilidad turística: Las casas rurales suelen estar ubicadas en entornos naturales, lo que fomenta un turismo más respetuoso con el medio ambiente y contribuye a la conservación del patrimonio natural.

Embajadores del destino: Los turistas que viven una experiencia positiva en Antequera se convierten en promotores del destino, compartiendo sus vivencias en redes sociales, recomendándolo a amigos y familiares, e incluso repitiendo la visita.

Resultados y conclusiones del estudio del ratio de Capacidad de carga:

Capacidad carga Casas rurales: 269 (plazas en casas rurales Antequera) * 335 días disponibles al año / 5,3 (días de pernocta media en establecimientos rurales) = 17.002 pernoctas disponibles en casas rurales.

Es decir, Frente a un total de 226.270 pernoctas (tabla 2), totales anuales en todos los alojamientos disponibles den Antequera durante el año 2024, las casas rurales, han podido atender como máximo la demanda del 7,51 % de estos turistas.

Comparativa de ocupación Hotelera y capacidad de carga turística con Ronda.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20253188901
	CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 11/09/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/09/2025 12:21:48	Fecha: 11/09/2025
	ADMITIDO A TRAMITE POR ACUERDO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 09 DE JUNIO DE 2025	Hora: 12:20



Encuesta de Ocupación Hotelera. Resultados de Andalucía

Viajeros, pernотaciones y estancia media por puntos turísticos
Unidad de medida: (Viajeros) (Pernотaciones) (Días) Periodicidad: Mensual

Estado del Puntos turí Residencia Mensual			Viajeros	Pernотaciones	Estancia media
Provisional Antequera	TOTAL	2024-Enero	7.303,99	11.682,53	1,60
		2024-Febrero	10.251,93	15.187,46	1,48
		2024-Marzo	14.172,41	22.842,59	1,61
		2024-Abril	14.005,38	25.280,61	1,81
		2024-Mayo	15.723,96	25.445,80	1,62
		2024-Junio	14.118,92	23.014,56	1,63
		2024-Julio	7.494,91	14.279,99	1,91
		2024-Agosto	14.151,62	22.354,49	1,58
		2024-Septiembre	9.511,85	20.562,75	2,16
		2024-October	14.197,42	24.393,22	1,72
		2024-Noviembre	10.966,43	21.226,26	1,94
		TOTAL	131.898,83	226.270,26	1,59
		2024-Diciembre	9.195,47	16.057,98	1,75
Ronda	TOTAL	2024-Enero	11.029,02	17.149,83	1,55
		2024-Febrero	15.398,31	22.401,80	1,45
		2024-Marzo	24.279,97	38.717,58	1,59
		2024-Abril	21.729,43	34.196,73	1,57
		2024-Mayo	25.367,59	38.470,56	1,52
		2024-Junio	16.206,53	25.650,07	1,58
		2024-Julio	14.134,18	23.205,72	1,64
		2024-Agosto	18.656,46	30.267,98	1,62
		2024-Septiembre	24.580,80	37.181,68	1,51
		2024-October	24.829,49	37.474,06	1,51
		2024-Noviembre	15.226,93	23.490,46	1,54
		2024-Diciembre	12.838,01	19.197,36	1,50
		TOTAL	233.472,18	363.461,82	1,55

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Explotación de la Encuesta de ocupación hotelera
Notas: El símbolo "-" se interpreta como que en la encuesta no se ha dado ningún caso para esa determinada

Tabla 2

Si comparamos este indicador de capacidad de carga en Antequera con el de su competidor más cercano obtendríamos la siguiente diferencia.

:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20253188901
	CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 11/09/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/09/2025 12:21:48		Fecha: 11/09/2025
	ADMITIDO A TRAMITE POR ACUERDO JUNTADE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 09 DE JUNIO DE 2025		Hora: 12:20

CSV: 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6
CSV: 07E900ZDBA000D4J9A0T2V3U1



Provincia: MÁLAGA Municipio: RONDA						
Periodo: ACTUAL						
Provincia de MÁLAGA - RONDA						
Apartamento turístico						
Grupo	Categoría	Modalidad	Nº Estab	%	Nº Plazas	%
Subtotal Apartamento turístico			26	2%	636	7%
Campamento de turismo						
Grupo	Categoría	Modalidad	Nº Estab		Nº Plazas	
Subtotal Campamento de turismo			4	0%	667	7%
Casa rural						
Grupo	Categoría	Modalidad	Nº Estab		Nº Plazas	
Subtotal Casa rural			69	6%	553	6%
Establecimiento Hotelero						
Grupo	Categoría	Modalidad	Nº Estab		Nº Plazas	
Subtotal Establecimiento Hotelero			60	5%	2467	26%
Vivienda de uso turístico						
Grupo	Categoría	Modalidad	Nº Estab		Nº Plazas	
Subtotal Vivienda de uso turístico			767	70%	3970	41%
Vivienda turística de alojamiento rural						
Grupo	Categoría	Modalidad	Nº Estab		Nº Plazas	
Subtotal Vivienda turística de alojamiento rural			168	15%	1289	13%
TOTAL RONDA			1094	100%	9582	100%

Provincia: MÁLAGA Municipio: ANTEQUERA						
Periodo: ACTUAL						
Provincia de MÁLAGA - ANTEQUERA						
Apartamento turístico						
Grupo	Categoría	Modalidad	Nº Estab	%	Nº Plazas	%
Subtotal Apartamento turístico			3	0,83	32	0,88
Casa rural						
Grupo	Categoría	Modalidad	Nº Estab		Nº Plazas	Nº Plazas
Subtotal Casa rural			35	9,67	269	7,23
Establecimiento Hotelero						
Grupo	Categoría	Modalidad	Nº Estab		Nº Plazas	Nº Plazas
Subtotal Establecimiento Hotelero			25	6,91	1581	42,49
Vivienda de uso turístico						
Grupo	Categoría	Modalidad	Nº Estab		Nº Plazas	Nº Plazas
Subtotal Vivienda de uso turístico			206	56,91	1154	31,01
Vivienda turística de alojamiento rural						
Grupo	Categoría	Modalidad	Nº Estab		Nº Plazas	Nº Plazas
total Vivienda turística de alojamiento rural			93	25,69	685	18,41
TOTAL ANTEQUERA			362	100,00	3721	100,00

Tabla 3: Fuente INE Andalucía.

Capacidad de carga casas rurales Ronda 553 (plazas disponibles en casas rurales en Ronda, $335/5,3 = 34.953$ pernoctas disponibles al año, lo que supone casi el doble que en Antequera. Frente a un total de 363.461 pernoctas totales de Ronda.

En este caso de Ronda, las casas rurales de esa localidad de por sí podrían dar cabida como máximo a un 9,61 % de las pernoctas. Lo que supone un potencial de captación de turistas muy superior al de Antequera en este segmento. En concreto Ronda dispondría de 34.953 plazas al año en casas rurales frente a las 17.002 de Antequera.

Plan Municipal de Calidad Turística de Antequera. PMCT.

El Plan Municipal de Calidad Turística de Antequera (PMCT) refleja que, en 2017, las casas rurales ya representaban el 7 % del total de establecimientos hoteleros en la localidad de Antequera. Sin embargo, este documento no se encuentra actualizado, ya que, salvo error u omisión, no hemos podido identificar ninguna versión más reciente del PMCT publicada por los servicios de Turismo del Ayuntamiento de Antequera con posterioridad a 2017.



OFERTA DE ALOJAMIENTOS				
Tipo de Alojamiento	Alojamientos		Plazas	
	Nº	%	Nº	%
Establecimiento Hotelero	27	20,3%	1.591	62,8%
Apartamento Turístico	2	1,5%	28	1,1%
Campamento de Turismo	1	0,8%	251	9,9%
Casa Rural	25	18,8%	176	7,0%
Viviendas con Fines Turísticos	38	28,6%	209	8,3%
Vivienda Turística de Alojamiento Rural	40	30,1%	277	10,9%
TOTAL	133	100,0%	2.532	100,0%

FUENTE: Registro de Turismo de Andalucía (RAT). Consejería de Turismo y Deporte. Año 2017.
Elaboración Propia.

Si analizamos los datos disponibles del INE de Andalucía, publicados en diciembre de 2024, el porcentaje de casas rurales sobre el total de establecimientos hoteleros en Antequera se sitúa en un 7,3 %, cifra similar a la que manejamos en el estudio PMCT del año 2017. (ver tabla 3).

En cuanto a las conclusiones de dicho documento PMCT se citan:

Partiendo de los datos que acabamos de mencionar, y otros muchos que incluye el PMCT, el citado documento realiza un análisis de la situación y señala expresamente que una de las debilidades en relación a la oferta es que:

"hay una limitada oferta de alojamientos reglados, y una baja puesta en valor de recursos, ajenos a los principales espacios e hitos de interés del municipio y de la oferta complementaria, falta de consolidación de rutas turísticas, etc."

Por parte de la oferta cita:

"Dificultades de adaptación a las nuevas tendencias de la demanda".

Es obvio que existe una creciente demanda de este tipo de turismo rural, acrecentado especialmente tras la crisis Covid y por la cada vez mayor sensibilidad ambiental del turista. Sin embargo, como podemos comprobar las



casas rurales no han aumentado apenas en porcentaje desde el periodo 2017-2024, en parte debido a trabas burocráticas.

Como oportunidades se citan en este documento:

“Inquietud por el turismo cultural y natural; Puesta en Valor de los caminos rurales especialmente el propio núcleo urbano.”

Este proyecto tiene como eje central promocionar una bella ruta de un incalculable valor paisajístico, histórico y cultural para potenciar el turismo rural, especialmente en rutas poco explotadas como la de la **industria textil**, que por su cercanía a la ciudad y falta de promoción ha permanecido en un segundo plano. La puesta en marcha de esta casa rural representa un **revulsivo para Antequera**. Este proyecto no solo servirá como punto de partida para otros iniciativas en esta ruta, sino que también alineará con los objetivos del **Plan de Mejora de la Competitividad Turística (PMCT)** de la ciudad.

El PMCT tiene como uno de sus ejes principales la **mejora de la oferta y la competitividad del destino**. Aunque Antequera cuenta con un gran potencial de crecimiento en el sector turístico —ya sea mediante nuevas oportunidades de negocio, generación de empleo o adaptación de infraestructuras—, es crucial **dar a conocer los beneficios del destino** a potenciales emprendedores, inversores y otras administraciones. Esto permitirá atraer inversiones y desarrollar proyectos estratégicos que impulsen el sector. De hecho, el PMCT incluye medidas de apoyo a empresas y emprendedores turísticos, como bonificaciones en tasas, ayudas para nuevas implantaciones y fomento de nuevas tecnologías.

En este contexto, la actuación en turismo rural que se plantea no solo **respeto la capacidad de carga** del destino, sino que también contribuye a resolver las **necesidades y debilidades identificadas** en el PMCT. Fomenta un **turismo íntimo y de calidad**, que pone en valor las rutas y espacios naturales de interés del municipio, como la ruta de la industria textil. Este tipo de turismo no solo diversifica la oferta, sino que también atrae a un perfil de visitante que busca experiencias auténticas y sostenibles, generando un impacto positivo en la economía local y en la promoción del patrimonio cultural y natural de Antequera.

En definitiva, esta casa rural no es solo un proyecto aislado, sino el **punto de partida** para revitalizar rutas poco exploradas y consolidar a Antequera como un destino turístico integral, atractivo y competitivo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20253188901
	CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 11/09/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/09/2025 12:21:48	Fecha: 11/09/2025
	ADMITIDO A TRAMITE POR ACUERDO JUNTADE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 09 DE JUNIO DE 2025	Hora: 12:20



En base a los resultados del **estudio de capacidad de carga** y al análisis detallado realizado, se considera que el **proyecto de actuación de la casa rural Molino la Torrecilla** cumple con los requisitos necesarios para ser **declarado de interés social**. Esta declaración está plenamente justificada por los siguientes motivos:

1. Viabilidad y sostenibilidad del proyecto

- El estudio ha demostrado que el área de 1.500 hectáreas analizada tiene **capacidad suficiente** para acoger una nueva casa rural sin superar los umbrales de carga turística admisibles.
- La implantación de **Molino la Torrecilla** no comprometerá la sostenibilidad del entorno natural y cultural, ya que se ha diseñado un plan de servicios mínimos y complementarios que garantiza un desarrollo equilibrado y respetuoso con el medio ambiente.

2. Contribución al desarrollo turístico de Antequera

- El proyecto **diversificará la oferta turística** de Antequera, potenciando el turismo rural y de naturaleza, que actualmente está menos explotado en comparación con otros tipos de alojamientos.
- La casa rural servirá como **punto de partida** para revitalizar rutas poco exploradas, como la de la industria textil, atrayendo a un nuevo perfil de turistas interesados en experiencias auténticas y sostenibles.

3. Impacto económico y social

- La implantación de **Molino la Torrecilla** generará **empleo directo e indirecto**, beneficiando a los negocios locales y al ecosistema turístico de la ciudad.
- Al fomentar estancias más largas (en línea con la media de 5,3 días en casas rurales), el proyecto incrementará el **gasto medio por turista**, lo que tendrá un impacto positivo en la economía local.

4. Puesta en valor del patrimonio natural y cultural

- La casa rural contribuirá a **promocionar y conservar** el patrimonio natural y cultural de Antequera, incluyendo rutas, espacios naturales y atractivos históricos.



- Al ofrecer una experiencia turística íntima y de calidad, **Molino la Torrecilla** se convertirá en un **embajador del destino**, atrayendo a visitantes que valoran la autenticidad y la conexión con el entorno.

5. Alineación con los objetivos del PGOU y el PMCT

- El proyecto está en línea con los objetivos del **Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)** y el **Plan de Mejora de la Competitividad Turística (PMCT)** de Antequera, que buscan mejorar la oferta turística, atraer inversiones y fomentar un desarrollo sostenible.
- Además, cumple con los requisitos establecidos en el **punto 8.2.5 del PGOU**, incluyendo el estudio de capacidad de carga y el plan de servicios mínimos y complementarios.

Conclusión

Por todo lo expuesto, se considera que el **proyecto de actuación de la casa rural Molino la Torrecilla** debe ser **declarado de interés social**. Este proyecto no solo es viable y sostenible, sino que también representa una oportunidad única para impulsar el turismo rural en Antequera, generar riqueza y empleo, y poner en valor el patrimonio natural y cultural de la ciudad. Su aprobación sentará un precedente positivo para el desarrollo de futuras iniciativas turísticas en rutas poco explotadas, consolidando a Antequera como un destino turístico integral y competitivo.

Turismo Local S.L. | CIF: B13900493

Proyecto de Actuación de Alojamiento Turístico de Utilidad Pública o Interés Social "Molino la Torrecilla"

CSV: 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6
CSV: 07E9002DDBA000D4J9A0T2V3U1



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90030A8A500Z6B8G3O0Z2H6 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20253188901
	CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 11/09/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/09/2025 12:21:48		Fecha: 11/09/2025
	ADMITIDO A TRAMITE POR ACUERDO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 09 DE JUNIO DE 2025		Hora: 12:20

