

# Proyecto de actuación para la legalización de reforma de nave para vivienda de guarda y dependencias varias vinculadas a actividades agrícolas y ganaderas en el medio rural

Paraje Berlanguilla de la Barca de la Florida.  
Jerez de la Frontera. Cádiz

PROMOTOR

TELLMEVOX S.L.

TÉCNICOS REDACTORES

JEREZ DE LA FRA, FEBRERO 2018

## INDICE.

1	OBJETO Y PROMOTOR .....	3
2	ANTECEDENTES .....	3
3	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.....	4
3.1	SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.....	4
3.2	CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.....	6
3.3	CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD .....	7
3.4	CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE Y DE LA PROPUESTA.....	7
3.5	PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	8
4	JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN.....	8
4.1	INSTALACIONES PRECISAS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD .....	8
4.2	VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA .....	9
4.2.1	INTRODUCCIÓN .....	9
4.2.2	IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS.....	9
4.2.3	VIABILIDAD DE LA EXPLOTACIÓN.....	9
4.3	NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.....	10
4.3.1	DESCRIPCIÓN DE IMPACTOS.....	11
4.3.2	IMPACTOS DIRECTOS DERIVADOS DE LA NUEVA CLASIFICACIÓN Y SU DESARROLLO	11
4.4	Compatibilidad con el régimen urbanístico .....	12
4.5	No inducción de la formación de nuevos asentamientos.....	13
4.5.1	Condiciones objetivas en relación al lugar .....	13
4.5.2	Condiciones objetivas relativas a la parcela .....	14
5	Obligaciones asumidas por el promotor .....	14
5.1	Solicitud de licencia urbanística municipal .....	14

EMPLAZAMIENTO: Paraje Finca Berlanguilla, punto kilométrico 22-23 CA-502 La Barca de La Florida. Jerez de la Frontera

PROMOTOR: TELLMEVOX SL

ARQUITECTOS: La redacción del presente documento lo realizan D. [REDACTED] en el C.O.de Arquitectos de Cádiz y D. [REDACTED] arquitecto colegiado con el [REDACTED] en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

## 1 OBJETO Y PROMOTOR

Se redacta el presente Proyecto de Actuación, dando cumplimiento a lo establecido en el Art. 42 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la Legalización de la Reforma de Nave para vivienda de guarda y otras dependencias, así como la de edificio para oficinas y recepción de ganado, en terrenos clasificados como "no urbanizables" del término municipal de Jerez de la Frontera (Cádiz).

Las actividades a las que se refiere el presente Proyecto de Actuación están promovidas por TELLMEVOX, S.L. con CIF [REDACTED] y domicilio en [REDACTED]

## 2 ANTECEDENTES

Actuaciones realizadas en la finca:

Con fecha 18 de Noviembre de 2007, la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía, emitió informe favorable para la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social del PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE COMPLEJO AGRÍCOLA GANADERO Y VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARAJE BERLANGUILLA en La Barca de la Florida, dentro del Término Municipal de Jerez de la Frontera.

Con fecha 29 de Enero de 2008, el Excmo. Ayuntamiento-Pleno llevó a cabo la aprobación de la Declaración de Utilidad Pública y Social del mencionado Proyecto.

Al amparo de dicha aprobación, en la finca se han realizado las siguientes actuaciones:

- Construcción de Vivienda Unifamiliar, Garaje y Depósito de Carruajes, con licencia de construcción de fecha de 04/07/2008 y expediente **ADM-URB-OMY-2008/29**.
- Construcción de cobertizo agrícola sin cerrar, con licencia de construcción de fecha 04/07/2008 y expediente **ADM-URB-OMY-2008/30**.
- Construcción de cobertizo sin cerrar para pista de entrenamiento de caballos, con licencia de construcción de fecha de 31/10/2008 y expediente **ADM-URB-INDUS-2008/88**.
- Construcción de cuatro cobertizos sin cerrar para cuadras de caballos, con licencia de construcción de fecha de 03/07/2009 y expediente **ADM-URB-OMY-2008/187**.
- Igualmente se han habilitado tres praderas para prácticas de entrenamiento.

La reforma de nave a la que se refiere el presente proyecto es la relativa al expediente ADM-URB-OMY-2008/30, contando el proyecto de Edificio de Oficinas y Recepción de Ganado con expediente ADM-URB-OMY-2014/116.

### 3 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

#### 3.1 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

Los terrenos objeto del presente Proyecto de Actuación se encuentran situados en el término municipal de Jerez de la Frontera, en la margen derecha de la carretera CA-502, entre las Localidades de San José del Valle y La Barca de La Florida y entre los puntos kilométricos 22 y 23 de la mencionada carretera, en paraje conocido como finca Berlanquilla, con los siguientes linderos:

Norte: Parcela 2 del Polígono 125.

Sur: Carretera CA-502 y parcela 5 del Polígono 126.

Este: Parcelas 66 y 67 del Polígono 125.

Oeste: Parcela 69 del Polígono 125.

Todas ellas pertenecientes al término municipal de Jerez de La Frontera

Fig. 1. SITUACIÓN COMARCAL



### 3.2 CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS

La parcela de actuación tiene forma irregular, posee una superficie según escrituras de 1.706.610 m<sup>2</sup>, con los linderos anteriormente descritos. Su perímetro se representa en la documentación gráfica adjunta.

Ocupa la totalidad de las parcelas catastrales siguientes:

Parcela nº 5 del Polígono nº 125 del término municipal de Jerez de la Frontera con una superficie de 1.624.439 m<sup>2</sup>, con referencia catastral 53020A125000050000II.

Parcela nº 6 del Polígono nº 125 del término municipal de Jerez de la Frontera con una superficie de 72.166 m<sup>2</sup>, con referencia catastral 53020A125000060000IJ.

La topografía sensiblemente horizontal, se muestra igualmente con documentación gráfica adjunta.

El Plan General de Ordenación Urbana actualmente en vigor en el Municipio de Jerez de la Frontera, clasifica estos suelos como SNU de Régimen General y SNU de Especial Protección Paisajística, siendo su consideración catastral la de labor o labradío en regadío. El uso actual de los terrenos objeto de estudio es agrícola y ganadero.

### 3.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

Los terrenos objeto del presente Proyecto de Actuación se encuentran a unos 4 km. del núcleo de población más cercano, que es La Barca de La Florida, población perteneciente al municipio de Jerez, con una población que se puede cifrar en unos 4.000 habitantes, cuya actividad socio-económica principal es la agrícola-ganadera.

En la actualidad los terrenos mantienen una explotación de algarrobos y olivos con faenas que consisten en el mantenimiento, limpieza y recogida del fruto con un sistema de riego por goteo con captación de aguas subterráneas desde dos pozos situados en el interior de la finca disponiendo de un aporte total de agua para riego de 5.000 m<sup>3</sup> anuales.

Esta actividad convive con una actividad ganadera que incluye la estancia, cuarentena, cuidado y entrenamiento de caballos. Para ello, parte del terreno también se dedica al cultivo de forraje para la alimentación de los caballos, cuadras, pistas de entrenamiento y distintas naves para almacenaje de productos y maquinaria.

Con el desarrollo del presente proyecto, se quieren legalizar la vivienda del guarda y otras dependencias para los trabajadores de la finca, construidas bajo la cubierta de una nave existente, de manera que se generen nuevos puestos de trabajo y se mantengan los existentes, así como la construcción de un edificio para oficinas y recepción de ganado que esté en consonancia con la imagen a nivel corporativo que se quiere dar a toda la actividad ganadera que se desarrollará en la finca.

Las actividades que se desarrollan en la finca, conducen al mantenimiento y creación de nuevos puestos de trabajo a dos niveles:

- Trabajo directo en las faenas agrícolas de limpieza, mantenimiento, recogida del fruto de las especies arbóreas plantadas (olivo y algarrobo) y su posterior tratamiento, así como los derivados del desarrollo de la actividad ganadera que conlleva el cuidado de los animales como es pupilaje, alimentación, limpieza, entrenamiento, doma, vigilancia etc.
- Trabajo indirecto por la producción de materia prima al servicio de la industria tanto agro-alimentaria como la cosmética, textil etc.

### 3.4 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE Y DE LA PROPUESTA

Las edificaciones de las que dispone la finca son:

Por un lado se encuentran un conjunto de naves cuyo uso está relacionado exclusivamente con los trabajos del uso agrícola y ganadero de la finca y que comprenden unos espacios destinados a almacenes.

Otros espacios están destinados al almacenamiento de las maquinarias y otros equipos de la explotación agraria, tales como tractores, equipos de poda, mochilas de fumigación, desbrozadoras, remolques, palas para tractores, máquinas para la limpieza de los árboles, así como tubos y otros elementos necesarios para el riego de la finca.

Para el uso ganadero se disponen de dos tipos de edificaciones, por un lado están las cuadras para estancia de unos 120 caballos y por otro una pista cubierta sin cerrar para entrenamiento de caballos, que puede ser usada además y de manera ocasional y siempre sujeta a la correspondiente solicitud de autorización municipal para la celebración de algún espectáculo público o actividad recreativa tipo competiciones u otras actividades

relacionadas con el caballo, dado que por sus dimensiones y superficie (4.545 m<sup>2</sup>) puede albergar en su interior esta clase de eventos.

Por último se dispone de una vivienda unifamiliar de dos plantas de altura, situando en planta baja una zona de garaje y depósito de carruajes mientras que en planta alta se desarrolla exclusivamente la vivienda donde reside el gerente de la sociedad.

En el marco de los nuevos usos propuestos por el presente proyecto se propone legalizar la construcción, en el interior una de las naves existentes y bajo su cubierta, de una vivienda para el guarda y una zona de descanso para los trabajadores, dado que para el cuidado y vigilancia de ese número tan elevado de caballos se requiere de la permanente presencia de trabajadores en la finca, al mismo tiempo que se incluye, como se ha dicho, una edificación para oficinas y recepción de ganado.

La finca posee en la actualidad dotación eléctrica con potencia suficiente y no se contempla una ampliación de la potencia instalada para dar servicio a las nuevas necesidades que se plantean con el presente proyecto.

La evacuación de aguas residuales se realizará conectándola a fosa séptica cerrada con extracción de residuos según se requiera.

El abastecimiento de agua se lleva a cabo mediante prospección propia, depósito y equipo de cloración y control sanitario de los mismos.

### **3.5 PLAZOS DE EJECUCIÓN**

Las obras que se refieren a la vivienda para el guarda y zona de descanso para los trabajadores, se encuentran ejecutadas. Las del edificio de oficinas y recepción de ganado están pendientes de la aprobación del presente P.A. pero su ejecución está prevista se realicen en un plazo de ocho meses a partir de la obtención de la licencia municipal de obras.

## **4 JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN**

### **4.1 INSTALACIONES PRECISAS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD**

El Art. 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía regula la implantación de vivienda unifamiliar aislada en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable; en tal sentido se definen aquellas viviendas al servicio de las explotaciones agropecuarias que tengan relación con la naturaleza de la finca.

El objeto de la actividad es la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación de infraestructura, servicios y equipamientos de uso agrícola-ganadero, acorde con lo establecido en el Art. 50 b de la misma Ley.

## 4.2 VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

### 4.2.1 INTRODUCCIÓN

El presente informe pretende resumir los aspectos económicos de la inversión inicial hasta el proyecto de beneficios anuales. Como es de esperar, se basa, en parte, en algunas suposiciones, si se fundamenta en parte en la experiencia de la actividad en la comarca donde se implanta.

### 4.2.2 IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

El coste ejecución material de las obras realizadas en la adecuación y construcción descritas en el punto 3.3 necesarios para el desarrollo de la actividad ascienden a la cantidad de 63.453,21 € para la vivienda del guarda y otras dependencias y de 158.470,00 € para el edificio de oficinas y recepción de ganado, lo que totaliza una inversión total de **DOSCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS VEINTITRES EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (221.923,21 €)**

### 4.2.3 VIABILIDAD DE LA EXPLOTACIÓN

La actividad origina el siguiente cuadro de ingresos y gastos:

**Ingresos previstos por la actividad agrícola** que se desarrolla en la finca:

a) De la actividad por el cultivo del algarrobo:

$$30 \text{ Has} \times 8.000 \text{ kg de algarrobas/Ha} = 240.000 \text{ kg}$$

Siendo un 12% de esta cantidad garrofin y el resto subproducto, obtendríamos los siguientes ingresos por su venta:

$$\begin{array}{l} \text{Garrofin} \quad 28.800 \text{ kg} \times 5 \text{ €/kg} = 144.000 \text{ €} \\ \text{Subproducto} \quad 211.200 \text{ kg} \times 0,15 \text{ €/kg} = 31.680 \text{ €} \end{array}$$

Lo que hace un total de ingresos de 175.680 €

Con unos gastos estimados del 65% del valor de producción:

$$65\% \text{ s/ } 175.680 \text{ €} = 114.192 \text{ €}$$

**Lo que significa unos beneficios anuales de 175.680 € - 114.192 € = 61.488 €**

b) De la actividad derivada del olivar en cultivo intensivo con regadío:

$$100 \text{ Has} \times 10.000 \text{ kg de aceite/Ha} = 1.000.000 \text{ kg}$$

Coste de producción por kg de aceite

$$1.000.000 \text{ kg} \times 1,55 \text{ €/kg} = 1.550.000 \text{ €}$$

Precio medio de venta del kg de aceite en origen

$$1.000.000 \text{ kg} \times 1,70 \text{ €/kg} = 1.700.000 \text{ €}$$

**Lo que significa unos beneficios anuales de  $1.700.000 \text{ €} - 1.550.000 \text{ €} = 150.000 \text{ €}$**

**Total ingresos derivados de la actividad agrícola:  $61.448 \text{ €} + 150.000 \text{ €} = 211.488 \text{ €}$**

**La actividad derivada de la explotación ganadera origina el siguiente cuadro de ingresos y gastos:**

**Ingresos previstos:**

Pupilaje por caballo: 180 €/mes

Para cien caballos serían:

$100 \times 180 \text{ €/mes} = 18.000 \text{ €/mes}$ , lo que representaría una cifra anual de:

$18.000 \text{ €/mes} \times 12 \text{ meses} = 216.000 \text{ €}$

**Gastos previsibles:**

Alimentación por caballo: 50 €/mes

Para cien caballos:

$100 \times 50 \text{ €/mes} = 5.000 \text{ €/mes}$ , lo que anualmente supondrán:

$5.000 \text{ €/mes} \times 12 \text{ meses} = 60.000 \text{ €}$

Sueldos y seguros de 5 empleados al cuidado de los animales que originan unos gastos de personal de **120.000 €**.

**Total ingresos:** = 216.000 €

**Total gastos:**  $60.000 \text{ €} + 120.000 \text{ €} = 180.000 \text{ €}$

**Total ingresos derivados de la actividad ganadera:  $228.000 \text{ €} - 180.000 \text{ €} = 48.000 \text{ €}$**

En resumen sumando los beneficios de ambas explotaciones, obtenemos unos beneficios que ascienden a la cantidad de:

$$211.488 \text{ €} + 48.000 \text{ €} = 259.488 \text{ €}$$

**Es decir DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS**

#### **4.3 NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE**

La idoneidad del lugar elegido para la implantación viene justificada por la situación geográfica, distancia a núcleo urbano, comunicaciones y el escaso impacto ambiental que en él se produciría y que se justificó en el Proyecto de Actuación anteriormente presentado y aprobado por el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera el 29/01/08.

La implantación, por tanto, por medio del presente Proyecto de Actuación y de acuerdo con la ley 7/2002, cumple los objetivos marcados por ésta:

- La protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales, así como los espacios destinados a las actividades tradicionales, como es el caso

del cultivo del algarrobo y del olivo muy extendido en la zona, y todas las actividades relacionadas con la crianza y cuidado del caballo.

- La protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio.
- La creación del equipamiento autorizado.
- La ordenación de todo uso o instalación autorizable que así lo requiera.

#### **4.3.1 DESCRIPCIÓN DE IMPACTOS**

En la identificación de impactos derivados de la implantación de la actividad de la que es parte el presente Proyecto de Actuación, decir que éste se caracteriza exclusivamente por las acciones encaminadas a dotar al suelo de las condiciones adecuadas para que pueda implantarse la actividad.

Para la descripción de los impactos se analizan aquellos que se derivan directamente de su nueva clasificación distinguiendo los que se producirán en la ejecución de ésta de los que se producen por la ocupación efectiva.

#### **4.3.2 IMPACTOS DIRECTOS DERIVADOS DE LA NUEVA CLASIFICACIÓN Y SU DESARROLLO**

##### **4.3.2.1 IMPACTO SOBRE LAS AGUAS**

Los efectos que se producirán tras la ocupación y desarrollo de la actividad serán:

- Incremento en la demanda de agua potable.
- Incremento del volumen de aguas residuales producido.

Del primero de estos efectos no resultan impactos de consideración, pues los recursos disponibles absorben sin efectos ambientales de importancia el incremento de la demanda.

Respecto al segundo, el impacto sobre el medio que de esta situación se deriva, se reduce notablemente por dos razones:

- Las características y el escaso incremento en la producción de aguas residuales.
- Existencia de medios propios con capacidad suficiente para tratar este incremento.

##### **4.3.2.2 IMPACTO SOBRE EL SUELO Y LA GEOMORFOLOGÍA**

Los usos a implantar no requieren de modificación del territorio tal y como se encuentra en estos momentos, dado que se trata de una reforma interior de un edificio existente.

##### **4.3.2.3 IMPACTO SOBRE LA ATMÓSFERA**

Los impactos sobre este factor, dado el uso, se reducen fundamentalmente a la maquinaria usada en las labores de mantenimiento de la finca y de los vehículos en los que acceden a las instalaciones los propietarios, trabajadores, visitantes y clientes. Estos ya estaban contemplados en el anterior Proyecto de Actuación aprobado sobre la finca y no suponen un incremento en este sentido.

#### 4.3.2.4 IMPACTO SOBRE EL MEDIO BIÓTICO

Los terrenos afectados por el Proyecto carecen de valores singulares de vegetación y fauna, constituyendo un agro sistema cuyas características son comunes en todo el término municipal.

La parcela afectada se ha dedicado tradicionalmente al cultivo de algarrobos y del olivo.

Los impactos sobre la fauna de especies de un agro sistema, aún siendo pobre, son de magnitud e importancia muy reducidas.

#### 4.3.2.5 IMPACTO SOBRE LOS CURSOS DE AGUA

La implantación de la actividad no afecta a los cursos de agua existentes, ni se ven afectados por el régimen hidráulico de éstos.

#### 4.3.2.6 IMPACTO SOBRE EL MEDIO CULTURAL

No se afecta a valores culturales.

#### 4.3.2.7 IMPACTO SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO

Los impactos sobre el medio socioeconómico carecen de relevancia. Se limitan a la reducción de suelo agrario, pero en términos tan escasos que su repercusión sobre la producción final agraria del municipio es insignificante, así como sobre el empleo agrario; estos impactos moderados pero de carácter negativo, se compensan ampliamente por el empleo que genera la actividad que se desarrolla en la finca y por los que demandan el mantenimiento y conservación de las nuevas instalaciones.

#### 4.3.2.8 IMPACTO SOBRE LA FUNCIONALIDAD URBANA

La clasificación de superficie que propone la actuación no tiene consecuencias sobre la funcionalidad urbana.

### 4.4 COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

El terreno incluido en el presente Proyecto de Actuación se encuentra clasificado como "no urbanizable", por el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera.

El Art. 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía regula la implantación de vivienda unifamiliar aislada en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable; en tal sentido se definen aquellas viviendas al servicio de las explotaciones agropecuarias que tengan relación con la naturaleza de la finca.

El objeto de la actividad es la reforma de una edificación existente para su uso como vivienda para el guarda de la finca y zona de descanso para los trabajadores de la misma, siendo actividades vinculadas al medio rural, acorde con lo establecido en el Art. 50 b de la misma Ley.

También en el Art 6.2.1 del PGOU sobre los usos, en el apartado a3), se contempla:

III *Producción ganadera y avícola, comprende la explotación de de ganado bovino (01.21), ovino, caprino y equino (01.22), porcino (01.23), avicultura (01.24) y otras explotaciones ganaderas (01.25); excluyéndose los jardines zoológicos. Se incluyen en este grupo, a efectos de este Plan, los centros de alojamiento, adiestramiento y sacrificio de animales de compañía y domésticos (perreras, guarderías etc.)*

Por otra parte, en el Artículo 12.2.14, apartado c) se reconocen como autorizables en fincas de más de 100 Has más de una vivienda para trabajadores vinculados a dicha explotación.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN PGOU

Tipo de construcción	Al servicio de la explotación agraria
Parcela mínima en regadío	40.000 m <sup>2</sup>
Separación a cualquier edificación	> ó = 50 m
Separación a linderos o caminos	> ó = 10 m
Distancia a núcleo poblacional	2.000 m
Superficie construida máxima en vivienda	300 m <sup>2</sup>
Superficie construida en almacenes	5 % de la parcela
Nº de plantas permitidas	2

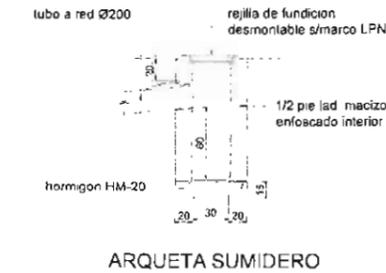
#### CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

Tipo de construcción	Vivienda unifamiliar aislada
Superficie de parcela	1.706.610 m <sup>2</sup>
Separación a otras edificaciones	>50 m
Separación a linderos o caminos	> 10 m
Distancia a núcleo poblacional	4000 m
Superficie construida en vivienda guarda	55,89 m <sup>2</sup>
Superficie construida en otras dependencias	202,67 m <sup>2</sup>
Superficie construida en edificio de oficinas y recepción de ganado	299,00 m <sup>2</sup>
Nº de plantas sobre rasante	1- 2

#### 4.5 NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

##### 4.5.1 CONDICIONES OBJETIVAS EN RELACIÓN AL LUGAR

En relación al lugar y a la parcelación del territorio, no se efectúan parcelaciones urbanísticas, contemplándose una única parcela de 1.706.610 m<sup>2</sup> dedicada toda ella al desarrollo de la actividad agrícola y ganadera actualmente existentes. Para la introducción de la vivienda del guarda y otras dependencias se realizan reformas en el interior de una edificación existente, generándose solo una edificación de nueva planta para el edificio de oficinas y recepción de ganado



ARQUETA SUMIDERO

**CUADRO DE CARACTERISTICAS SEGUN EHE Y RC-97**

ELEMENTO	UTILIZACION	ESPECIFICACION	COEFICIENTE PARCIAL DE SEGURIDAD	
		ARTICULO 39.7.116	Estado limite I	Estado limite II
HORMIGON	TELA A-98	HA-25B (Módulo 28)	$\gamma = 1.10$	$\gamma = 1.50$
ACERO	GRAN TOP LA-20	B-500 S	$\gamma = 1.10$	$\gamma = 1.50$
ACERO REFORZANTE	GRAN TOP LA-20	B-500 S	$\gamma = 1.10$	$\gamma = 1.50$
TELA DE LADRILLO	GRAN TOP LA-20	B-500 S	$\gamma = 1.10$	$\gamma = 1.50$

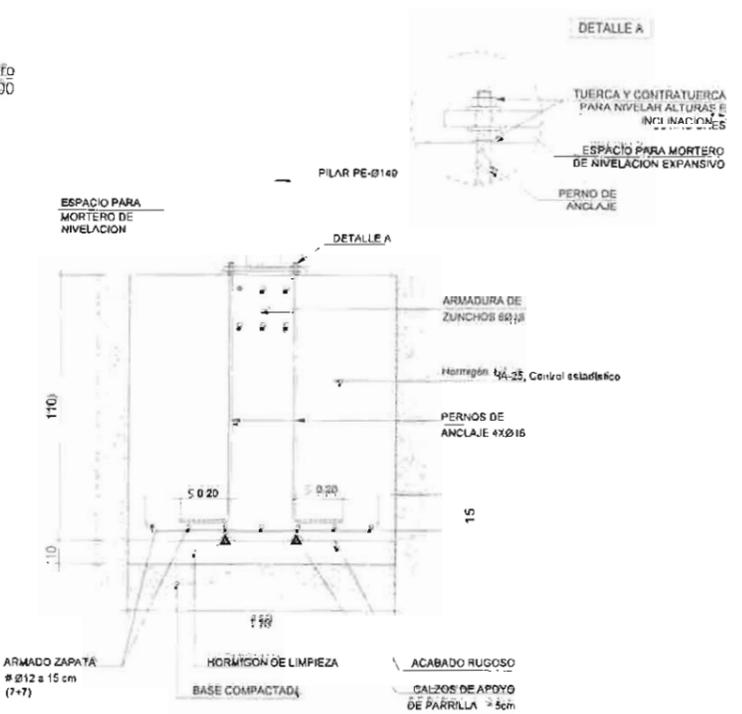
**ESPECIFICACIONES PARA HORMIGONES**

ELEMENTO	HORMIGON	TIPO DE CEMENTO	RESISTENCIA DE COMPRESION	RESISTENCIA DE TRACCION
HORMIGON LIMPIEZA	HA-25	CEM III/B	25 N/mm <sup>2</sup>	3.5 N/mm <sup>2</sup>
ACERO	B-500 S	CEM III/B	500 N/mm <sup>2</sup>	35 N/mm <sup>2</sup>

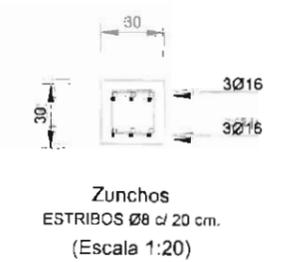
**EJECUCION**

TIPO DE ACCION	NIVEL DE CONTROL	COEFICIENTES PARCIALES DE SEGURIDAD PARA EHE	
PERMANENTE	NORMAL	$\gamma = 1.00$	$\gamma = 1.50$
VARIABLE	NORMAL	$\gamma = 1.00$	$\gamma = 1.50$



Zapatas 110x110x110 armadura mallazo # Ø12 a 15 cm. (Escala 1:20)

Norma de hormigón: EHE-98 (España)  
 Norma de acero laminado: EA-95 (MV103)  
 Norma de acero conformado: EA-95 (MV110)  
 Hormigón (Cimentación): HA-25, Control estadístico  
 Acero (Cimentación): B 500 S, Control normal  
 Acero de pernos: A-4D  
 Acero (Placas de anclaje): A42



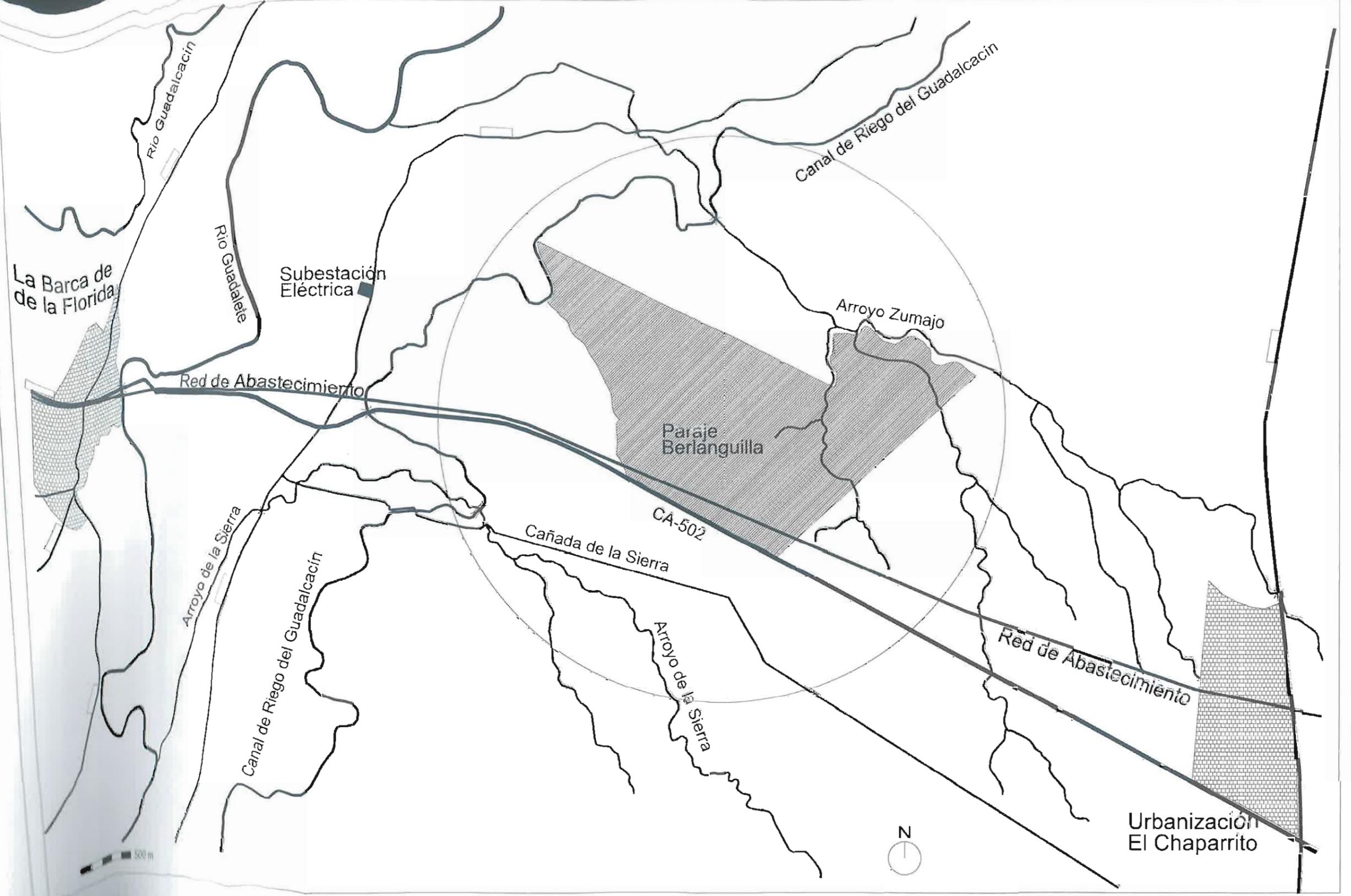
PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE NAVE PARA VIVIENDA DE GUARDA Y DEPENDENCIAS VARIAS PARA ACTIVIDADES GANADERAS EN PARAJE BERLANGUILA, LA PARCA DE LA FDA. JEREZ DE LA FRA. (CADIZ)  
 Promotor: TELLMEVOX S.L. (B-93175222)

VIVIENDA GUARDA. PLANTAS ESTADG ACTUAL  
 CIMENTACION Y SANEAMIENTO.

ESCALA: 1:100 / 1:20  
 FECHA: AGOSTO 2017

EL ARQUITECTO: [Redacted]

Nº 03



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE NAVE PARA VIVIENDA DE GUARDA Y DEPENDENCIAS VARIAS PARA ACTIVIDADES GANADERAS EN PARAJE BERLANGUILLA. LA BARCA DE LA FDA. JEREZ DE LA FRA. (CADIZ)  
 Promotor: TELLMEVOX S.L. (B-93175222)

SITUACIÓN		Nº 01
ESCALA:	1:20000	EL ARQUITECTO:
FECHA:	AGOSTO 2017	



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE NAVE PARA VIVIENDA DE GUARDA Y DEPENDENCIAS VARIAS PARA ACTIVIDADES GANADERAS EN PARAJE BERLANGUILA. LA BARCA DE LA FDA. JEREZ DE LA FRA. (CADIZ)  
 Promotor: TELLMEVOX S.L. (B-93175222)

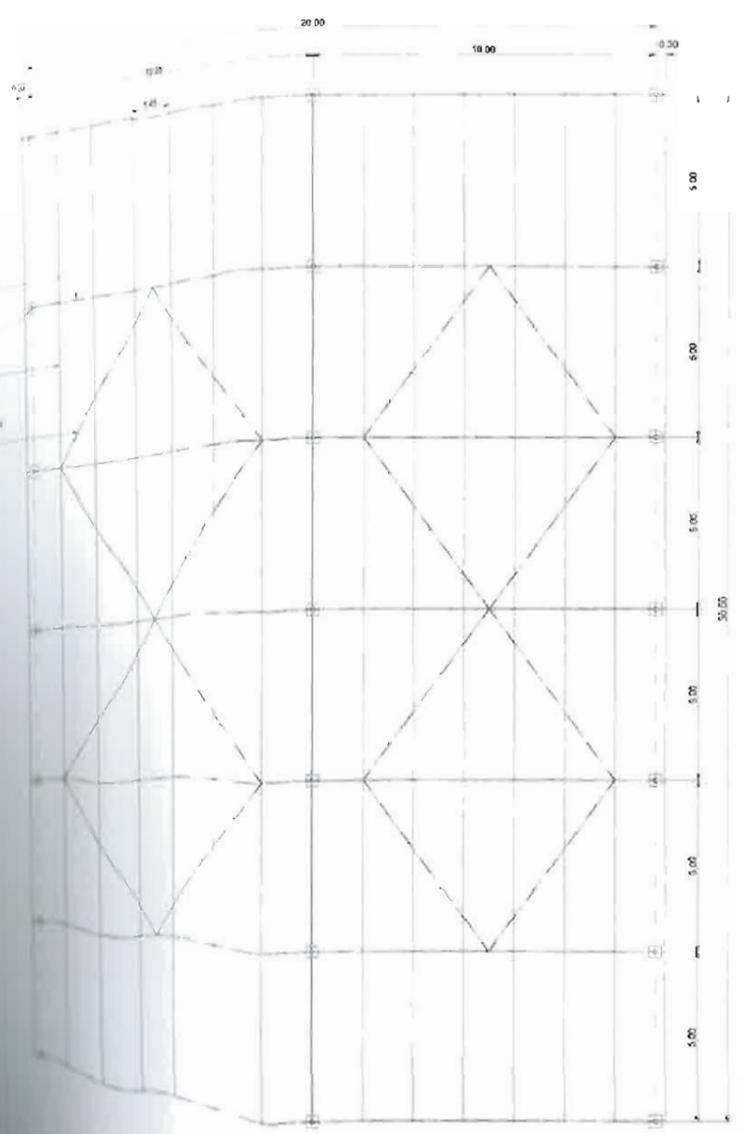
VIVIENDA GUARDA Y EDIFICIO RECEPCIÓN  
 EMPLAZAMIENTO EN LA FINCA

Nº 02

ESCALA: 1:7500

EL ARQUITECTO: [REDACTED]

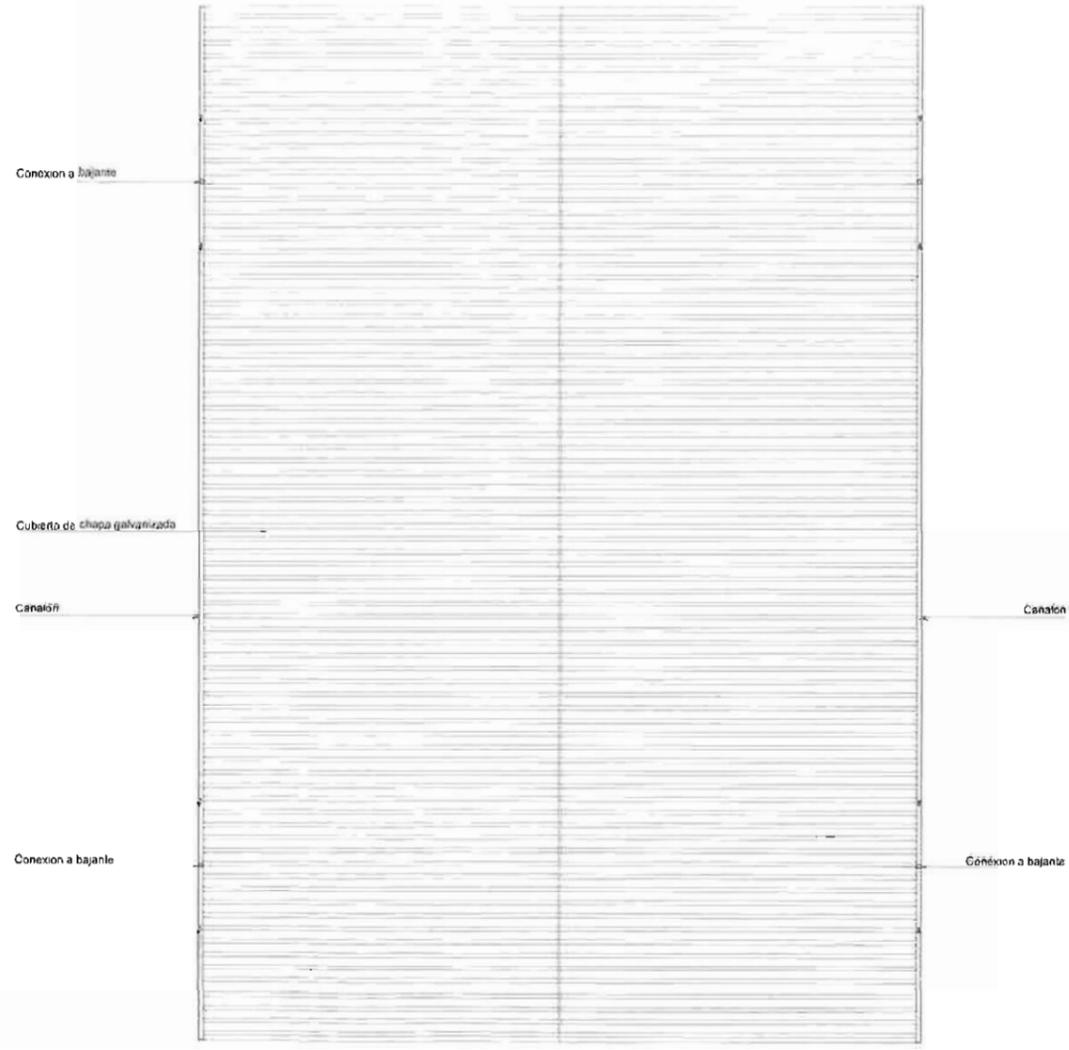
FECHA: AGOSTO 2017



PLANTA

- Orugas cableadas 35x50x3 mm
- Placa de 10x14 mm
- Cables cuadrado 12x16x2 mm
- Refuerzos cuadrado 16x16x2 mm

PLANTA DE CUBIERTA



**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS SEGUN EHE Y RC 97**

ELEMENTO	DESIGNACIÓN	ESTADO TIPO	RESISTENCIA CARACTERÍSTICA	RESISTENCIA DE DISEÑO
CONCRETO	C30	HA-25	30	22.5
ACERO	A-41D	EA-95	410	300

**ESPECIFICACIONES PARA HORMIGONES**

ELEMENTO	RESISTENCIA	RESISTENCIA	RESISTENCIA	RESISTENCIA
CONCRETO	C30	HA-25	30	22.5

**ESPECIFICACIONES**

ESPECIFICACION	ESPECIFICACION
Norma de hormigón: EHE-98 (España)	Norma de acero laminado: EA-95 (MV103)
Norma de acero conformado: EA-95 (MV110)	Hormigón (Cimentación): HA-25, Control estadístico
Acero (Cimentación): B 500 S, Control normal	Acero de pernos: A-41D
Acero (Placas de anclaje): A41E	

Norma de hormigón: EHE-98 (España)  
 Norma de acero laminado: EA-95 (MV103)  
 Norma de acero conformado: EA-95 (MV110)  
 Hormigón (Cimentación): HA-25, Control estadístico  
 Acero (Cimentación): B 500 S, Control normal  
 Acero de pernos: A-41D  
 Acero (Placas de anclaje): A41E

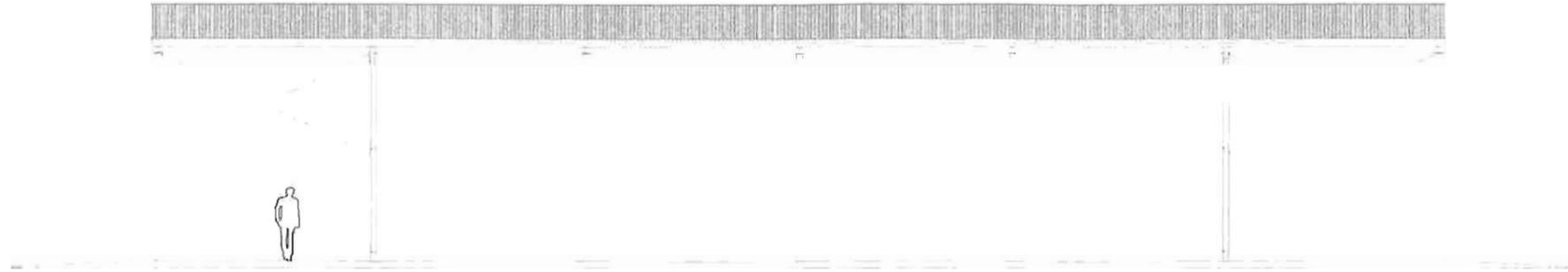
PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE NAVE PARA VIVIENDA DE GUÁRDIA Y DEPENDENCIAS VARIAS PARA ACTIVIDADES GANADERAS EN PARAJE BERLANGUILA (LA BARRA DE LA FRA JEREZ DE LA FRA (CADIZ))  
 Promotor: TELMEVOX S.L. (B-93175222)

VIVIENDA GUÁRDIA PLANTAS ESTADÍSTICAS ACTUALES  
 ESTRUCTURA Y CUBIERTA

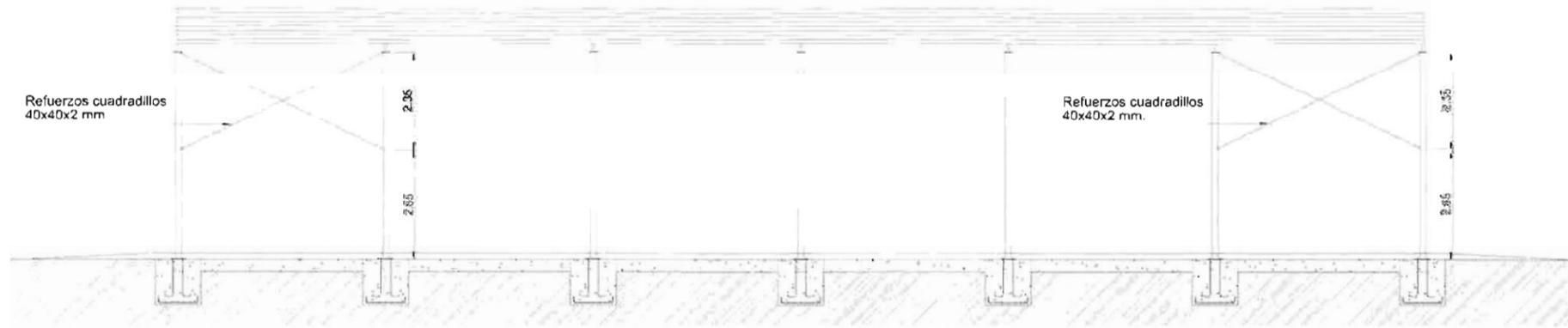
ESCALA: 1/100  
 FECHA: 15/05/2017

EL ARQUITECTO: [Redacted]

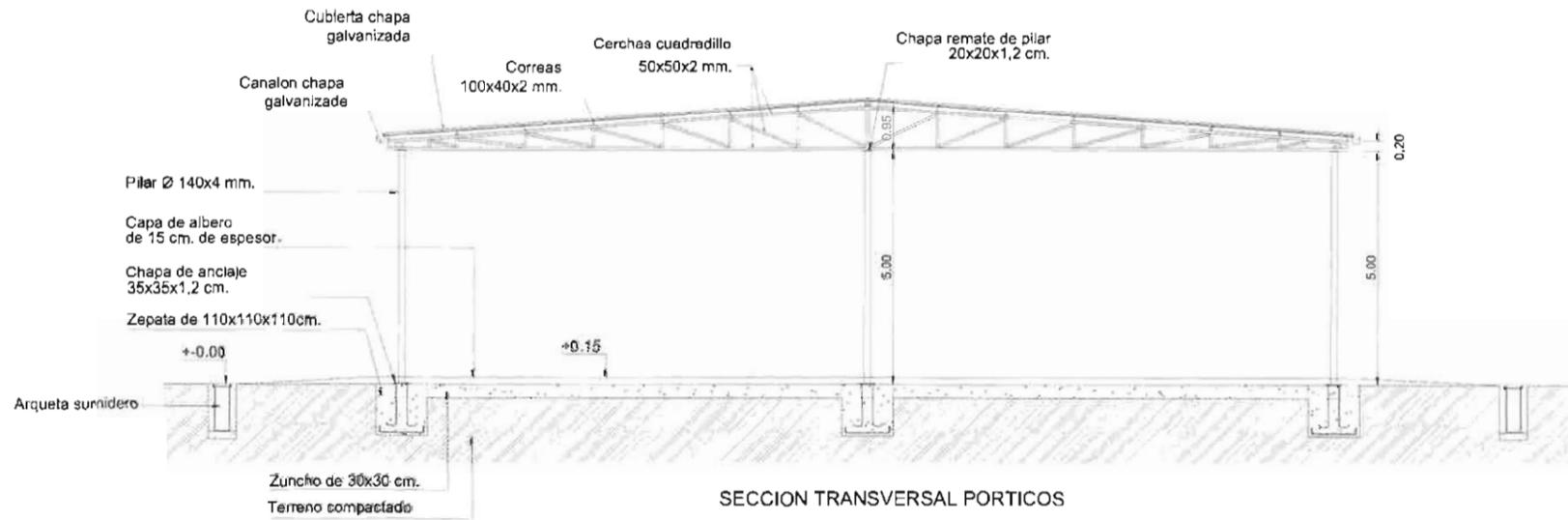
Nº 04



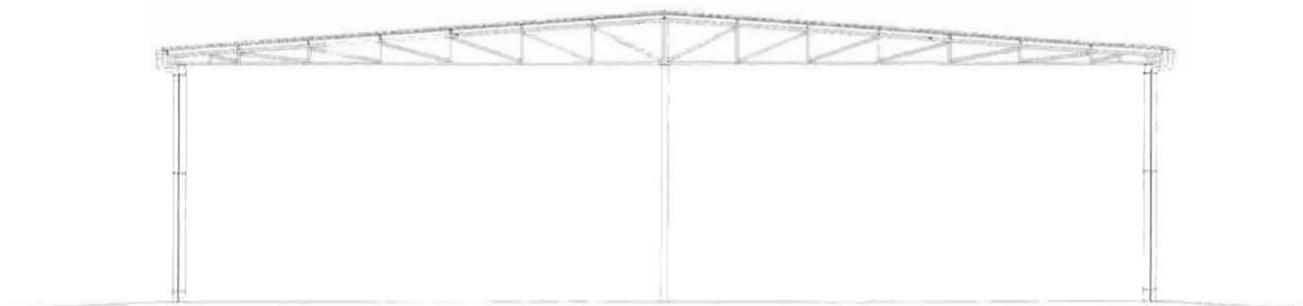
ALZADOS LONGITUDINALES



SECCION LONGITUDINAL PORTICOS



SECCION TRANSVERSAL PORTICOS



ALZADOS CABECERAS

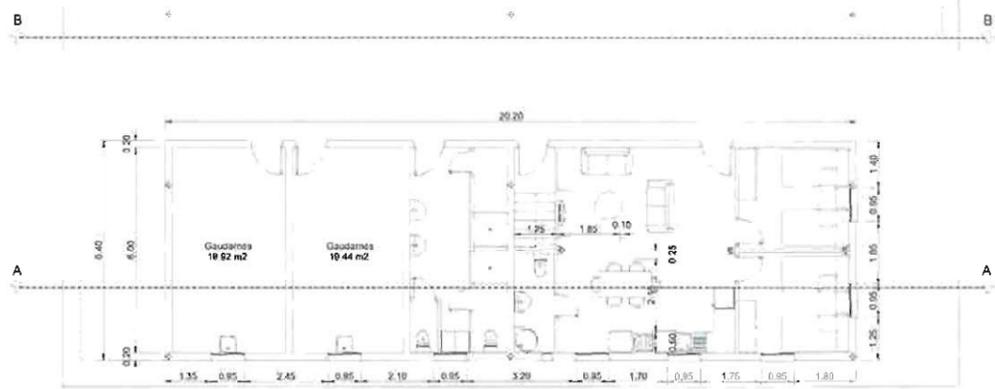
PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE NAVE PARA VIVIENDA DE GUARDA Y DEPENDENCIAS VARIAS PARA ACTIVIDADES GANADERAS EN PARAJE BERLANGUILA, LA BARCA DE LA FDA. JEREZ DE LA FRA. (CADIZ)  
 Promotor: TELLMEVOX S.L. (B-93175222)

VIVIENDA GUARDA, ESTADO ACTUAL  
 ALZADOS Y SECCIONES

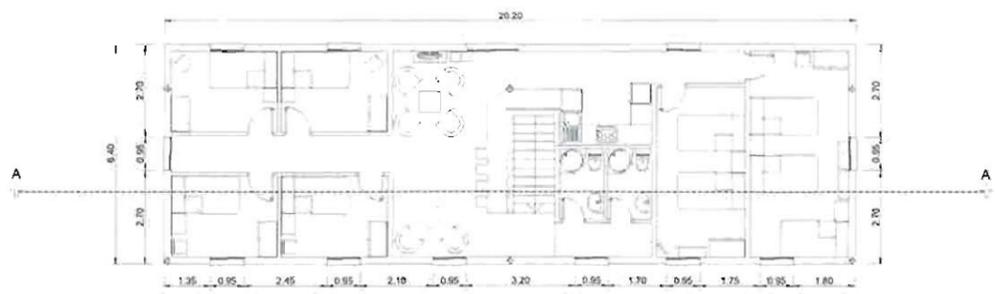
ESCALA: 1:100 EL ARQUITECTO: [Redacted]

FECHA: AGOSTO 2017

Nº 05

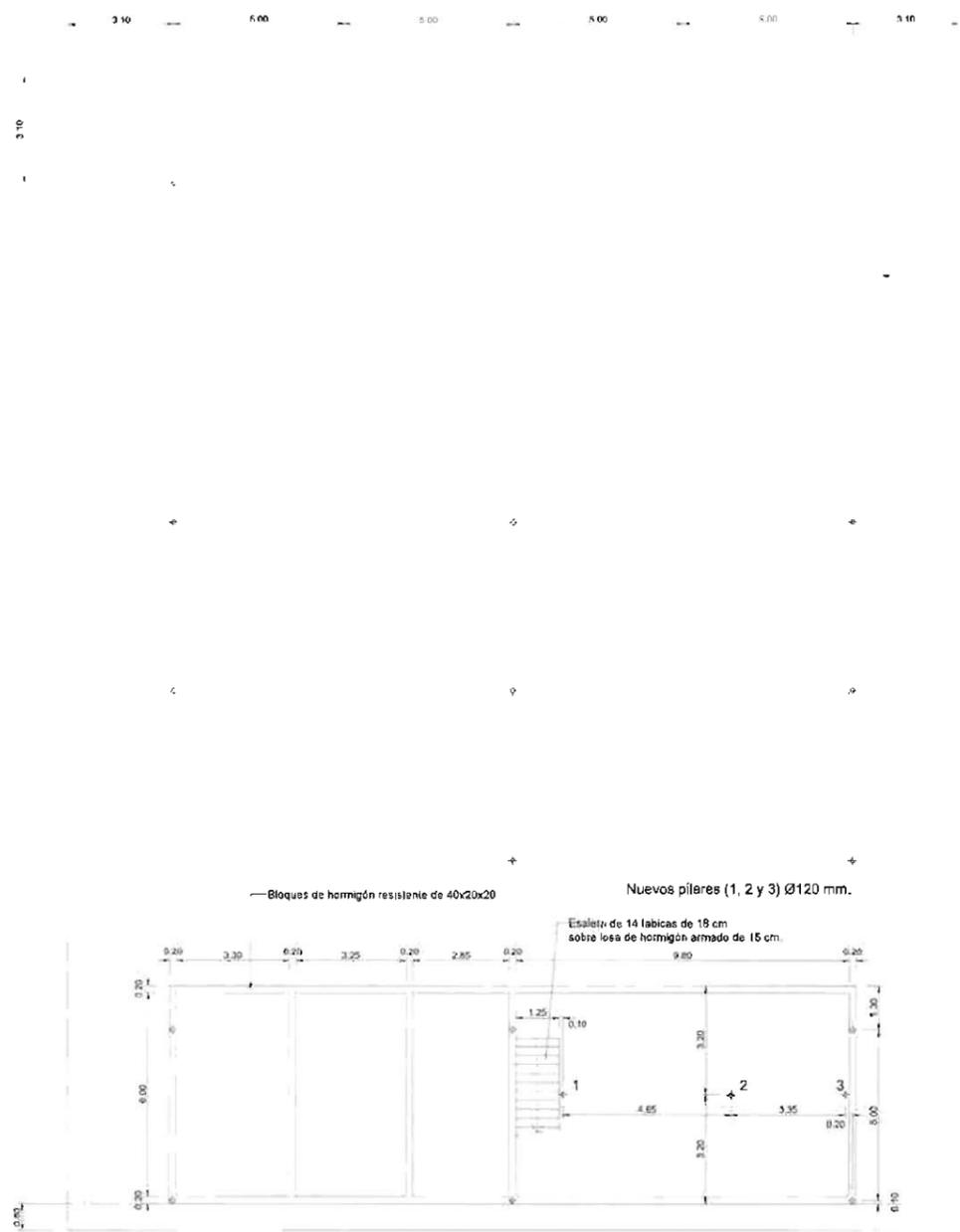


PLANTA BAJA

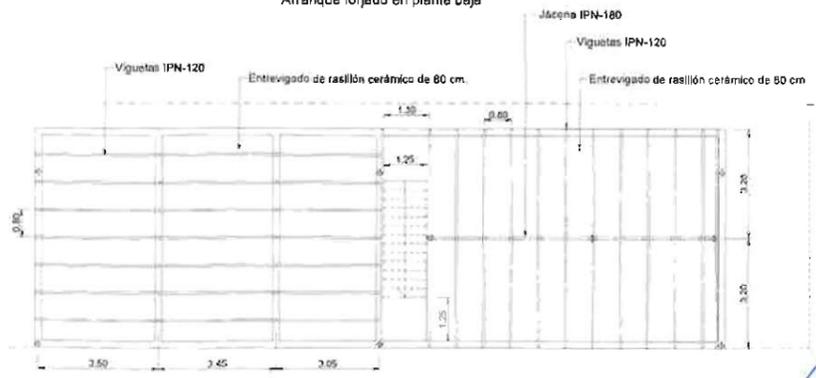


ENTREPLANTA

Superficie construida zona cerrada  
 Planta BAJA 129,28 m2  
 Entreplanta 129,28 m2  
 Total CONSTRUIDA 258,56 m2.



Arranque forjado en planta baja

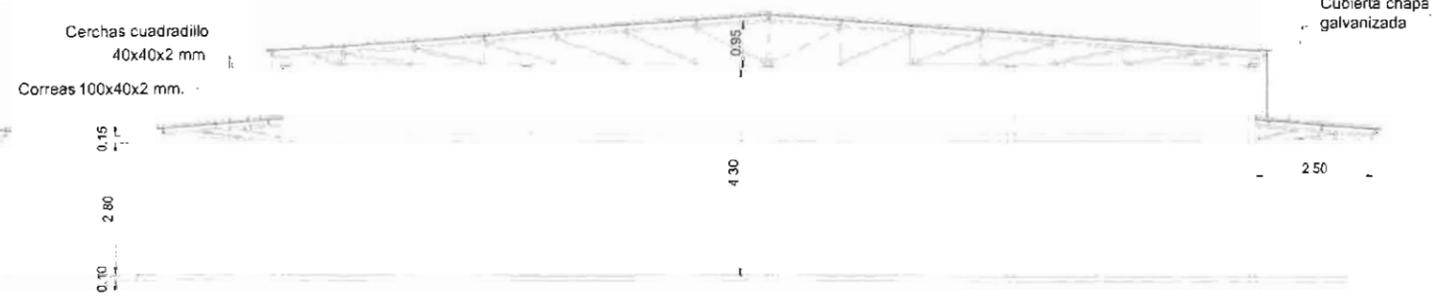


Forjado entreplanta

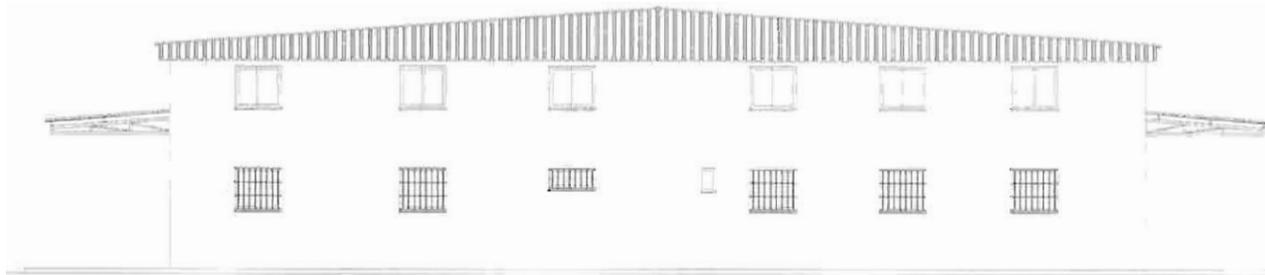
-Losa de hormigón de 15 cm con mallazo electrodoado



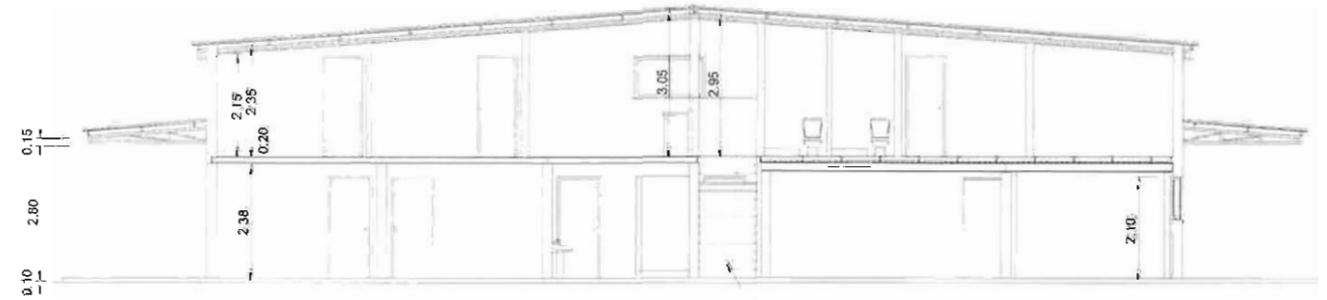
Alzado cabecera izquierda



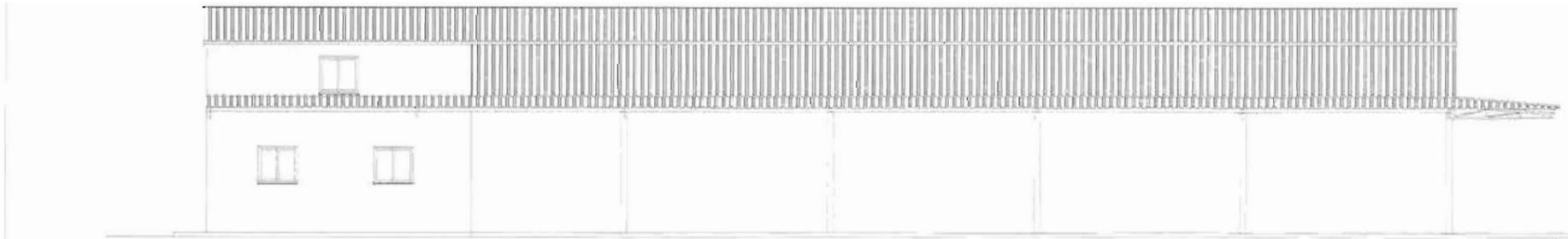
Sección B-B



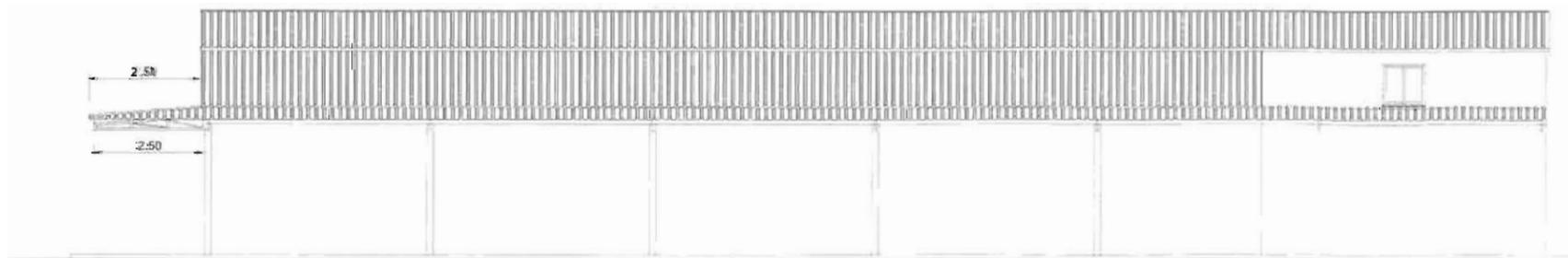
Alzado cabecera derecha



Sección A-A



Alzado longitudinal posterior



Alzado longitudinal frontal

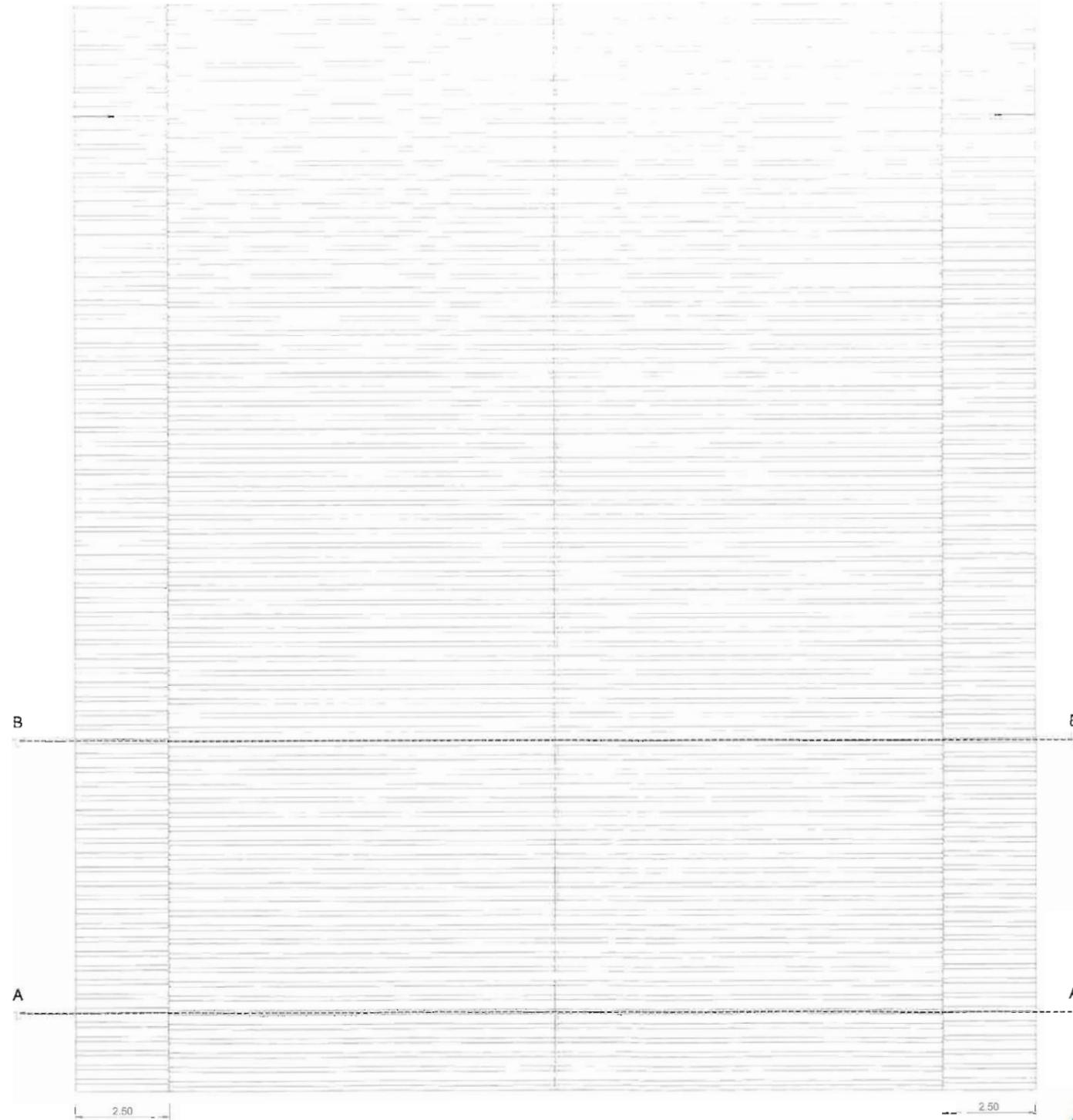
PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE NAVE PARA VIVIENDA DE GUARDA Y DEPENDENCIAS VARIAS PARA ACTIVIDADES GANADERAS EN PARAJE BERLANGUILA. LA BARCA DE LA FÑA. JEREZ DE LA FRA. (CADIZ) Promotor: TELLMEVOX S.L. (B-93175222)		
VIVIENDA GUARDA. ESTADO REFORMADO ALZADOS / SECCIONES A-A y B-B		Nº R2
ESCALA: 1:100	EL ARQUITECTO:	
FECHA: AGOSTO 2017		

CUBIERTA VOLADA

2.50

CUBIERTA VOLADA

CUBIERTA VOLADA



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE NAVE PARA VIVIENDA DE GUARDA Y DEPENDENCIAS VARIAS PARA ACTIVIDADES GANADERAS EN PARAJE BERLANGUILA. LA BARCA DE LA FDA. JEREZ DE LA FRA. (CADIZ)  
Promotor: TELLMEVOX S.L. (B-93175222)

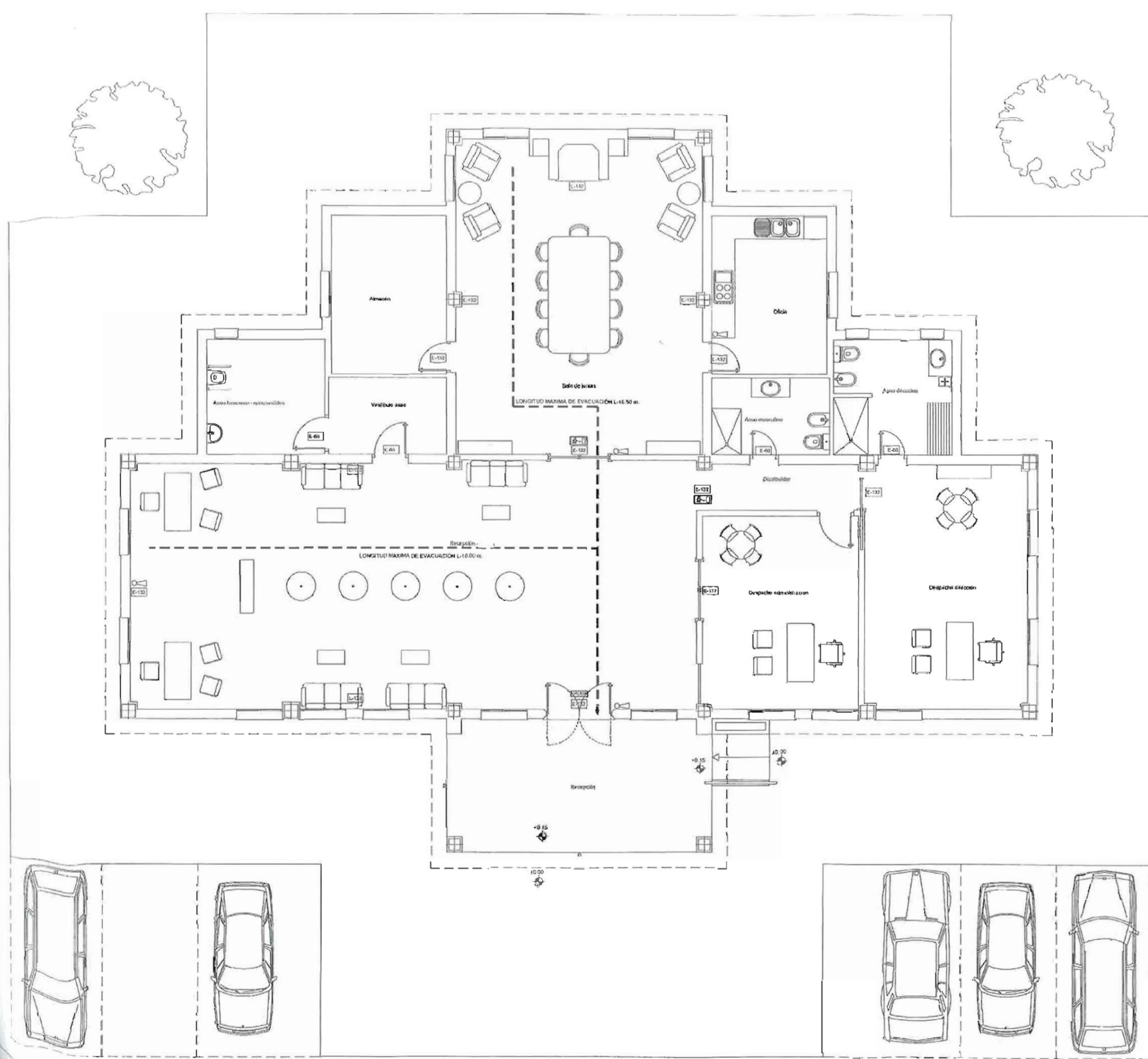
VIVIENDA GUARDA. ESTADO REFORMADO  
CUBIERTA

Nº R3

ESCALA: 1:100

EL ARQUITECTO

FECHA: AGOSTO 2017



**SUPERFICIE CONSTRUIDA**

Superficie cerrada	286.93 m <sup>2</sup>
50% porche de acceso	12.07 m <sup>2</sup>
<b>Total SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>299.00 m<sup>2</sup></b>

**SUPERFICIE UTIL**

Porche	23.51 m <sup>2</sup>
Recepción	94.67 m <sup>2</sup>
Sala de juntas	52.62 m <sup>2</sup>
Despacho dirección	27.19 m <sup>2</sup>
Vestibulo aseo	6.15 m <sup>2</sup>
Aseo dirección	9.12 m <sup>2</sup>
Despacho administración	20.54 m <sup>2</sup>
Distribuidor	5.06 m <sup>2</sup>
Aseo femenino - minusválidos	9.22 m <sup>2</sup>
Aseo masculino	6.15 m <sup>2</sup>
Almacén	12.45 m <sup>2</sup>
Oficio	12.54 m <sup>2</sup>
<b>Total SUPERFICIE UTIL</b>	<b>279.22 m<sup>2</sup></b>

**LEYENDA CONTRA INCENDIOS**

	Extintor portátil 6 kg 21A-130 clasificación
	Bifluoruro
	Extintor portátil 6 kg de co <sub>2</sub> clasificación
	Via de evacuación
	Salida de evacuación 210x210 mm
	Barandilla salida de evacuación 210x210 mm
	Alfombrado de evacuación de 33X33

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE NAVE PARA VIVIENDA DE GUARDA Y DEPENDENCIAS VARIAS PARA ACTIVIDADES GANADERAS EN PARAJE BERLANGULA LA BARCA DE LA FDA. JEREZ DE LA FRA. (CADIZ)  
 Promotor: TELMEYOX S.L. (I-93175222)  
 EQUIPO DE OBRAS Y RECEPCIÓN DE GANADO  
 DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PCI

ESCALA: 1:100 / 1:20  
 FECHA: AGOSTO 2017

*[Handwritten signature]*

**A01**





ALZADO PRINCIPAL



ALZADO POSTERIOR

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE NAVE PARA  
 VIVIENDA DE GUARDA Y DEPENDENCIAS VARIAS PARA ACTIVIDADES GANADERAS  
 EN PARAJE BERLANGUILA, LA BARCA DE LA FDA. JEREZ DE LA FRA. (CADIZ)  
 Promotor: TELLMEVOX S.L. (B-93175222)  
 EDIFICIO DE OFICINAS Y RECEPCIÓN DE GANADO  
 ALZADOS PRINCIPAL Y POSTERIOR

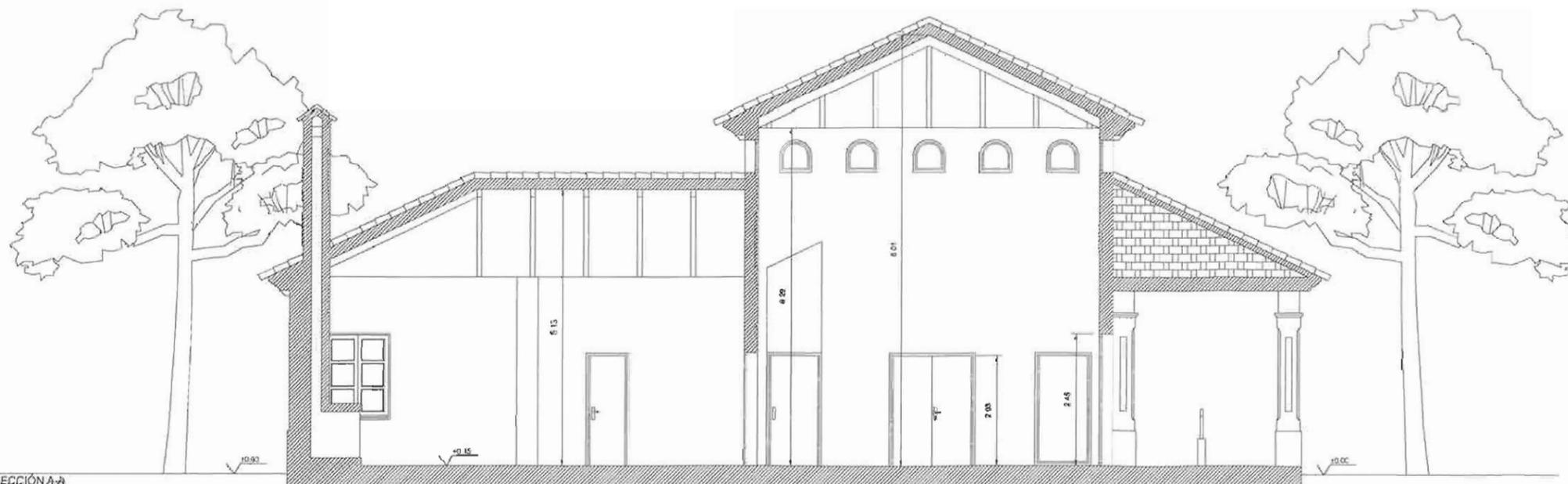
ESCALA	1:100 / 1:20	EL ARQUITECTO	1 <sup>o</sup> A04
FECHA	AGOSTO 2017		



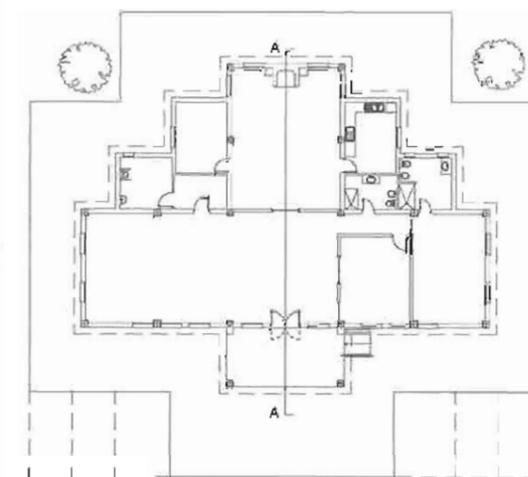
ALZADO LATERAL IZQUIERDO



ALZADO LATERAL DERECHO



SECCIÓN A-A



PLANO GUIA

  
 PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE NAVE PARA VIVIENDA DE GUARDA Y DEPENDENCIAS VARIAS PARA ACTIVIDADES GANADERAS EN PARAJE BERLANGÜLA, LA BARCA DE LA FDA. JEREZ DE LA FRA. (CADIZ)  
 Promotor: TELMEVOX S.L. (B-09175222)  
 EDIFICIO DE OFICINAS Y RECEPCIÓN DE GANADO  
 ALZADOS LATERALES Y SECCIÓN A-A  
 ESCALA: 1:100 / 1:20  
 FECHA: AGOSTO 2017  
 EL ARQUITECTO: