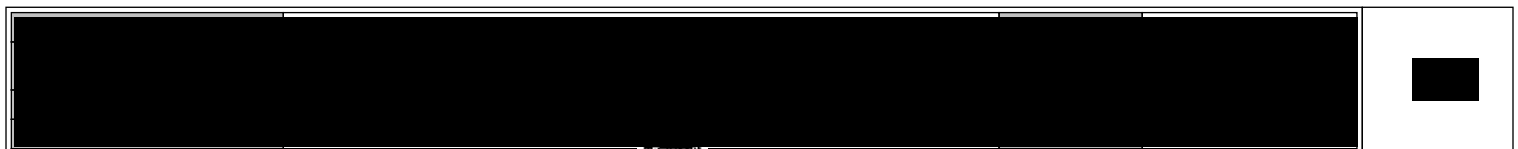


AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
11/03/2025 10:59
1715

**PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO RÚSTICO, EN
FINCAS ESPEJO Y RUFINO, PARA LA IMPLANTACIÓN DE
EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA EN LA RODA DE ANDALUCÍA
(SEVILLA)**



PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA EN LA RODA DE
ANDALUCÍA (SEVILLA)

ÍNDICE

1.	DATOS PREVIOS.....	4
1.1.	AGENTES INTERVINIENTES.....	4
1.1.1.	PROMOTOR	4
1.1.2.	AUTOR DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	4
1.2.	OBJETO DEL DOCUMENTO.....	4
2.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	5
2.1.	SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA CUALIFICACIÓN.....	5
2.2.1.	EMPLAZAMIENTO	5
2.2.2.	DATOS DE LAS PARCELAS.....	5
2.2.	CARACTERÍSTICAS FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.....	6
2.3.	CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN.....	7
2.4.	CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, VIARIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA SU DESARROLLO, CON INCLUSIÓN DE LAS EXTERIORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA	8
2.5.	JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL, CONFORME AL ARTÍCULO 30 DEL REGLAMENTO D550/22	10
2.6.	PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS CON DETERMINACIÓN.	10
3.	JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN. ..	10
3.1.	INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL O INCOMPATIBILIDAD PARA LOCALIZAR LA ACTUACIÓN EN SUELO URBANO, SEGÚN PROCEDA, CONFORME AL ARTÍCULO 30.10	
3.2.	PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO Y JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA.	11
3.3.	COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.....	11
3.4.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA.	13
3.5.	CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.....	13
3.6.	ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL, DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA	

PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA EN LA RODA DE
ANDALUCÍA (SEVILLA)

GENERAR..... 13
 3.7. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN. 13
 3.8. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS. 14

 4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR..... 15
 4.1. DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL SUELO RÚSTICO..... 15
 4.2. COMPROMISO DE MANTENER LA VINCULACIÓN ENTRE LAS EDIFICACIONES Y
 LOS USOS DEL SUELO RÚSTICO QUE JUSTIFICAN SU AUTORIZACIÓN Y DE DEVOLVER
 LOS TERRENOS A SU ESTADO NATURAL. 15
 4.3. PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO RÚSTICO, CONFORME AL
 ARTÍCULO 22.5 DE LA LEY. 16
 4.4. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA, CONFORME AL PROYECTO DE
 ACTUACIÓN APROBADO..... 16



PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA EN LA RODA DE
ANDALUCÍA (SEVILLA)**1. DATOS PREVIOS.****1.1. AGENTES INTERVINIENTES****1.1.1. PROMOTOR**

J.R.H. INTEGRAL, S.L.

CIF/NIF: [REDACTED]

Dirección: CALLE FOMENTO Nº 1 LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

1.1.2. AUTOR DEL PRESENTE DOCUMENTO

RAFAEL MORENO GUERRERO, ARQUITECTO,

Nº Colegiado: 007070, Colegio: COAS

CIF/NIF: [REDACTED]

Dirección: [REDACTED]

1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Proyecto de Actuación en Suelo Rústico, se elabora para posibilitar la implantación del uso de alojamiento temporal para los jornaleros vinculados a la recolección de aceituna, en los terrenos correspondientes a la parcela 40 del polígono 5 y a la parcela 41 del polígono 5, y clasificados por el planeamiento en vigor, en aplicación a la Disposición transitoria primera de la Ley, como rústico, y cuyas características quedan descritas y analizadas a continuación.

La redacción del Proyecto de Actuación en Suelo Rústico se justifica en base al artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA), con objeto de poder autorizar con carácter extraordinario usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

El contenido del Proyecto de Actuación se desarrolla en base al artículo 33, del Reglamento General de la Ley 7/2021 de la LISTA.

Se considera, como se justificará más adelante, que la actividad a desarrollar es considerada de utilidad pública.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA CUALIFICACIÓN.

2.2.1. EMPLAZAMIENTO

El emplazamiento de la intervención objeto de la redacción del presente proyecto se sitúa en La Roda de Andalucía, provincia de Sevilla, en los terrenos de clase rústico con referencias catastrales 41082A005000400000JT y 41082A005000410000JF.

La parcela más septentrional de intervención es colindante con el camino de dominio municipal con referencia catastral 41082A005090010000JF.

2.2.2. DATOS DE LAS PARCELAS

- **41082A005000400000JT**

La parcela rústica, de regadío, donde se va a intervenir, con referencia catastral 41082A005000400000JT, cuenta con una superficie gráfica de 5.479,00 m².

Los límites de la parcela son:

- Al Norte: Camino de dominio público municipal, con referencia catastral 41082A005090010000JF.
- Al sur: Casería Espejo, Polígono 5 Parcela 8, con referencia catastral 41082A005000080000JO.
- Al Este: Casería Espejo, Polígono 5 Parcela 10, con referencia catastral 41082A005000100000JM.
- Al oeste: Casería Espejo, Polígono 5 Parcela 8, con referencia catastral 41082A005000080000JO.

- **41082A005000410000JF.**

Esta parcela rústica, de regadío, donde se concentrará la mayor producción de aceituna procedente de nuevo olivar, con referencia catastral 41082A005000410000JF, cuenta con una superficie gráfica de 50.225,00 m².

Los límites de la parcela son:

- Al Norte: Casería Espejo, Polígono 5 Parcela 11, con referencia catastral

PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA EN LA RODA DE
ANDALUCÍA (SEVILLA)

41082A005000110000JO.

- Al sur: Casería Espejo, Polígono 5, Parcelas 36, 37, 43, 42 y 17, con referencias catastrales 41082A005000360000JL, 41082A005000370000JT, 41082A005000430000JO, 41082A005000420000JM y 41082A005000170000JJ respectivamente.
- Al Este: Casería Espejo, Polígono 5 Parcela 12, con referencia catastral 41082A005000120000JK.
- Al oeste: Casería Espejo, Polígono 5 Parcela 35, con referencia catastral 41082A005000350000JP.

Las parcelas de intervención no cuentan con afecciones sectoriales de aplicación sobre las mismas.

2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

Emplazados los terrenos en una zona de cultivos agrícolas, mayoritariamente de olivar, coincidente con las parcelas catastrales identificadas en el apartado anterior del término municipal de La Roda de Andalucía, la finca está dedicada al cultivo del olivar.

- **Geografía del término municipal:**

Se encuentra situado a una altitud de 405 m y a 123 km de la capital de provincia, Sevilla. Está localizado en el rincón Sureste de la provincia de Sevilla, pertenece a la comarca de Estepa y la zona geográfica Sierra-Sur Sevillana. La Roda es un importante nudo de comunicaciones ferroviarias, el AVE atraviesa el término municipal así como diferentes líneas de tren convencionales, y junto con la Autovía del 92 y la Nacional 334 (SE-MA-GR) conforman esta red comunicativa. La Roda se encuentra situada a 123 km de Sevilla, a 70 km de Málaga y 75 km de Córdoba, lo que la convierte en área dominante del Centro de Andalucía.

- **Clima del término municipal:**

El clima de La Roda de Andalucía clima es mediterráneo de interior con rasgos continentales (contraste estacional de veranos e inviernos) y en ocasiones de connotaciones atlánticas en época de lluvias.

Los valores medios de las lluvias son de 500 a 600 l/m² al año y la temperatura media anual alcanza los 16.5 °C.

El mes más frío es enero con -3 °C y el máximo absoluto es agosto con 43 °C.

- **Topografía de las fincas:**

La topografía de la finca es suave, con caída en dirección Sur, sin accidentes a destacar.

- **Vegetación:**

Corresponde a una tipología de paisaje tradicional de la comarca de Estepa a la que pertenece, constituido por suelo agrícola mayoritariamente ocupado por olivares.

- **Caracterización jurídica de los terrenos:**

Es titular del pleno dominio de la totalidad de la finca agregada, J.R.H. INTEGRAL, SOCIEDAD LIMITADA.

2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN.

La mayor parte de la extensión de la Sierra sur de Sevilla ha basado su economía tradicionalmente en la producción de aceituna de mesa y de aceite de oliva.

La agricultura de la comarca se basa en el cultivo del olivar fundamentalmente, siendo la variedad de aceituna hojiblanca la más producida en ambos casos citados, tanto para la aceituna de mesa como para la aceituna destinada a producción de aceite.

La superficie a la que se le va a dar uso está destinada al cultivo del olivar, destinado a la producción de aceite de oliva virgen extra.

La recolección de la aceituna es uno de los pilares económicos más fuertes de la comarca de Estepa, en la que queda englobado el término municipal de La Roda de Andalucía, donde se encuentra la finca de estudio.

En los últimos años, la escasa mano de obra para la recolección de la aceituna, debido al éxodo masivo de la población joven hacia las grandes ciudades, ha hecho necesaria la búsqueda de trabajadores externos a la comarca para dicha recolección.

La intervención pretende solventar el problema del alojamiento de estos

trabajadores temporeros, dándole alojamiento junto a los terrenos de estudio en los que se encuentra la plantación de olivar.

La intervención, del mismo modo, exigía en su programa un espacio destinado al almacén, con capacidad para albergar toda la maquinaria agrícola necesaria para los trabajos de mantenimiento del olivar y recolección de la aceituna.

2.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, VIARIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA SU DESARROLLO, CON INCLUSIÓN DE LAS EXTERIORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA.

Descripción general del edificio

La intervención consiste principalmente en la ejecución de una construcción destinada al alojamiento de personas durante la campaña agrícola (recolección de aceituna) y una nave de aperos, ubicada colindante a la vivienda, que alojará la maquinaria agrícola necesaria para la producción y recolección de este fruto.

Programa de necesidades

El programa de necesidades que se recibe por parte de la propiedad para la redacción del presente proyecto, es el característico para viviendas rurales aisladas.

Se compone de salón - comedor - cocina, con 3 dormitorios y 2 baños, con una nave de aperos en la planta baja que albergará la maquinaria agrícola.

Uso característico del edificio

El uso característico del edificio es residencial, con nave de aperos, construida en su totalidad en planta baja.

Relación con el entorno

El elemento urbanístico regulador del entorno físico está constituido por las normas urbanísticas de La Roda de Andalucía.

El uso, número de plantas, altura de las edificaciones, etc, queda regulado acorde al artículo 42 de la citada norma.

Vallado de la finca

Se pretende ejecutar un cerramiento perimetral de piedra por motivos de seguridad.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Accesos

El acceso se produce por el camino de dominio público municipal con referencia catastral 41082A005090010000JF, que conecta la parcela con la Carretera de Badolatosa, SE-9217.

Evacuación

El solar de implantación se encuentra exento, con posibilidad de evacuación en todas direcciones.

Suministro de agua

En los terrenos de actuación hay un pozo preexistente para la extracción de agua dulce, que se almacenará en un depósito en el interior del alojamiento.

En la intervención existe un depósito de agua de gran formato para acumulación del agua para el riego del olivar.

De forma paralela, para el consumo de agua humana, se contará con un contrato de agua embotellada mineral a domicilio.

Evacuación de aguas

La evacuación de aguas del alojamiento y la nave de aperos se canaliza hacia una fosa séptica instalada al sur de la parcela, y el agua tratada se destinará al riego de la plantación del olivar.

Suministro eléctrico

Se dispone de suministro eléctrico contratado previamente con potencia suficiente para la previsión de carga total del edificio proyectado en la parcela de intervención.

Además, se contará con energía solar fotovoltaica para el autoconsumo.

Telecomunicaciones

Se dispone infraestructura necesaria para el acceso a los servicios de

telecomunicación regulados por la normativa vigente.

2.5. JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL, CONFORME AL ARTÍCULO 30 DEL REGLAMENTO D550/22

1. Conforme al artículo 22.3 de la Ley, se solicita mediante el presente documento, de una autorización del Ayuntamiento para la implantación de la construcción vinculada a la explotación agrícola.

Se hace constar, acorde al Artículo 30 de la Ley, que se considera una intervención de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio, que generará efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

El alojamiento y la nave de aperos del campo no tienen cabida en un emplazamiento distinto al anexo a la explotación de olivar.

2.6. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS CON DETERMINACIÓN.

Una vez concedida la preceptiva Licencia de Obras por el Excmo. Ayuntamiento de La Roda de Andalucía, la construcción de la edificación que nos atañe se prevé para un plazo de 12 meses desde su inicio.

No se prevé el faseado en su ejecución, no siendo por tanto necesario determinar las fases para su construcción.

3. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN.

3.1. INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL O INCOMPATIBILIDAD PARA LOCALIZAR LA ACTUACIÓN EN SUELO URBANO, SEGÚN PROCEDA, CONFORME AL ARTÍCULO 30.

El artículo 30, del Reglamento de la LISTA, posibilita implantar con carácter extraordinario usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en suelo rústico por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

En su apartado 2, el Artículo 30 considera usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del

medio rural, las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:

- *"1º. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.*
- *2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.*
- *3º. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.*
- *4º. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.*
- *5º. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales."*

Como hemos comentado previamente, nos encontramos ante una intervención que promoverá la economía de la zona y empleo para el municipio, vinculado a la explotación de olivar colindante.

3.2. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO Y JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA.

Cabe destacar que debido a las características y tipología propias del alojamiento que se pretende construir (alojamiento rural en planta baja vinculada a la actividad agraria), la edificación proyectada no se podría construir en ningún caso en suelo urbano, solo pudiendo considerarse su implantación en suelo rural de similar naturaleza al que nos ocupa, no urbanizable, y sin edificaciones cercanas.

La ubicación concreta propuesta responde a las cuestiones relacionadas con la orientación de la vivienda, el control visual del olivar y cercanía al mismo, lejanía al municipio y la existencia del camino que conecta la parcela de intervención con la carretera cercana.

3.3. COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

La intervención propuesta cumple con lo establecido en las Normas

Subsidiarias municipales y en el posterior Procedimiento de Adaptación Parcial a la LOUA de La Roda de Andalucía (normativa urbanística vigente), según;

"TÍTULO III, NORMAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE FRENTE AL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

Artículo 42.- Usos, edificios e instalaciones autorizables en suelo no urbanizable

1_ Con carácter general, los usos, edificios e instalaciones autorizables en el suelo no urbanizable, en virtud de lo establecido en los artículos 15, 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, son los siguientes:

(...)

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

d) Edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, en lugares en los que no exista peligro de formación de núcleos de población.

Artículo 43. –Condiciones de la edificación

1.- La edificación en suelo no urbanizable deberá estar acorde con la tipología, implantación, altura, materiales, etc., del paisaje donde se ubique

2.- La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete metros, pudiendo ser superada esta altura de una forma puntual por elementos constructivos de carácter singular, tales como torreones, miradores, etc., o bien por aquellos elementos que por su naturaleza requieran necesariamente mayor altura (silos, tolvas, chimeneas, depósitos, etc.)

3.- Los edificios e instalaciones deberán separarse de los linderos medianeros una distancia mínima de diez metros, sin perjuicio de lo regulado en artículos siguientes.

4.- Las edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias deberán estar al servicio exclusivo de la finca en la que se ubiquen"

3.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA.

No aplica en la zona de intervención.

3.5. CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

- Las construcciones proyectadas se presentan de modo aislado.
- En el área que abarca un círculo de 200 metros de radio desde el emplazamiento del alojamiento y la nave de aperos, no existen edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario.

Esta intervención no induce, por tanto, a la formación de nuevos asentamientos en la zona.

3.6. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL, DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR.

Respecto de la incidencia ambiental en el territorio, ha de entenderse que la finca mantiene su carácter paisajístico, con el predominio de su masa de olivar, habiéndose efectuado la entresaca de olivos para adecuar la finca a una producción más eficiente y ecológica del olivar.

3.7. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN.

La inversión inicial del proyecto estará formada por la ejecución del alojamiento y la nave de aperos.

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON ONCE CÉNTIMOS.

CAPÍTULO	IMPORTE (€)
1 Acondicionamiento del terreno	19.211,57
2 Cimentaciones	34.477,20
3 Estructuras	56.291,24

PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA EN LA RODA DE
ANDALUCÍA (SEVILLA)

4 Fachadas y particiones	39.120,20
5 Carpintería, vidrios y protecciones solares	16.621,79
6 Remates y ayudas	4.247,37
7 Instalaciones	13.636,81
8 Aislamientos e impermeabilizaciones	914,66
9 Cubiertas	61.919,19
10 Revestimientos y trasdosados	39.437,95
11 Señalización y equipamiento	6.253,80
12 Urbanización interior de la parcela	26.679,67
13 Gestión de residuos	25.712,34
14 Control de calidad y ensayos	3.228,93
15 Seguridad y salud	24.826,39
Presupuesto de ejecución material (PEM)	372.579,11

La producción de aceituna a la que se vincula la intervención cuenta con una superficie de 5,2 hectáreas de olivar de regadío, con una producción progresiva anual durante la época de crecimiento de los olivos.

AÑO	PRODUCCIÓN (KG/HA)	PRODUCCIÓN TOTAL (KG)	PRECIO MEDIO (€)	BENEFICIO (€)
1	-	-	0,85	0
2	3.500	18.200	0,85	15.470,00
3	4.500	23.400	0,85	19.890,00
4	5.500	28.600	0,85	24.310,00
5	6.500	33.800	0,85	28.730,00
6	7.500	39.000	0,85	33.150,00
7-10	9.500	49.400	0,85	167.960,00
11-35	11.000	57200	0,85	1.215.500,00

A los 12 años desde el inicio de la recolección de aceituna, la inversión habrá sido amortizada.

3.8. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.

El apartado 4 del Artículo 22 de la LISTA, establece:

“Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma”.

La autorización de una actuación extraordinaria puede por tanto establecer un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos y advertirá que el cese de las actividades que se desarrollan 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 natural.

Debemos entender que los actos de edificación que se pretenden son consecuencia de la necesidad de guarda de material necesario para la producción y recolección de la aceituna, así como la acogida de trabajadores para dichos trabajos, quedando por tanto la intervención vinculada a esta actividad económica.

La actuación extraordinaria no pretende más que mantener activa y en crecimiento la producción de aceituna.

4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

4.1. DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL SUELO RÚSTICO.

La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, en su Art. 20 define los derechos de los propietarios de suelo rústico.

Por tanto, el propietario debe destinar el terreno a los usos que se mencionan en el articulado o, excepcionalmente, a una actuación de interés público

4.2. COMPROMISO DE MANTENER LA VINCULACIÓN ENTRE LAS EDIFICACIONES Y LOS USOS DEL SUELO RÚSTICO QUE JUSTIFICAN SU AUTORIZACIÓN Y DE DEVOLVER LOS TERRENOS A SU ESTADO NATURAL.

J.R.H. INTEGRAL, SOCIEDAD LIMITADA se compromete bajo el presente documento, a mantener la vinculación de la edificación y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en el caso que la actividad se extinguiere.

4.3. PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO RÚSTICO, CONFORME AL ARTÍCULO 22.5 DE LA LEY.

Por tratarse de una instalación de usos no propios del Suelo no Urbanizable, el promotor se compromete a cumplir lo establecido en el artículo 22.5 de la LISTA.

El promotor atenderá la cuantía que estuviese regulada por las ordenanzas municipales, con un máximo del quince por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, en base a lo recogido en el punto 3.7 de este documento.

Se fija con ello una prestación compensatoria máxima de 55.886,86 €, a devengar con motivo de la licencia urbanística.

4.4. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA, CONFORME AL PROYECTO DE ACTUACIÓN APROBADO.

En virtud del artículo 32.5 del Reglamento de la LISTA, el promotor podrá solicitar la tramitación conjunta de la autorización previa y de la licencia de obras, debiendo aportar junto a la solicitud el Proyecto de Actuación, el proyecto de edificación correspondiente para con ello en la instrucción del procedimiento se practiquen los trámites de ambos procedimientos y en la resolución se haga constar la autorización para la implantación de la actuación y para la ejecución de las obras previstas.

El promotor de la actuación extraordinaria en suelo rústico, en todo caso se compromete a solicitar licencia de obra para la ejecución de la nave de aperos y alojamiento del personal de trabajo de la recolección olivarera, en un plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa.

En Badolatosa, a 25 de agosto de 2024



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

- DELIMITACIÓN DE LA PARCELA
- CERRAMIENTO DE PARCELA EXISTENTE
- ELEMENTOS EXISTENTES
- ELEMENTOS PROYECTADOS

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGÍCOLA

PROMOTOR:

ARQUITECTO:

FECHA: 29 FEBRERO 2024

ESCALA 1:500

CONSTRUCCIONES E
INSTALACIONES



Nº PLANO

00/18



ESCALA 1:80.000

DATOS DESCRIPTIVOS DE LA PARCELA	
REFERENCIA CATASTRAL	41082A005000410000JF 41082A005000400000JT
SUPERFICIE GRÁFICA	55.704,00 m2
LOCALIZACIÓN	CASERÍA ESPEJO, POLÍGONO 5 PARCELA 41 CASERÍA ESPEJO, POLÍGONO 5 PARCELA 40
MUNICIPIO	LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)
CLASE	RÚSTICO



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L. ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

FECHA: 29 FEBRERO 2024 ESCALA 1:2.000

SITUACIÓN



Nº PLANO

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
11/03/2025 10:59
1715

01/18



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA**

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L.

ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

FECHA: 29 FEBRERO 2024

ESCALA 1:250

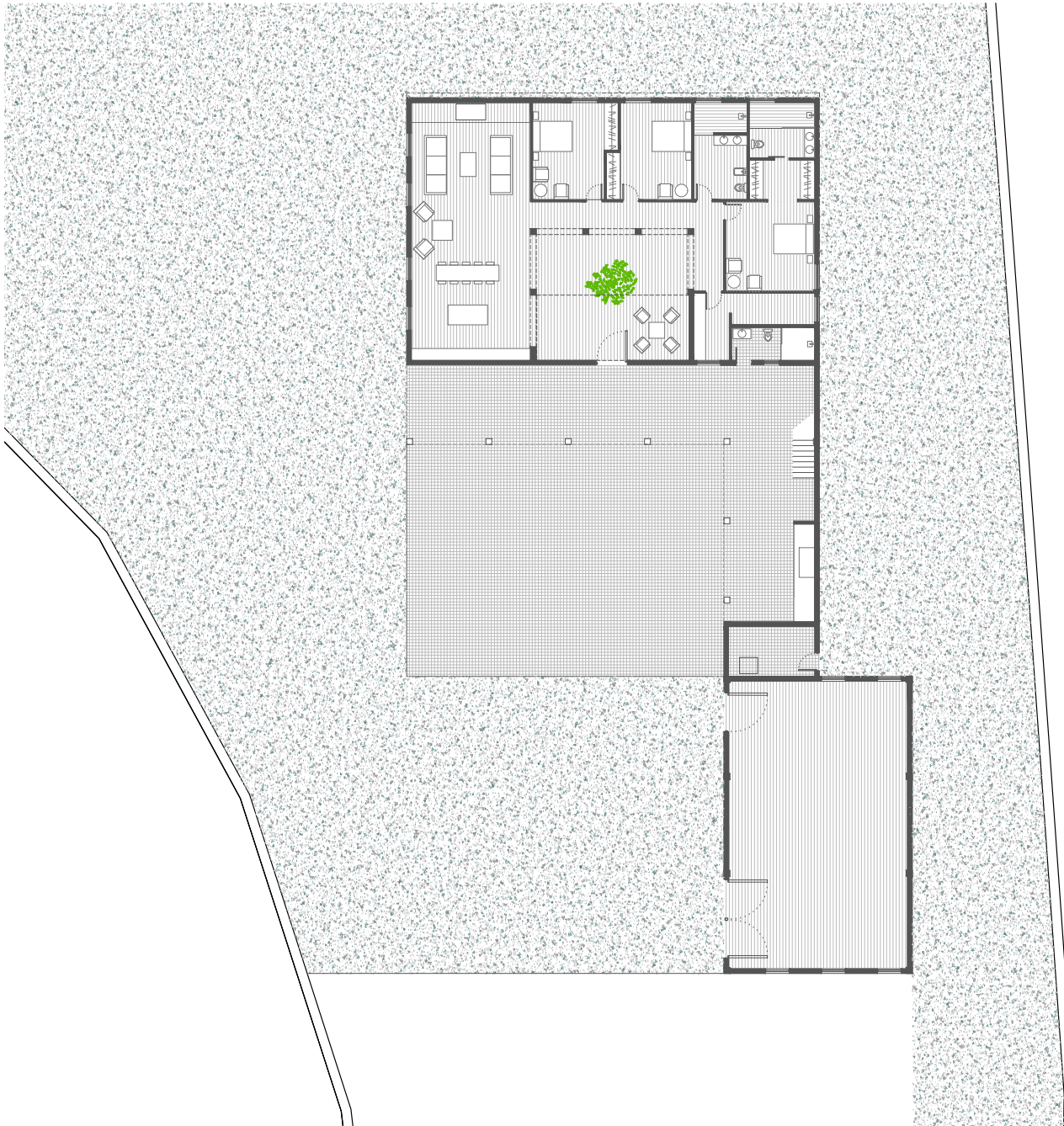
EMPLAZAMIENTO



Nº PLANO

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
11/03/2025 10:59
1715

02/18



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L.

ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

FECHA: 29 FEBRERO 2024

ESCALA 1:500

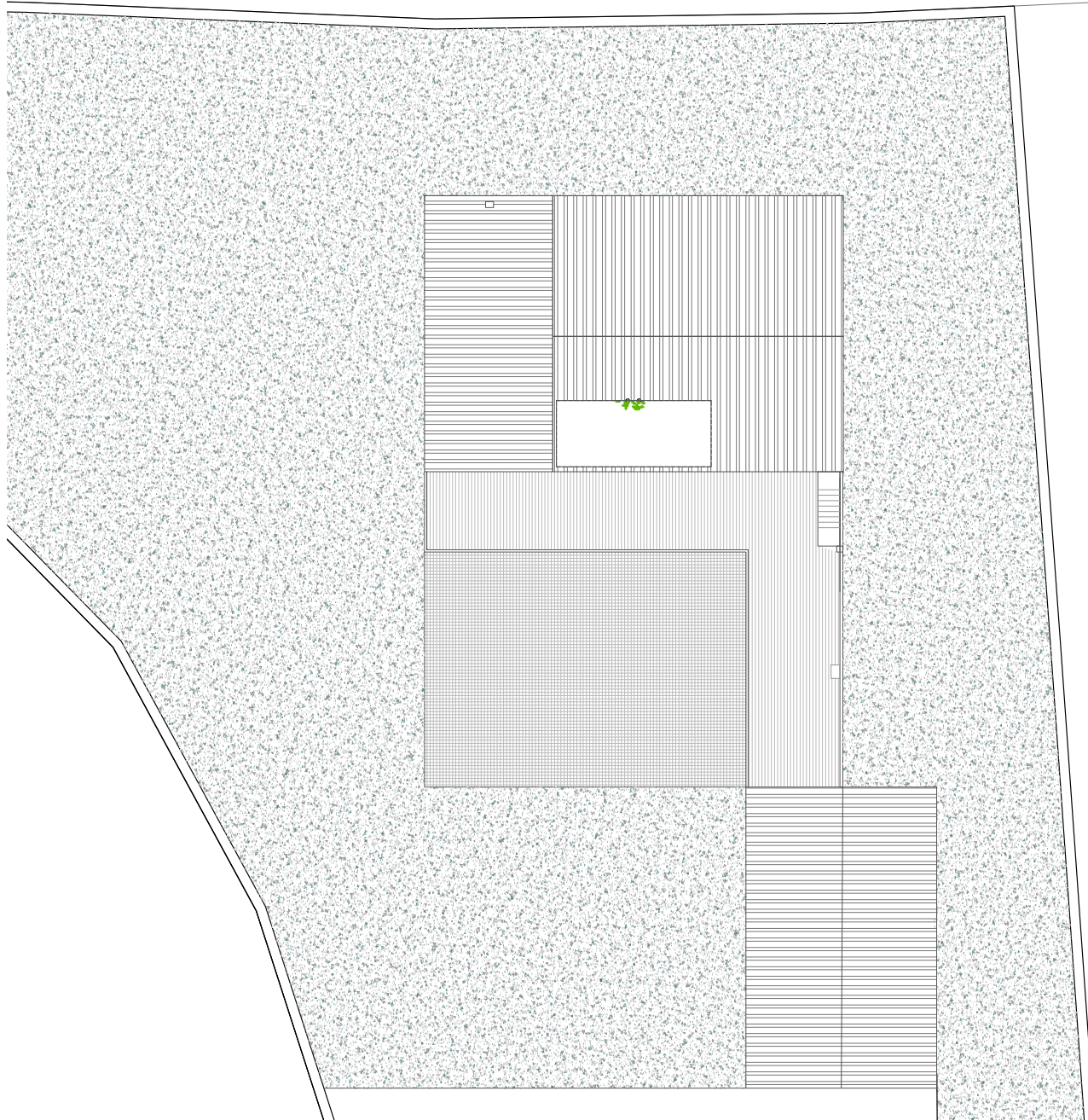
PLANTA BAJA



Nº PLANO

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA	
ENTRADA	
11/03/2025 10:59	
1715	

03/18



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L.

ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

FECHA: 29 FEBRERO 2024

ESCALA 1:200

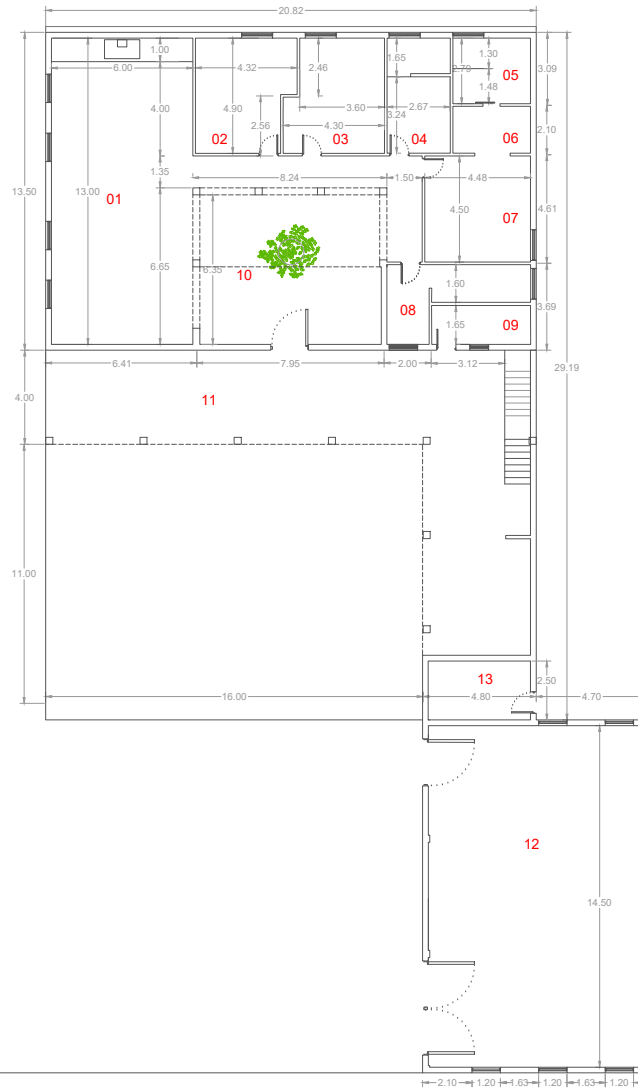
PLANTA CUBIERTAS



Nº PLANO

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
11/03/2025 10:59
1715

04/18



SUPERFICIES PLANTA BAJA		
	SUP. CONSTRUIDA (m2)	SUP. UTIL (m2)
01_SALÓN / COCINA	85.90	78.06
02_DORMITORIO 01	20.83	19.32
03_DORMITORIO 02	21.02	19.31
04_BAÑO	14.53	12.90
05_ASEO	11.14	9.19
06_VESTIDOR	7.50	6.57
07_DORMITORIO 03	22.09	20.05
08_LAVADERO / INSTALAC.	16.04	13.09
09_ASEO EXTERIOR	8.83	6.83
10_HALL / COMUNICACIÓN	72.98	70.35
11_PORCHE	83.28	82.27
12_NAVE APEROS	142.52	130.90
13_CUARTO INSTALACIONES	14.37	10.87

TOTAL SUPERFICIE VIVIENDA PL. BAJA	SUP. CONSTRUIDA (m2)	SUP. UTIL (m2)
	280.86	255.67
TOTAL SUPERFICIE NAVE AGRÍCOLA	SUP. CONSTRUIDA (m2)	SUP. UTIL (m2)
	156.89	141.77



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L. ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

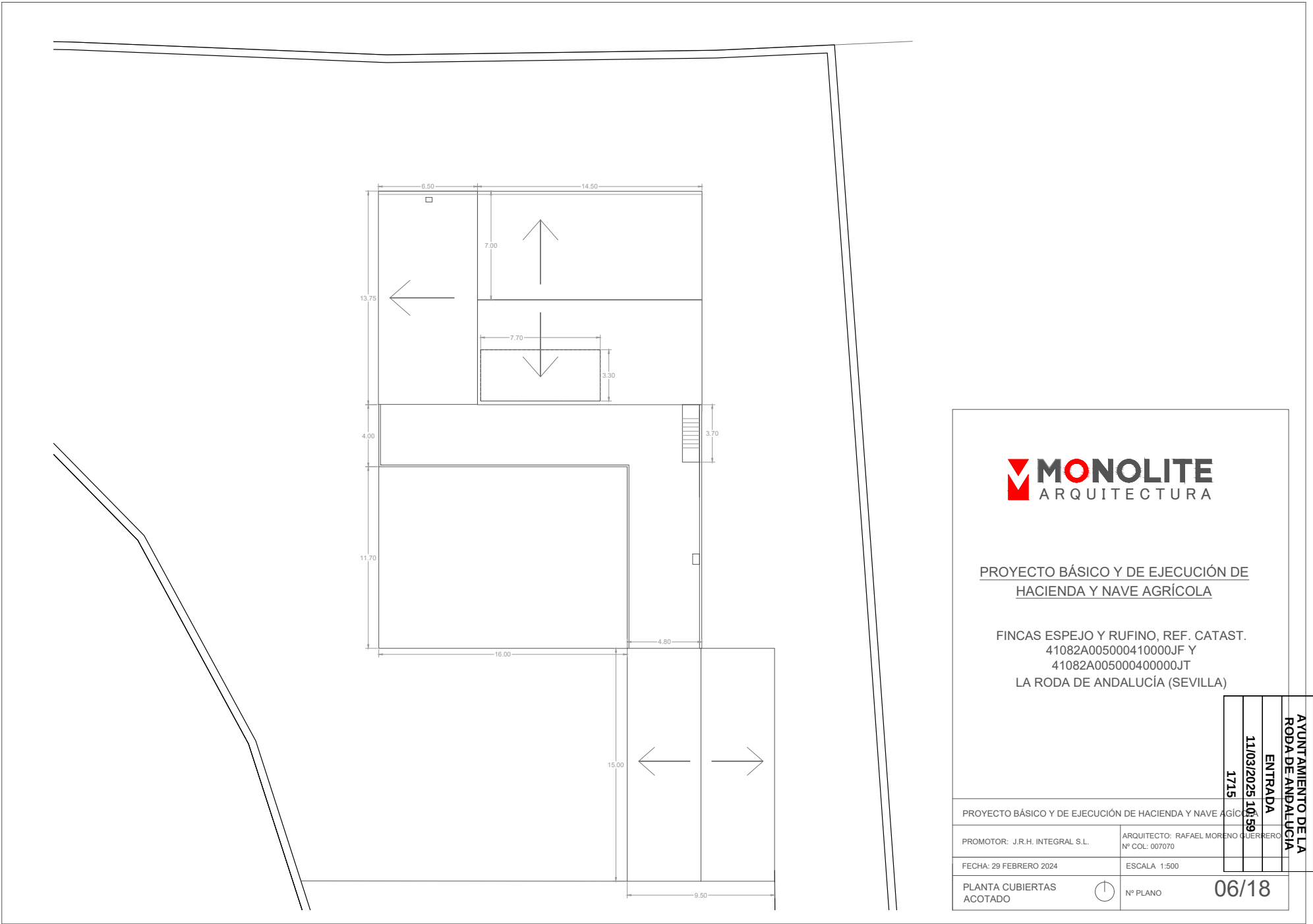
FECHA: 29 FEBRERO 2024 ESCALA: 1:500

PLANTA BAJA - ACOTADO

Nº PLANO

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
11/03/2025 10:59
1715

05/18



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L.

ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

FECHA: 29 FEBRERO 2024

ESCALA 1:500

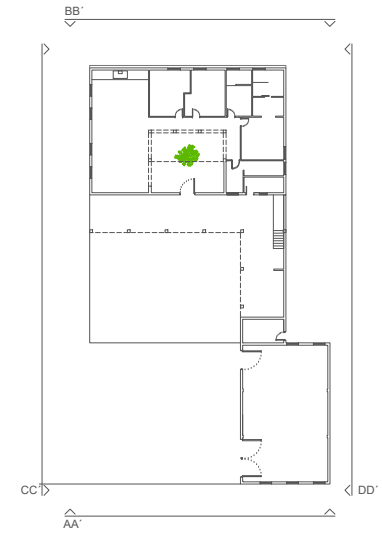
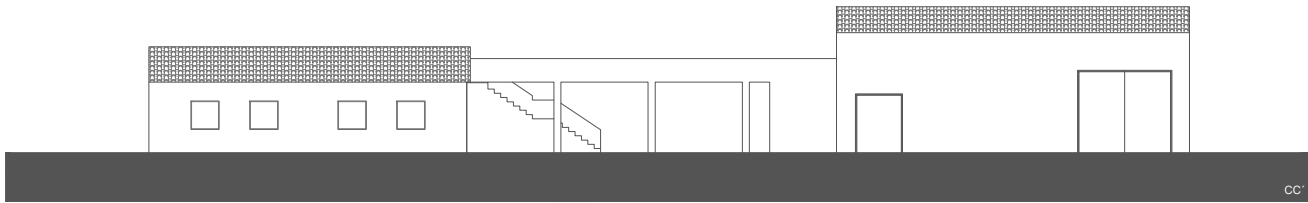
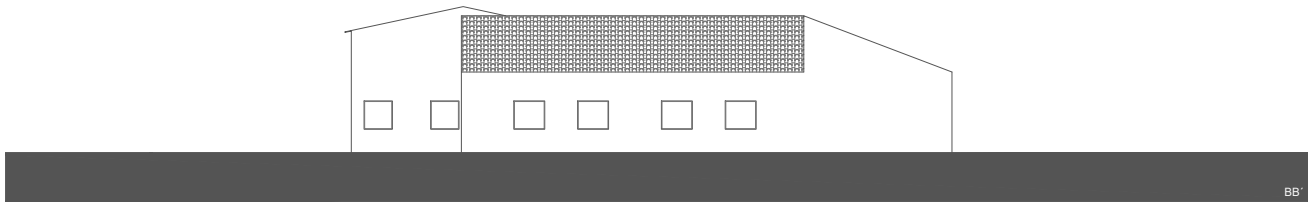
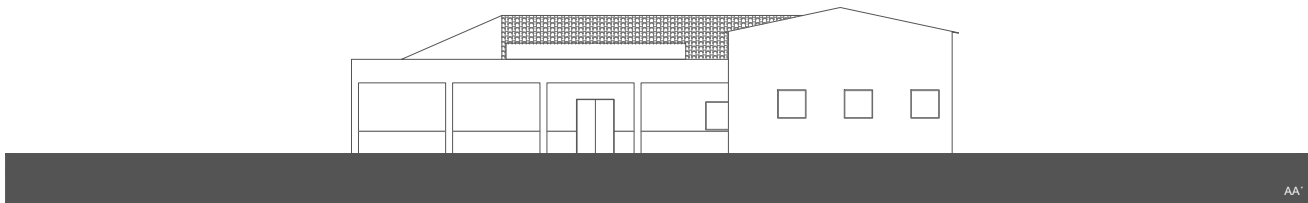
PLANTA CUBIERTAS
ACOTADO



Nº PLANO

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
11/03/2025 10:59
1715

06/18



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L. ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

FECHA: 29 FEBRERO 2024 ESCALA: 1:150

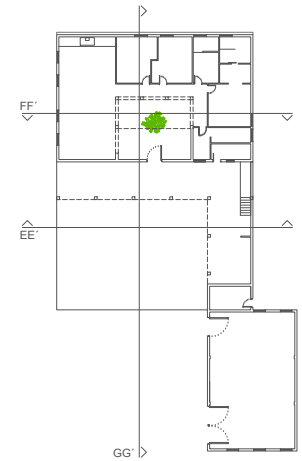
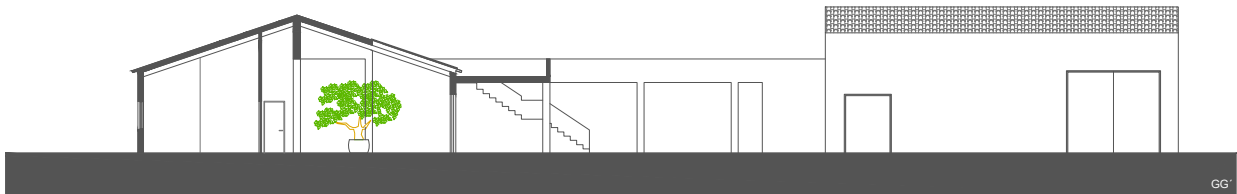
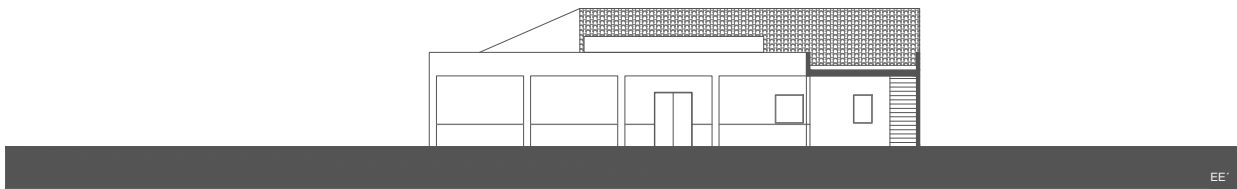
ALZADOS Y SECCIONES
FACHADAS



Nº PLANO

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
11/03/2025 10:59
1715

07/18



MONOLITE
ARQUITECTURA

**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA**

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L.

ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

FECHA: 29 FEBRERO 2024

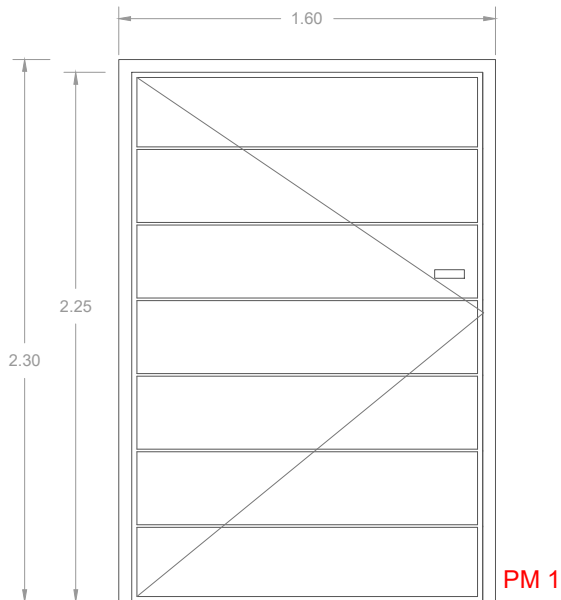
ESCALA 1:150

ALZADOS Y SECCIONES
SECCIONES

Nº PLANO

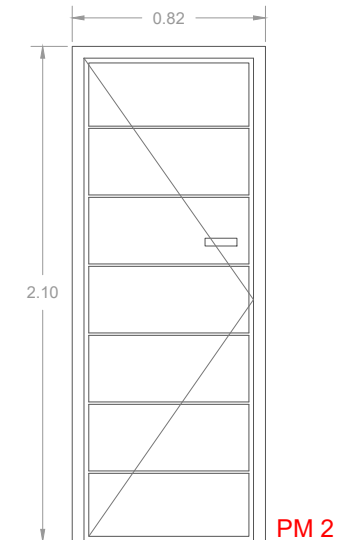
AYUNTAMIENTO DE LA
RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
11/03/2025 10:59
1715

08/18



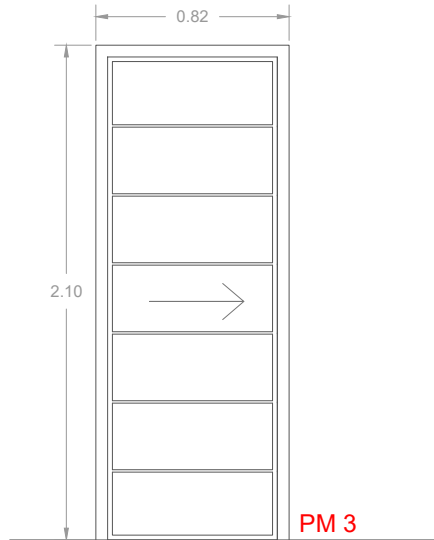
PM1 - 1 UNIDAD:

Puerta de entrada a la vivienda de 160 cm ancho, formada por una hoja abatible y ciega de madera maciza de pino con moldura fina(CMF) barnizada. Precerco de pino país de 90x35 mm. Galces macizos de pino de 90x20 mm. Tapajuntas macizos de pino de 70x15 mm en ambas caras. Incluso herrajes de colgar, cierre y manivela. Ajuste de la hoja, fijación de los herrajes y ajuste final.



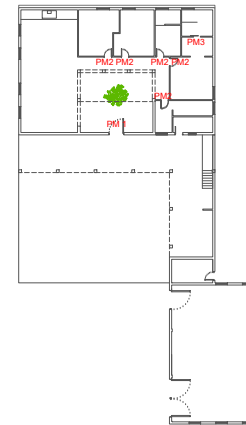
PM2 - 5 UNIDADES :

Puertas de paso a dormitorios, lavadero y baño, abatibles y ciegas de 80 cm de ancho, de una hoja de madera maciza de pino con moldura fina (CMF) pintura blanca. Precerco de pino país de 90x35 mm. Galces macizos de pino de 90x20 mm. Tapajuntas macizos de pino de 70x15 mm en ambas caras. Incluso herrajes de colgar, cierre y manivela. Ajuste de la hoja, fijación de los herrajes y ajuste final.



PM3 - 1 UNIDAD:

Puerta de paso a vestidor, corredera y ciega de 90 cm de ancho, de una hoja de madera maciza de pino con moldura fina(CMF) pintura blanca. Precerco de pino país de 90x35 mm. Galces macizos de pino de 90x20 mm. Tapajuntas macizos de pino de 70x15 mm en ambas caras. Incluso herrajes de colgar, cierre y manivela. Ajuste de la hoja, fijación de los herrajes y ajuste final.



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L.

ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

FECHA: 29 FEBRERO 2024

ESCALA: 1:20

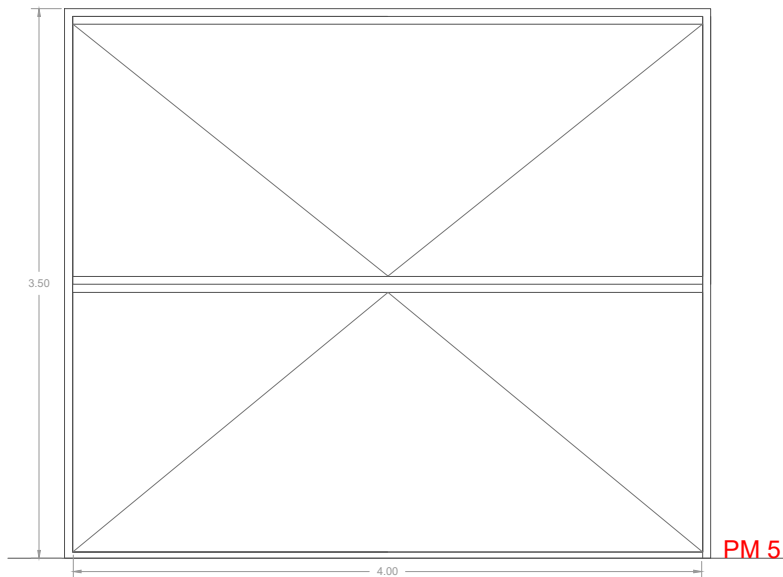
DETALLE DE CARPINTERÍA
MADERA



Nº PLANO

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA	
ENTRADA	
11/03/2025 10:59	
1715	

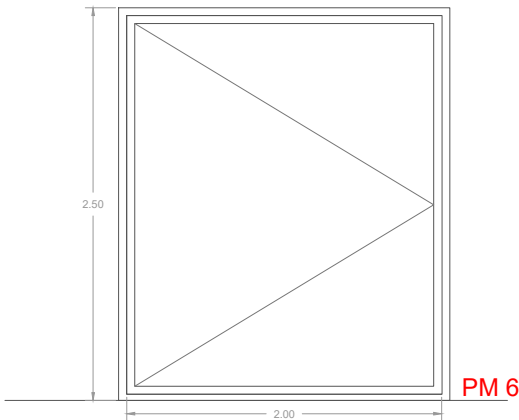
09/18



PM 5

PM4 - 1 UNIDAD:

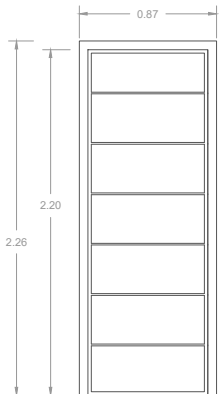
Puerta industrial basculante de apertura motorizada color marrón, 400x350 cm. Formada por dos hojas articuladas que se pliegan, de acero, color marrón acabado liso, espesor 40mm. Marco de espesor 5 cm. Ajuste de la hoja, fijación de los herrajes y ajuste final.



PM 6

PM6 - 1 UNIDAD:

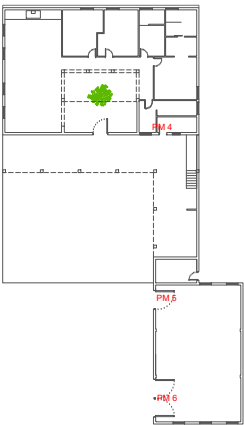
Puerta de entrada abatible y ciega de una hoja de madera maciza de pino con moldura fina, 200x250 cm, acabado pintura incolora. Precerco de pino país de 90x35 mm. Galces macizos de pino de 90x20 mm. Tapajuntas macizos de pino de 70x15 mm en ambas caras. Incluso herrajes de colgar, cierre y manivela. Ajuste de la hoja, fijación de los herrajes y ajuste final.



PM1 - 1 UNIDAD:

Puerta exterior de entrada al aseo, de 80 cm ancho, formada por una hoja abatible y ciega de madera maciza de pino con moldura fina(CMF) barnizada. Precerco de pino país de 90x35 mm. Galces macizos de pino de 90x20 mm. Tapajuntas macizos de pino de 70x15 mm en ambas caras. Incluso herrajes de colgar, cierre y manivela. Ajuste de la hoja, fijación de los herrajes y ajuste final.

PM 4



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L.

ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

FECHA: 29 FEBRERO 2024

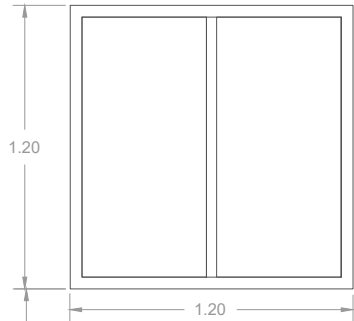
ESCALA: 1:30

DETALLE DE CARPINTERÍA
METÁLICA

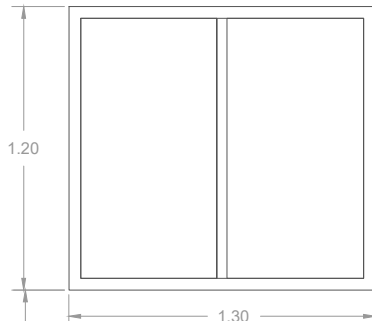
Nº PLANO

10/18

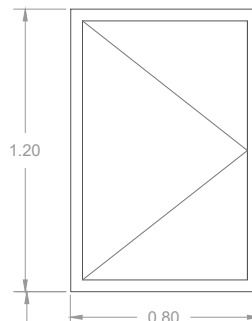
AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA	ENTRADA	11/03/2025 10:59	1715
---	---------	------------------	------



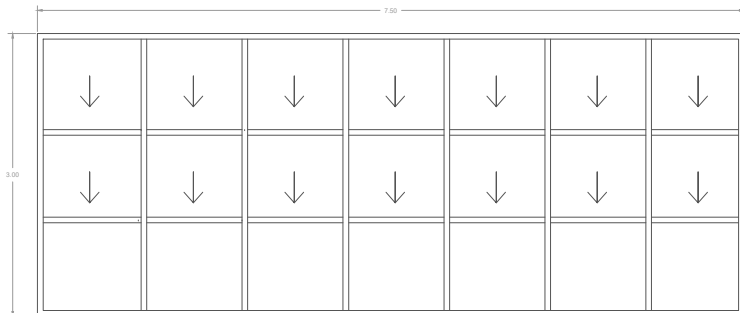
V1_10 UD
Carpintería de PVC con rotura de puente térmico para ventana corredera formada por dos hojas con perfilera provista de rotura de puente térmico, con premarco, accesorios, herrajes de colgar y apertura. Compacto térmico incorporado, incoloro. Acabado madera en exterior y blanco en interior. Persiana enrollable, de lamas de pvc, equipada con todos sus accesorios. Sellado perimetral de juntas. Acristalamiento termoacústico 4+6+4 mm.



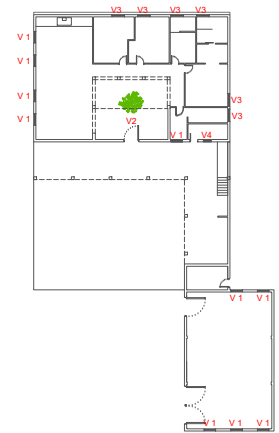
V3_6 UD
Carpintería de PVC con rotura de puente térmico para ventana corredera formada por dos hojas con perfilera provista de rotura de puente térmico, con premarco, accesorios, herrajes de colgar y apertura. Compacto térmico incorporado, incoloro. Acabado madera en exterior y blanco en interior. Persiana enrollable, de lamas de pvc, equipada con todos sus accesorios. Sellado perimetral de juntas. Acristalamiento termoacústico 4+6+4 mm.



V4_1 UD
Carpintería de PVC con rotura de puente térmico para ventana corredera formada por dos hojas con perfilera provista de rotura de puente térmico, con premarco, accesorios, herrajes de colgar y apertura. Compacto térmico incorporado, incoloro. Acabado madera en exterior y blanco en interior. Persiana enrollable, de lamas de pvc, equipada con todos sus accesorios. Sellado perimetral de juntas. Acristalamiento termoacústico 4+6+4 mm.



V2_1 UD
Carpintería metálica con rotura de puente térmico para techo acristalado móvil de cubrición del hall de entrada, modular, con tres hojas por módulo con perfilera provista de rotura de puente térmico, con premarco, accesorios y herrajes. Compacto térmico incorporado, incoloro. Acabado madera en exterior e interior. Sellado perimetral de juntas. Acristalamiento termoacústico de cristal templado de alta resistencia, 3900 Pa (ESG-H, 10 mm), aislamiento acústico Rw de 34 dB.



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L. ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

FECHA: 29 FEBRERO 2024 ESCALA: 1:20 / 1:50

DETALLE DE CARPINTERÍA
METÁLICA



Nº PLANO

11/18

AYUNTAMIENTO DE LA
RODA DE ANDALUCÍA

ENTRADA

11/03/2025 10:59

1715

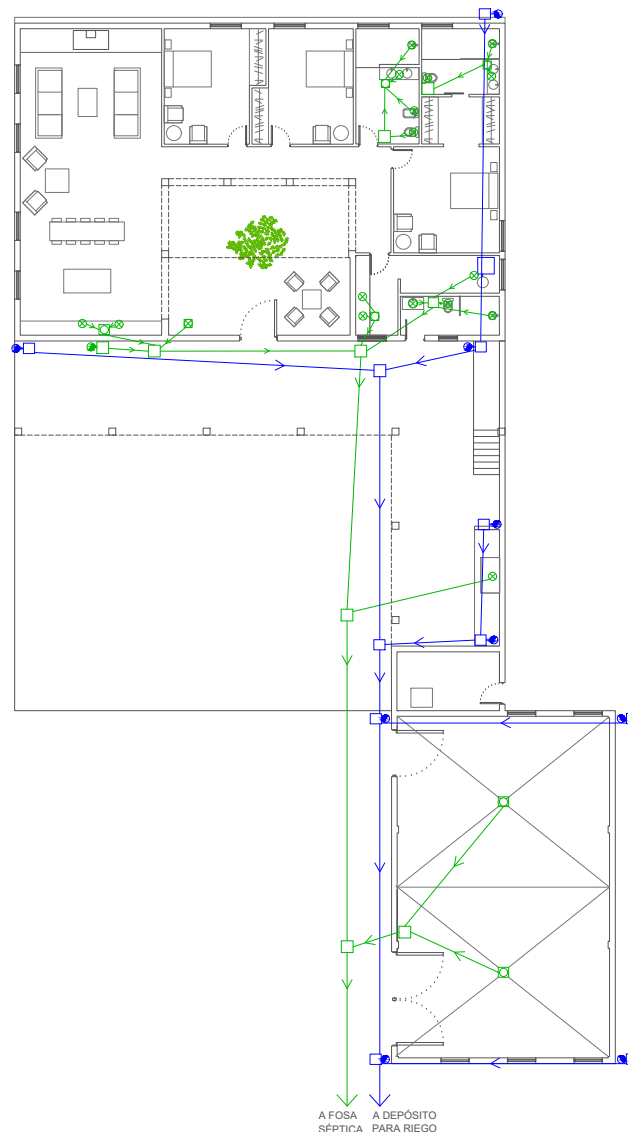
LEYENDA

RED DE AGUAS PLUVIALES

-  SUMIDERO SIFÓNICO
-  BAJANTE(110mm)
-  ARQUETA DE PASO(40x40)
-  ARQUETA A PIE DE BAJANTE
-  COLECTORES
-  CANALONES(275mm)

RED DE AGUAS RESIDUALES

-  APARATO SANITARIO
-  BAJANTE(110mm)
-  SUMIDERO SIFÓNICO
-  ARQUETA DE PASO (40x40)
-  ARQUETA A PIE DE BAJANTE



A FOSA
SÉPTICA

A DEPÓSITO
PARA RIEGO



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L.

ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

FECHA: 29 FEBRERO 2024

ESCALA 1:200

SANEAMIENTO
PLANTA BAJA



Nº PLANO

12/18

AYUNTAMIENTO DE LA
RODA DE ANDALUCÍA

ENTRADA

11/03/2025 10:59

1715



- LEYENDA
- RED DE AGUAS PLUVIALES
-  SUMIDERO SIFÓNICO
 -  BAJANTE(110mm)
 -  ARQUETA DE PASO(40x40)
 -  ARQUETA A PIE DE BAJANTE
 -  COLECTORES
 -  CANALONES(275mm)
- RED DE AGUAS RESIDUALES
-  APARATO SANITARIO
 -  BAJANTE(110mm)
 -  BOTE SIFÓNICO
 -  ARQUETA DE PASO
 -  ARQUETA A PIE DE BAJANTE



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L.

ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

FECHA: 29 FEBRERO 2024

ESCALA 1:200

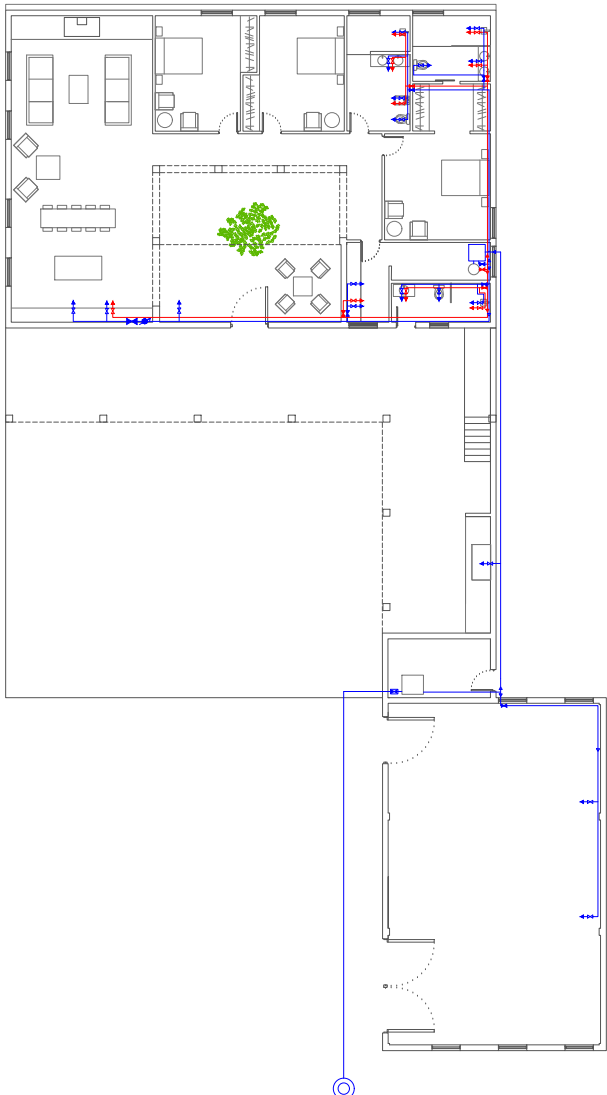
SANEAMIENTO
PLANTA PRIMERA



Nº PLANO

13/18

AYUNTAMIENTO DE LA
RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
11/03/2025 10:59
1715



- LEYENDA
- TUBERIA COBRE AGUA FRIA
 - TUBERIA COBRE AGUA CALIENTE
 - RED AGUA FRIA
 - RED AGUA CALIENTE SANITARIA
 - PUNTO DE CONSUMO AGUA FRÍA
 - PUNTO DE CONSUMO AGUA CALIENTE
 - LLAVE DE PASO AGUA FRÍA
 - LLAVE DE PASO AGUA CALIENTE
 - VÁLVULA ANTIRRETORNO AGUA FRÍA
 - VÁLVULA ANTIRRETORNO AGUA CALIENTE
 - MONTANTE AGUA FRÍA
 - MONTANTE AGUA CALIENTE
 - LLAVE GENERAL
 - ACOMETIDA



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

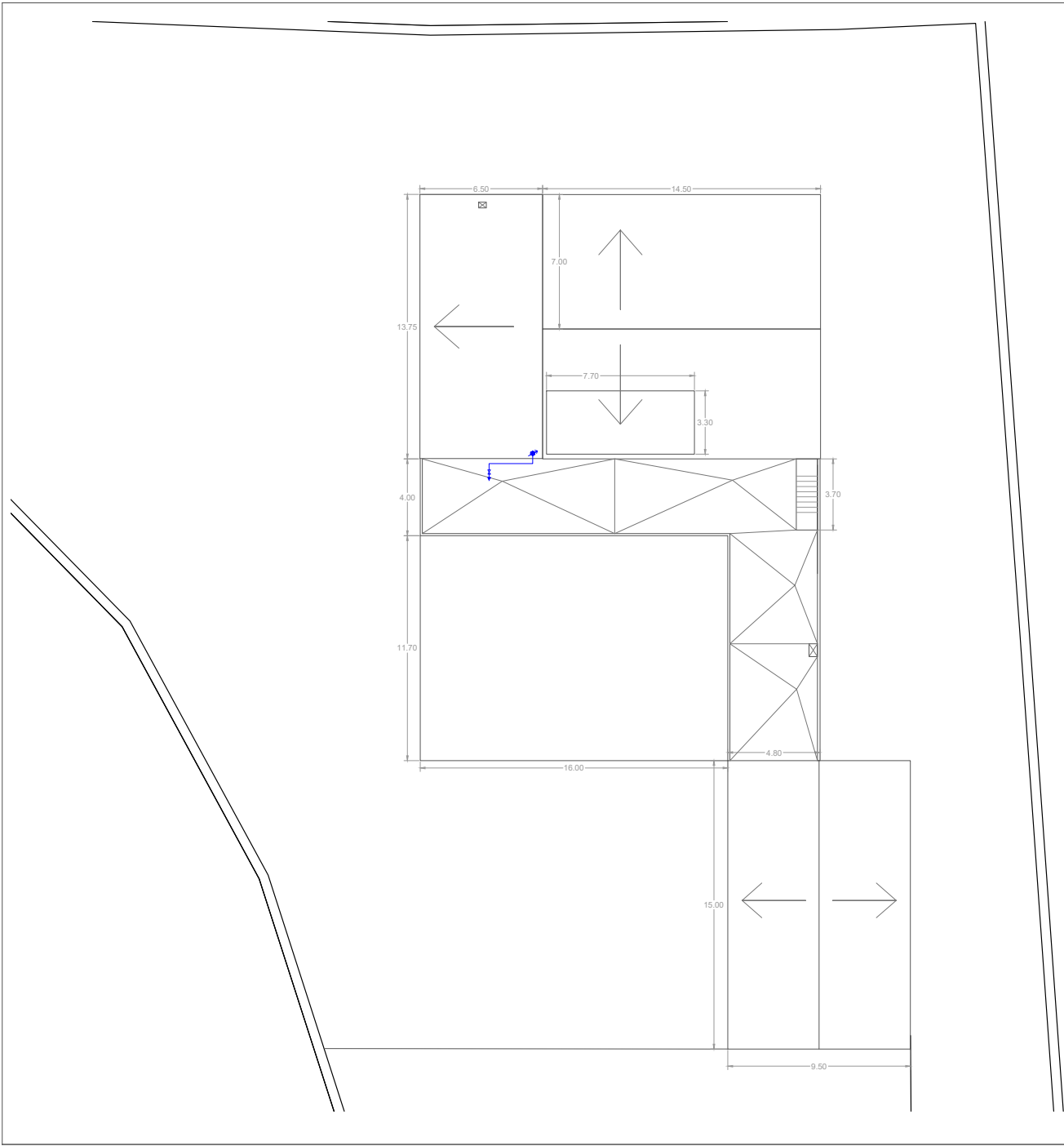
PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L. ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

FECHA: 29 FEBRERO 2024 ESCALA: 1:200

ABASTECIMIENTO PLANTA BAJA Nº PLANO

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
11/03/2025 10:59
1715



LEYENDA

- TUBERIA COBRE AGUA FRIA
- TUBERIA COBRE AGUA CALIENTE
- RED AGUA FRIA
- RED AGUA CALIENTE SANITARIA
- PUNTO DE CONSUMO AGUA FRÍA
- PUNTO DE CONSUMO AGUA CALIENTE
- LLAVE DE PASO AGUA FRÍA
- LLAVE DE PASO AGUA CALIENTE
- VÁLVULA ANTIRRETORNO AGUA FRÍA
- VÁLVULA ANTIRRETORNO AGUA CALIENTE
- MONTANTE AGUA FRÍA
- MONTANTE AGUA CALIENTE
- LLAVE GENERAL
- CONTADOR
- ACOMETIDA



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L.

ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

FECHA: 29 FEBRERO 2024

ESCALA 1:200

ABASTECIMIENTO
PLANTA PRIMERA



Nº PLANO

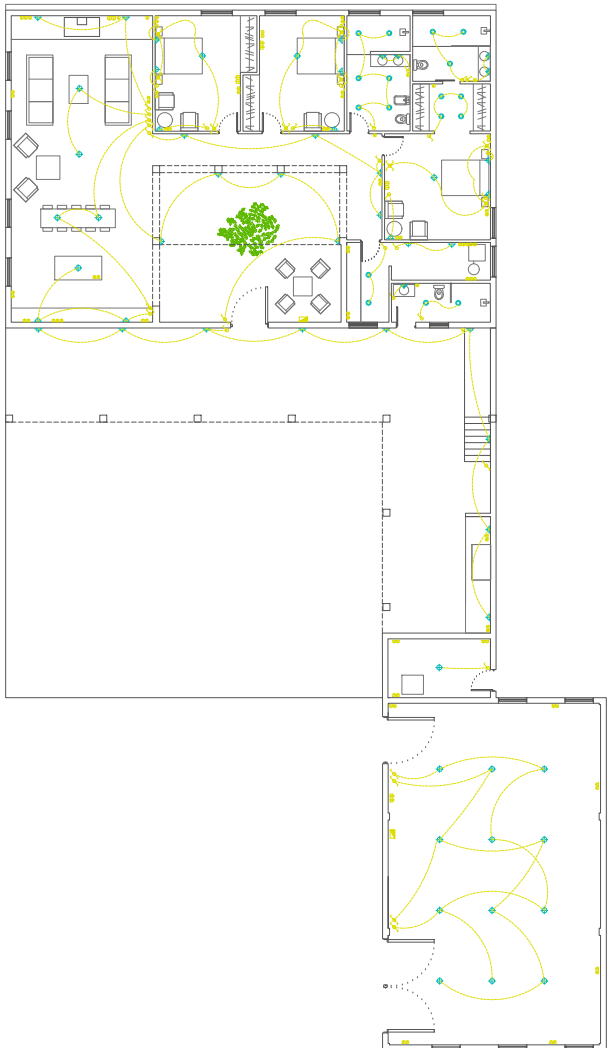
15/18

AYUNTAMIENTO DE LA
RODA DE ANDALUCÍA

ENTRADA

11/03/2025 10:59

1715



LEYENDA

- SUBCUADRO
- INTERRUPTOR SIMPLE
- INTERRUPTOR CONMUTADO
- INTERRUPTOR CRUCE
- TOMA GENERAL 16A
- TOMA DE DATOS
- LUMINARIA TIPO DOWNLIGHT SUSPENDIDA
- LUMINARIA EMPOTRADA EN TECHO
- LUMINARIA DE PARED



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L.

ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

FECHA: 29 FEBRERO 2024

ESCALA 1:200

ELECTROTECNIA
PLANTA BAJA

Nº PLANO

16/18

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
11/03/2025 10:59
1715



LEYENDA

- SUBCUADRO
- INTERRUPTOR SIMPLE
- INTERRUPTOR CONMUTADO
- INTERRUPTOR CRUCE
- TOMA GENERAL 16A
- TOMA DE DATOS
- LUMINARIA TIPO DOWNLIGHT SUSPENDIDA
- LUMINARIA EMPOTRADA EN TECHO
- LUMINARIA DE PARED



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L.

ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

FECHA: 29 FEBRERO 2024

ESCALA 1:200

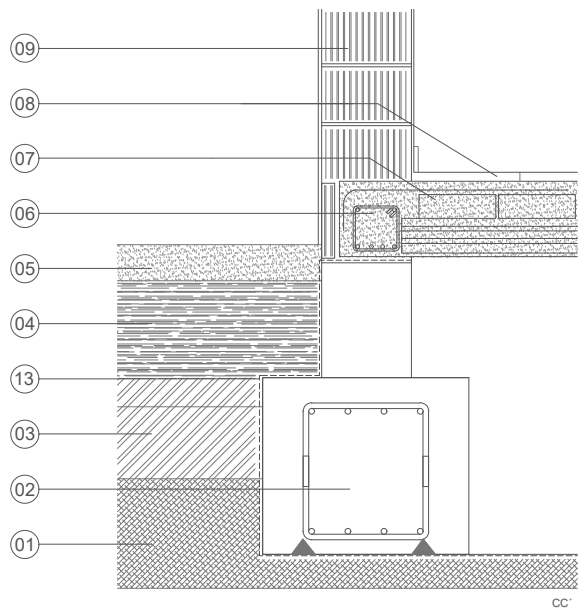
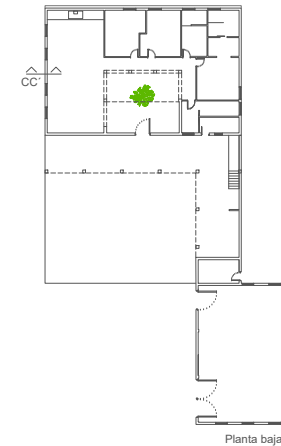
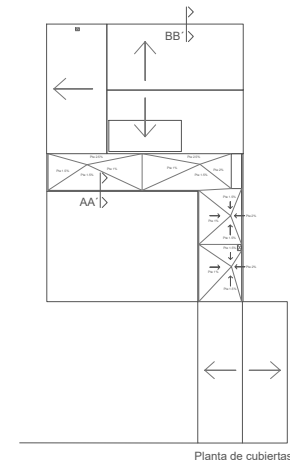
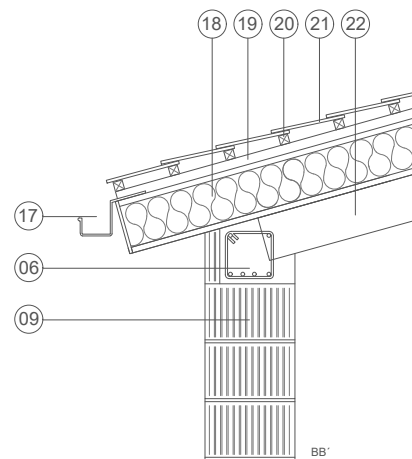
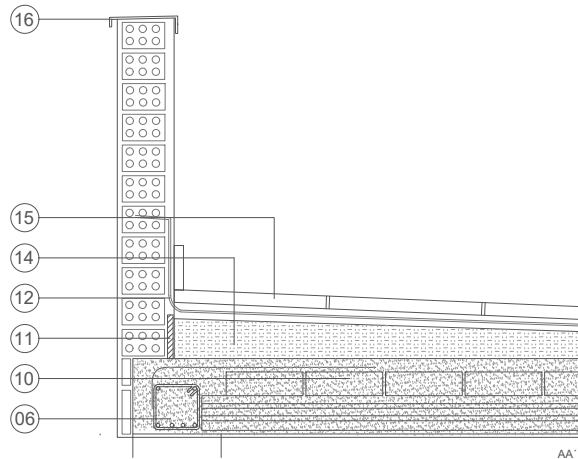
ELECTROTECNIA
PLANTA PRIMERA



Nº PLANO

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
11/03/2025 10:59
1715

17/18



- 01_ Terreno natural
02_ Zapata corrida hormigón armado HA-25/B/20/Ila.
03_ Terreno granular compactado(e=30 cm).
04_ Terreno de arena compactado(e=30cm).
05_ Relleno de zahorra blanca.
06_ Zuncho perimetral de hormigón armado HA- 25.
07_ Forjado sanitario de hormigón armado HA-25/B/20/Ila (e=25+5 cm).
08_ Solería de gres porcelánico dimensiones 80x20x4 cm, tomada con mortero M-5 (e=1,5 cm).
09_ Cerramiento portante termoarcilla 29 cm.
10_ Forjado unidireccional de hormigón armado HA-25/B/20/Ila (e=25+5cm)
11_ Junta perimetral de dilatación de poliestireno expandido.
12_ Lámina impermeabilizante bituminosa.
13_ Barrera impermeabilizante.
14_ Mortero aligerado con arlita para formación de pendiente.
15_ solería cerámica 30x30x4 cm, cogida con mortero M-5.
16_ Albardilla chapa metálica.
17_ Canalón visto (chapa plegada) fijado mecánicamente al panel sándwich.
18_ Cubierta ligera prefabricada tipo sándwich Thermochip acabado interior madera.
19_ Lámina impermeable adherida.
20_ Rastrel longitudinal de madera para formación de cámara ventilada.
21_ Cubierta de teja cerámica cogida con espuma de poliuretano.
22_ Viga metálica perfil tubular 200x80 mm.

MONOLITE
ARQUITECTURA

**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE
HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA**

FINCAS ESPEJO Y RUFINO, REF. CATAST.
41082A005000410000JF Y
41082A005000400000JT
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HACIENDA Y NAVE AGRÍCOLA

PROMOTOR: J.R.H. INTEGRAL S.L.

ARQUITECTO: RAFAEL MORENO GUERRERO
Nº COL: 007070

FECHA: 29 FEBRERO 2024

ESCALA 1:15

DETALLES CONSTRUCTIVOS

Nº PLANO

18/18

AYUNTAMIENTO DE LA
RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
11/03/2025 10:59
1715