



VEJER.es
AYUNTAMIENTO

ANUNCIO

URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

En cumplimiento de lo regulado en el art. 43 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público que mediante Decreto de fecha de 14 de mayo de 2021 del Sr. Concejales-Delegado del Área de Urbanismo y Medio Ambiente de este Excmo. Ayuntamiento, ha sido admitido a trámite el **Proyecto de Actuación (PA 05/18)** para la implantación de **Bodega Vinícola**, en finca sita en Carretera Conil-Barbate A-2233, PK. 9.8, con Referencia Catastral nº 11039A032001490000RG, Polígono 32, Parcela 149, "Villacardosa Alta", del Término Municipal de Vejer de la Frontera (Finca Registral nº 7.148, de las de Vejer de la Frontera inscrita en el Registro de la Propiedad de Barbate); promovido por **D. José Manuel Benítez Rivera (con DNI nº XXXXX02-J)**, quedando sometido el expediente a Información Pública por plazo de **VEINTE DÍAS** a contar desde el siguiente al de esta publicación, estando el mismo a disposición de los interesados en el Área de Urbanismo y Medio Ambiente, sita en Avda. Andalucía, Edificio Zona Franca – Local 30, de esta localidad.

LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES
DE SECRETARÍA GENERAL

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

Avda. Andalucía
Edificio Zona Franca – Local 30
11150 Vejer de la Frontera (Cádiz)
Tfnos: 956 451601 / 956 451602

Código Seguro De Verificación:	QIUeIBrQSCG2Jen3rK1LqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/05/2021 14:57:06
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/QIUeIBrQSCG2Jen3rK1LqQ==		





**PROYECTO DE ACTUACION
PARA LA IMPLANTACION DE UNA BODEGA
VINICOLA EN VEJER**
REVISADO

PROYECTO DE ACTUACION PARA LA IMPLANTACION DE UNA BODEGA VINICOLA EN VEJER

INDICE

1. PROMOTOR
2. AUTOR DEL ENCARGO
3. ARQUITECTO
4. ANTECEDENTES
5. EMPLAZAMIENTO
6. SUPERFICIE FINCA
7. ENTORNO FÍSICO
8. COLINDANTES
9. CARACTERISTICAS Y SITUACIÓN DE LOS SERVICIOS EXISTENTES
10. ESTADO ACTUAL DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES
11. VIARIOS Y ACCESOS
12. DESCRIPCION DE LA INSTALACIÓN Y PROGRAMA
13. SUPERFICIES
14. PARÁMETROS URBANÍSTICOS
15. JUSTIFICACION DE LA UTILIDAD PÚBLICA Y SOCIAL
16. LEGISLACIÓN URBANISTICOS
17. ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE
18. VIABILIDAD ECONOMICA-FINANCIERA – PLAZOS
19. JUSTIFICACION DEL EMPLAZAMIENTO ELEGIDO
20. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS
21. PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA
22. SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS
23. AUTORIZACIONES SECTORIALES

PLANOS

CATASTRAL

EDIFICACIONES EN EL RADIO DE 1 KM

PLANIMETRIA

TOPOGRAFICO

ANEXOS

NOTA SIMPLE DE LA FINCA

INFORME URBANISTICO

SOLICITUD AGUA

SOLICITUD LUZ

ESTUDIO ECONOMICO

OBLIGACIONES DEL PROMOTOR SEGÚN LOUA

AUTORIZACION PARA LA PLANTACION DE VIÑEDOS

MEDIO AMBIENTE CALIFICACION AMBIENTAL

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. PROMOTOR

El promotor de esta iniciativa es [REDACTED] domiciliado en el [REDACTED] del Termino Municipal de Barbate, Provincia de Cádiz, provisto de [REDACTED], en nombre propio, Barbate, Provincia de Cádiz

2. AUTOR DEL ENCARGO

El autor del presente encargo es [REDACTED] domiciliado en el [REDACTED], del Termino Municipal de Barbate, Provincia de Cádiz,

3. ARQUITECTO

El arquitecto del Proyecto de Actuación es [REDACTED] arquitecto col. [REDACTED] del COAM, con domicilio en la [REDACTED] en 11140 Conil de la Fra. Cádiz y tel. [REDACTED].

4. ANTECEDENTES

El objeto del presente Documento es redactar Proyecto Actuación para un edificio destinado a bodega. La futura edificación se sitúa sobre una finca de carácter agrícola sobre la que se construirá y que actualmente se ha destinado a la plantación de viñedos y otras plantaciones vegetales asociados al cultivo de la vid para potenciar el desarrollo ecológico de la vid sirviendo de hábitat a especies animales enemigas de los plagas que puedan atacar estos cultivos.

5. EMPLAZAMIENTO

La finca se sitúa sobre la carretera Conil – Barbate A 2233 en el pto. Km. 9.800 Termino Municipal de Vejer de la Fra. en la provincia de Cádiz.

La referencia catastral de la parcela es 11039A032000270000RT. Polígono 32, parcela 27, Villacardosa Alta. Esta finca catastral se divide en dos propiedades con dos escrituras diferentes, en concreto la que nos ocupa es la finca registral 7148 de Vejer según se puede comprobar en la nota simple adjunta.

El centro de gravedad de la instalación se encuentra aproximadamente en las coordenadas UTM-30, ETRS-89 30N

X= 226915,97

Y= 4012729,37

La bodega se sitúa sobre suelo de tipo rustico de carácter común estando ubicada en las inmediaciones de los términos de los Municipios de Conil de la Frontera y de Vejer de la Frontera.

6. SUPERFICIE FINCA

Según medición topográfica incorporando el exceso de cabida y realizada por el topógrafo  y registrada notarialmente la superficie de la finca es de 36.476 m².

7. ENTORNO FÍSICO

La finca se ubica sobre una suave ladera al norte de la carretera A-2233.y se enmarca en un ámbito de terrenos rústicos destinados a tierra de labor en la actualidad todas las del entono en explotación. No existen agrupaciones residenciales. Las edificaciones existentes en el entorno están destinadas a la explotación agrícola estando a más de 500 m del casco urbano de Vejer de la Fra..

8. COLINDANTES

La finca registral donde tiene lugar la actuación linda salvo en sus lados colindantes con la A2233 a otras fincas de carácter agrícola, algunas solo destinadas a labor y algunas con edificaciones de carácter y uso agrícola y algunas viviendas. (VER PLANO ADJUNTO)

9. CARACTERISTICAS Y SITUACIÓN DE LOS SERVICIOS EXISTENTES

9.1 ACCESOS/PAVIMENTACION

La finca cuenta con diferentes accesos situado, uno en el pto. km. 9.800 de la A 2233 y otro desde la rotonda que conforman esta carretera autonómica y la 2230. Ambos viales se encuentran totalmente asfaltados. Los caminos interiores son de tierra.

9.2 AGUA POTABLE Y RIEGO

En la actualidad la finca cuenta con un pozo. Sin embargo a pie de finca se sitúa un conducto principal de agua desde el que se realizara una acometida a la red.

9.3 ELECTRICIDAD

Carece de centro de transformación propio. Pero cuenta con tendido eléctrico público junto a la carretera con dirección a Vejer de la Fra.

Se prevé la instalación de un transformador y un parque de placas fotovoltaicas y paneles solares.

9.4 ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO

El saneamiento es inexistente y se prevé la implantación de un sistema de depuración de aguas grises para su reutilización en el riego y fosa biológica aguas fecales. Así mismo se canalizara las aguas pluviales para su reutilización para el riego.

9.5 TELEFONIA

No existe red telefónica tradicional. Se dotara a la bodega de telefonía inalámbrica.

9.6 SERVIDUMBRES APARENTES

Por la finca no discurren conducciones de servicios ni cableados, vías pecuarias u otras.

10. ESTADO ACTUAL DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

En la actualidad no existe edificación alguna sobre la finca.

11. VIARIOS Y ACCESOS

El acceso se efectuara desde la rotonda que forman la carretera Conil – Barbate A 2233 y la carretera A 2230 dirección Vejer o alternativa propuesta por Fomento entidad de la Junta de Andalucía responsable de esta red de infraestructura vial.

12. DESCRIPCION DE LA INSTALACIÓN Y PROGRAMA

Se trata de crear una instalación de transformación de la vid, modélica en cuanto al respeto medioambiental y calidad de la maquinaria y equipamiento con la finalidad que su producto vinícola final sea de calidad superior. La bodega se plantea como edificio soterrado para mantener las condiciones óptimas para el proceso de vinificación, almacenaje, envejecimiento y posterior embotellado. Sobre rasante contara con todas las instalaciones pertinentes de enfriamiento de depósitos de fermentación, maquinaria de apoyo a las cámaras frigoríficas de almacenaje y enfriamiento de la vid tras su recolecta, central eléctrica, generadores auxiliares de mantenimiento las condiciones necesarias en caso de avería, proceso de datos y soporte informático y finalmente naves de almacenamiento, oficinas, aseos y vestuarios de personal y muelles de carga y descarga.

13. SUPERFICIES APROXIMADAS DE LA INSTALACION**Superficies bajo rasante (no computable)****Superficies útiles****Planta bajo rasante**

zona descarga	125,00 m2
cámara frigorífica	14,50 m2
control - despacho	36,00 m2
vestuarios - aseos	36,00 m2
acceso	72,00 m2
almacén tren embotellado	48,00 m2
almacén varios	48,00 m2
acceso principal	72,00 m2
zona fermentación	356,70 m2
<u>zona crianza</u>	<u>265,50 m2</u>
TOTAL	1.073,70 m2

rampa de acceso	200,00 m2
rampa peatonal	13,50 m2
escalera exterior	13,50 m2

Superficies construidas**Planta bajo rasante**

Edificio total	1.146,26 m2
-----------------------	--------------------

Superficies sobre rasante (computable)**Superficies útiles**

almacén 1	38,00 m2
almacén 2	114,00 m2
aseo 1	10,00 m2

aseo 2	10,00 m ²
acceso 1	50,00 m ²
acceso 2	50,00 m ²
sala uso múltiples	790,00 m ²
almacén 3	27,00 m ²
almacén 4	27,00 m ²
sala generador	34,00 m ²
sala maquinaria de frío	24,50 m ²
TOTAL	1.174,50 m²
patio exterior	828,00 m ²

Superficies construidas

Planta sobre rasante

Edificio total 1.360,36 m²

SUPERFICIE TOTAL DE LA INSTALACIÓN 2.534.86 m²

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE 1.360,36 m²

14. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Sup. Finca 36.476 m²

	ORDENANZA	PROPUESTA
Parcela mínima	30.000 m ²	36.476 m ²
Edificabilidad 0.2 m ² /m ²	7.295 m ²	1.360 m ²
Sep. a linderos	25 m	25 m
Altura máxima	4.50 m	4,50 m
Ocupación 20 % s. sup. Total	7.295 m ²	1.360 m ²

15. JUSTIFICACION DE LA UTILIDAD PÚBLICA Y SOCIAL

En la última década en el marco de Jerez y en su entorno se ha producido un cambio drástico en cuanto a la producción vinícola abriéndose a nuevos horizontes de sabores y calidades con la implantación de nuevas especies de vid y su posterior mezcla de sabores. Estas iniciativas van encaminadas a producir calidad antes que la cantidad. Asesorados por el centro denominado Estación de Viticultura y Enología de Jerez de la Fra.. Esta iniciativa se enmarca en este tipo de actividad emergente. Por lo tanto la solución arquitectónica plantea una edificación funcional en dos alturas, una bajo rasante dedicada a la producción y crianza de los caldos procedentes de las 3 Ha plantados en la actualidad y otro sobre rasante destinado a almacenes, espacios de reserva, salas de máquinas e instalaciones. El espacio bajo rasante está proyectado según criterios funcionales para albergar las instalaciones y maquinaria necesarias para la producción vinícolas de acuerdo con las necesidades higiénico-sanitarias, normativa europea y criterios más avanzados de transformación agro-alimentaria. En cambio en el espacio sobre rasante se plantea aparte de las salas de maquinaria necesarias para el funcionamiento óptimo del nivel de producción. Se implantara asimismo un centro de última generación para informatizar el proceso de enfriamiento de depósitos centralizándolo en una oficina de control optimizándose a nivel energético y calidad del producto final elaborado. El resto del espacio básicamente está previsto como espacio de reserva y almacenamiento sin un uso definitivo pero si poder hacer frente al futuro aumento de la producción ya que se prevé la plantación en los próximos dos años de unas siete Ha mas de vid.

Por la situación privilegiada de la finca, en las inmediaciones de la costa y por ende expuesta a los vientos de carácter salino, la humedad ambiental y la calidad de los suelos e incluso la topografía que se dan en este emplazamiento un valor añadido para obtener vinhos de autor de calidad.

Se crearan una serie de empleos directos con variados perfiles de preparación. Desde el agricultor pasando por informático, enólogo, mantenimiento etc.. La creación de puestos indirectos es más amplia aun.

16. LEGISLACIÓN.

Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

PGOU de Vejer de la Frontera en vigor

Decreto 60/2010 de 16 de marzo de Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Código Técnico de la Edificación.

17. ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE

La actuación apuesta por el medio ambiente y por la ecología con instalación modélica de última generación y con medidas de ahorro energético y depuración y reutilización de aguas utilizadas en el proceso transformador. La instalación pretende no alterar sustancialmente las condiciones paisajísticas y de vegetación preexistentes.

Se prevé el montaje de infraestructuras urbanísticas con criterios exigentes en cuanto a la protección y preservación del entorno natural. Cuidándose por lo tanto especialmente los siguientes aspectos:

Aguas residuales. Se tratarán mediante depuradoras de última generación para su posterior reutilización para el riego, inodoros, etc.

Escombros vegetales. Se prevé la reutilización de basuras vegetales y su transformación en compost para la plantación. El resto de desechos se almacenarán en contenedores herméticos con clasificación de residuos para su posterior reciclaje en óptimas condiciones.

Consumo de agua. Se prevé un importante ahorro en el consumo de agua con el montaje de elementos apropiados. La finca posee agua procedente de un pozo con un caudal y calidad suficiente para ser tratada y abastecer la plantación e instalaciones.

Paneles fotovoltaicos. Asimismo se prevé el montaje de paneles fotovoltaicos para la producción de electricidad para consumo propio.

Calidad del aire. La actividad propuesta no conlleva emanaciones tóxicas ni molestas a la atmósfera, se considera por lo tanto de impacto nulo sobre la calidad del aire.

Contaminación acústica. El proceso de vinificación no requiere maquinaria ruidosa.

18. VIABILIDAD ECONOMICA-FINANCIERA – PLAZOS

La viabilidad económica del proyecto esta garantizada ya que se financiara con recursos propios de la empresa, créditos e subvenciones nacionales o europeos. La propiedad asegurara la prestación de la garantía por la cuantía mínima del 10 % de la inversión, para hacer frente a posibles sanciones o incumplimientos.

En cuanto a los plazos de ejecución de las obras, estas se iniciaran inmediatamente una vez aprobados los Proyectos de Urbanización y de Ejecución de la instalación bodeguera por parte del excelentísimo ayuntamiento de Vejer de la Frontera, se estima una duración de las obras de dos años.

Se adjunta estudio detallado de financiación en los anexos.

19. JUSTIFICACION DEL EMPLAZAMIENTO ELEGIDO

Por la idoneidad de situación y por ser suelo ajicola adecuado para la plantación de vid y la producción de vino. Además es suelo agrícola.

20. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

Se trata de una unidad de actuación en si misma por lo que no cabe la formación de nuevos asentamientos

El proyecto no presenta la constitución de pro indivisos o régimen de multipropiedad.

21. PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA

Se trata de un edificio destinado a la actividad agropecuaria, más específicamente a la plantación y elaboración de vinos por lo que la propiedad esta eximida del pago la prestación compensatoria y la constitución de garantías según establece la legislación vigente. (LOUA art.52.4 y 52.5)

22. SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS

La propiedad asimismo se compromete a solicitar la licencia de obras en un plazo no superior a un año tras la aprobación de este Proyecto de Actuación.

23. AUTORIZACIONES SECTORIALES

Cuenta con la autorización concedida por la Delegación de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Asimismo cuenta con toda la documentación exigida por ley para este tipo de plantaciones de vid.

En Cádiz a 10 de noviembre de 2018

[Redacted signature]

[Redacted signature]



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
11039A032000270000RT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 32 Parcela 27
VILLACARDOSA ALTA. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL
Agrario

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 32 Parcela 27
VILLACARDOSA ALTA. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)
215.407

TIPO DE FINCA
--

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	C-	Labor o Labradío seco	05	72.902
b	MT	Matorral	02	28.168
c	C-	Labor o Labradío seco	05	114.337

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/8000

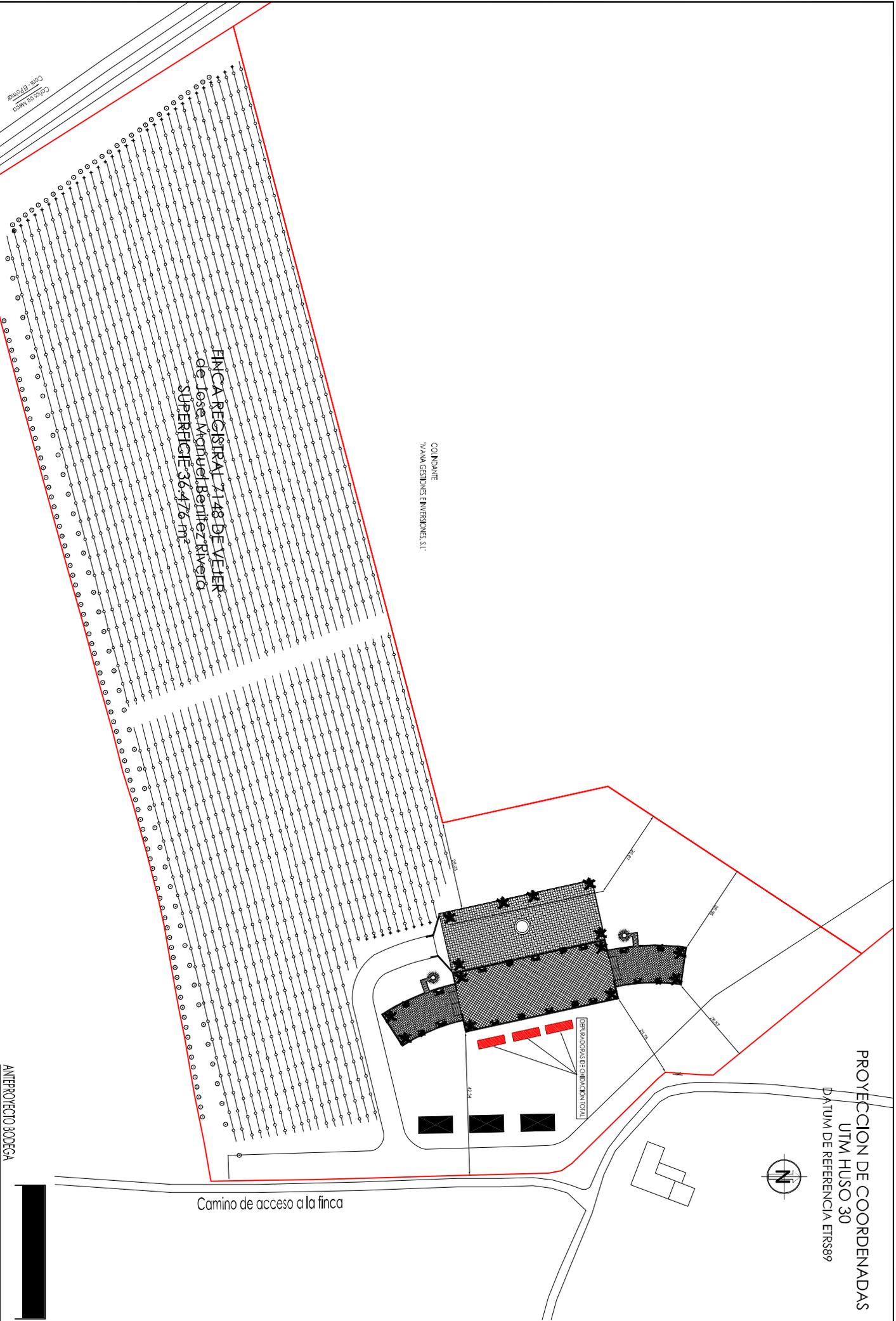


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 227,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

Miércoles , 9 de Agosto de 2017

PROYECCION DE COORDENADAS
UTM HUSO 30
DATUM DE REFERENCIA ETRS89



FINCA REGISTRAL 2148 DE VEJER
de Jose Manuel Benitez Rivera
SUPERFICIE 36.476 m²

COMUNIDAD
VIVANA GESTIONES ENERGIAS, S.L.

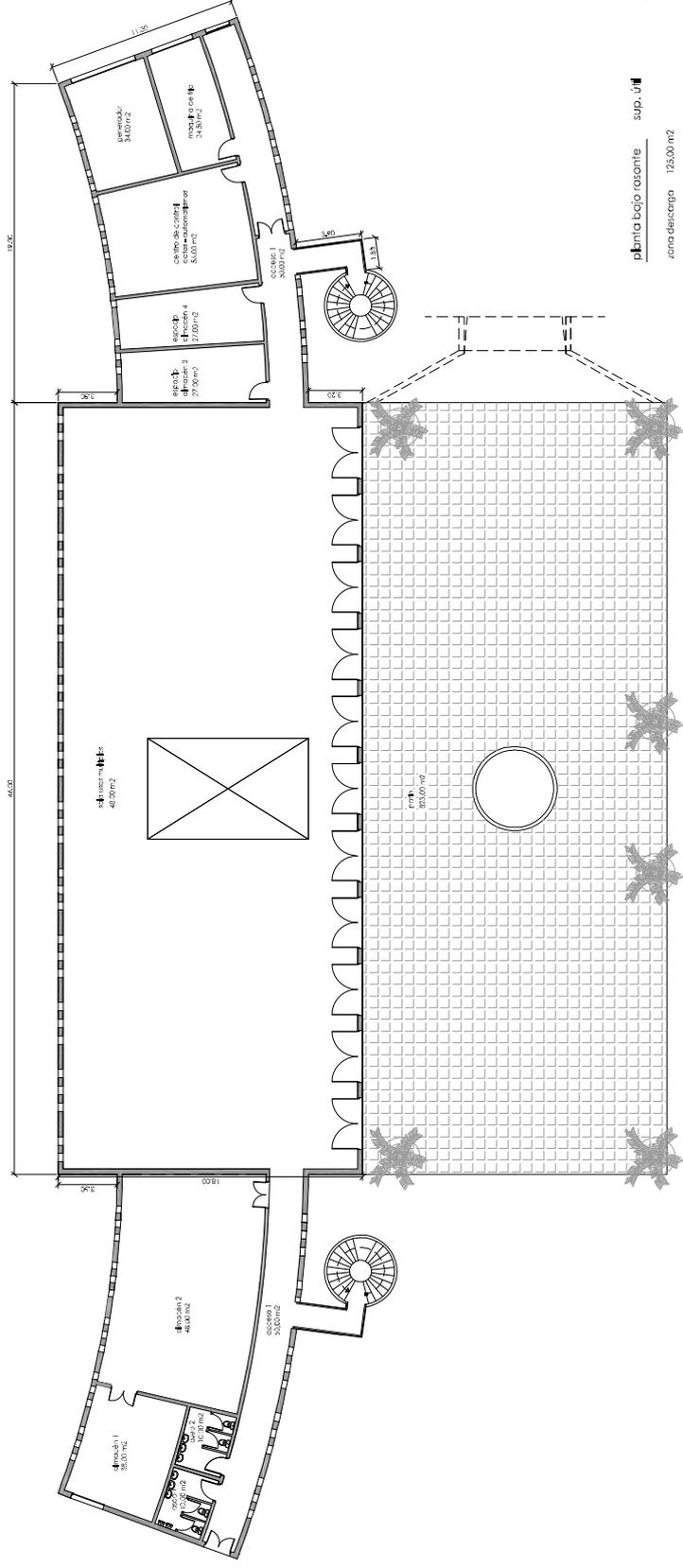
SERVIDORES DE COMPUTACION TOTAL

Camino de acceso a la finca

Carretera de acceso
CALLE BARRIO

ANTEPROYECTO BODEGA

Comercio Cont. Agrícola (A-223) - Tit. de Reg. de la Frontera - C.R.
Municipio: Occidente
Parcela 32 Parcela 27
REF: 1109A432002000001
ICC - COSTA RICA
Instituto Registral y Catastral
FONDAFO
E 1/30
01

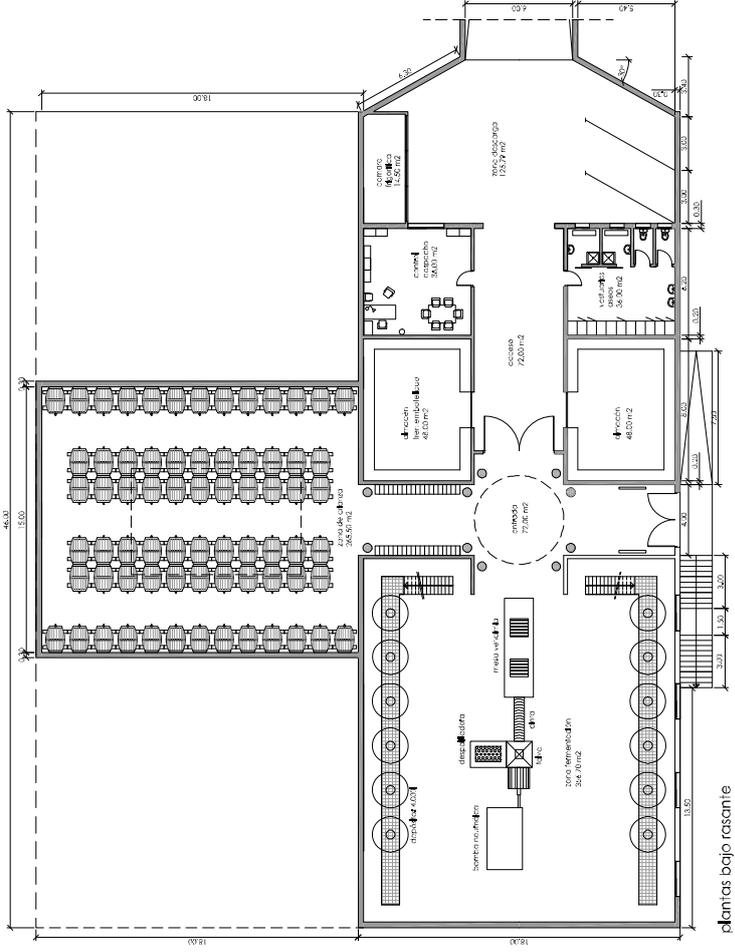


planta bajo rasante sup. útil

almacén 1	35,00 m ²
almacén 2	114,00 m ²
cava 1	10,00 m ²
cava 2	10,00 m ²
acceso 1	50,00 m ²
acceso 2	50,00 m ²
sala uso múltiples	790,00 m ²
almacén 3	27,00 m ²
almacén 4	27,00 m ²
sala generador	34,00 m ²
sala maquinaria de fp	24,50 m ²
TOTAL	1.174,50 m ²
rampa de acceso	200,00 m ²
rampa peatonal	13,50 m ²
escalera	13,50 m ²

planta sobre rasante sup. útil

almacén 1	35,00 m ²
almacén 2	114,00 m ²
cava 1	10,00 m ²
cava 2	10,00 m ²
acceso 1	50,00 m ²
acceso 2	50,00 m ²
sala uso múltiples	790,00 m ²
almacén 3	27,00 m ²
almacén 4	27,00 m ²
sala generador	34,00 m ²
sala maquinaria de fp	24,50 m ²
TOTAL	1.174,50 m ²
rampa de acceso	200,00 m ²
rampa peatonal	13,50 m ²
escalera	13,50 m ²



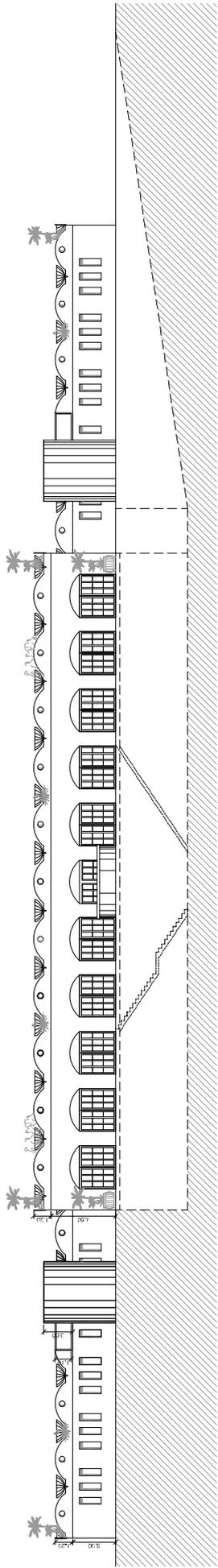
planta bajo rasante sup. constituida

almacén 1	35,00 m ²
almacén 2	114,00 m ²
cava 1	10,00 m ²
cava 2	10,00 m ²
acceso 1	50,00 m ²
acceso 2	50,00 m ²
sala uso múltiples	790,00 m ²
almacén 3	27,00 m ²
almacén 4	27,00 m ²
sala generador	34,00 m ²
sala maquinaria de fp	24,50 m ²
TOTAL	1.174,50 m ²
rampa de acceso	200,00 m ²
rampa peatonal	13,50 m ²
escalera	13,50 m ²

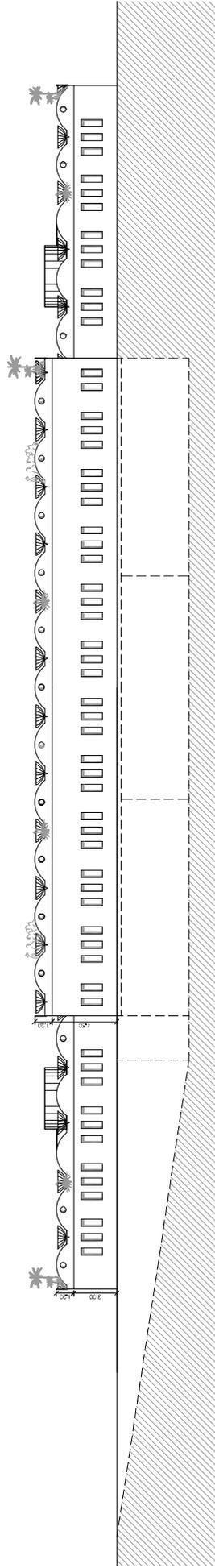
planta sobre rasante sup. constituida

almacén 1	35,00 m ²
almacén 2	114,00 m ²
cava 1	10,00 m ²
cava 2	10,00 m ²
acceso 1	50,00 m ²
acceso 2	50,00 m ²
sala uso múltiples	790,00 m ²
almacén 3	27,00 m ²
almacén 4	27,00 m ²
sala generador	34,00 m ²
sala maquinaria de fp	24,50 m ²
TOTAL	1.174,50 m ²
rampa de acceso	200,00 m ²
rampa peatonal	13,50 m ²
escalera	13,50 m ²

proyecto básico
PROYECTO DE BODEGA PARA ELABORACIÓN DE VINO
 Carretero Contil-Harabre (A-2283) - I.M. de Vejer de la frontera - Cádiz
 Denominación: **plantas acotadas y superficiales**
 N° plano: **A-2/2**
 Escala: **1/150**
 Fecha: **Junio 2017**
 La Propiedad **Arquitecto**



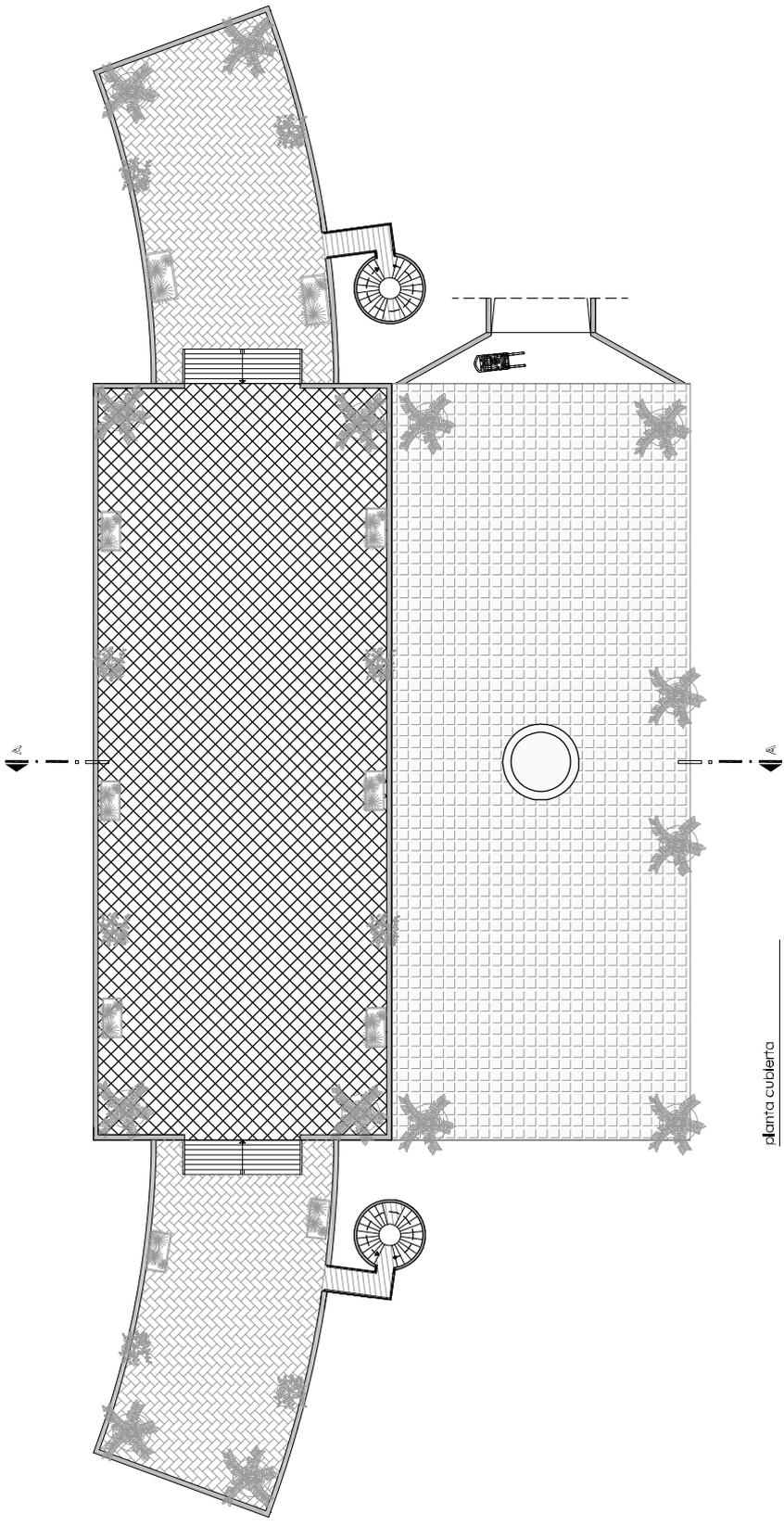
alzado frontal



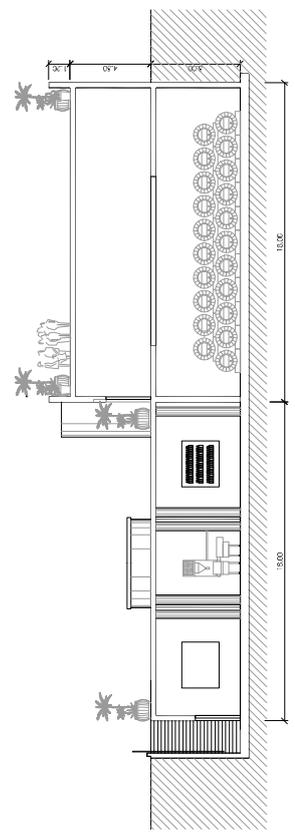
alzado trasero

Proyecto básico
 PROYECTO DE BODEGA PARA ELABORACIÓN DE VINO
 Carretero Cont. Harbale (A-2283) - IM. de Vejer de la frontera - Cádiz
 Denominación: **alçados**
 N.º plano: A-3/3
 Escala: 1/150
 Fecha: Junio 2017
 La Propiedad: **E** Arquitecto





planta cubierta



ESCALA : corte A-A 1 : 150

proyecto básico
 PROYECTO DE BODEGA PARA ELABORACIÓN DE VINO
 Carretero Contil-Harbare (A-2283) - I.M. de Vejer de la frontera - Cádiz
 Denominación: planta cubiertas y sección
 N° plano: A-1/4
 Escala: 1/150
 Fecha: Junio 2017
 La Propiedad: Arquitecto



Ref. catastral	11039A03200027
T.M. de Vejer de la Frontera	
Sistema de coordenadas	ETRS89 NUTM30
Superficie	
Datos medición	16,54 Ha

REF:	PROYECTO / TRABAJO	N. PLANO
03/18	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARCELA R.C. 11039A032000270000R PARCELA 27, POLÍGONO 32. T.M. DE VEJER DE LA FRONTERA, CÁDIZ.	1
FECHA	PLANO	
abril 2018	MEDICIÓN - PLANIMETRÍA	
PROPIEDAD	ING. TEC. TOPOGRAFO	ESCALA
	nº colegiado	1:1000



Ref. catastral	11039A03200027
T.M. de Vejer de la Frontera	
Sistema de coordenadas	ETRS89 NUTM30
Equidistancia	e= 0.20 m
Curvas maestras	2 m
Superficie	
Datos medición	16,54 Ha

REF:	PROYECTO / TRABAJO	N. PLANO
03/18	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARCELA R.C. 11039A032000270000R PARCELA 27, POLÍGONO 32. T.M. DE VEJER DE LA FRONTERA, CÁDIZ.	2
FECHA	PLANO	
abril 2018	PLANIMETRIA- ALTIMETRIA	
	PROPIEDAD	ESCALA
	ING. TEC. TOPÓGRAFO	1:1000
	nº colegiado	



Ref. catastral	11039A03200027
T.M. de Vejer de la Frontera	
Sistema de coordenadas	ETRS89 NUTM30
Equidistancia	e= 0.20 m
Curvas maestras	2 m
Superficie	
Datos medición	16,54 Ha

226401.161 226700 226800 226900 227000 227100

REF:	PROYECTO / TRABAJO	N. PLANO
03/18	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARCELA R.C. 11039A032000270000R PARCELA 27, POLÍGONO 32. T.M. DE VEJER DE LA FRONTERA, CÁDIZ.	3
FECHA	PLANO	
abril 2018	ORTOFOTO	
	PROPIEDAD	ESCALA
	ING. TEC. TOPOGRAFO	1:1000
	nº colegiado	

PROYECTO:

“Construcción y adaptación de nave y adquisición de maquinaria y equipos para la transformación de uvas que generen vinos de la zona, innovadores mediante la utilización de tecnologías avanzadas “

NÚMERO DE EXPEDIENTE: IA - C - 10 - 11 - 2017 - I - 021

BENEFICIARIO: [REDACTED] [REDACTED]

NIF: [REDACTED]

ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL PROYECTO

1. Descripción económica-financiera del proyecto.

El proyecto objeto de estudio consiste en la construcción y adaptación de una nave, con la maquinaria y equipos para la transformación de uvas que generen vinos de la zona innovadores, mediante la utilización de tecnologías avanzadas.

Para realizar esta actividad se requiere una inversión inicial cuyo coste se estima en:

INVERSION	IMPORTE €
CONSTRUCCIONES	1.220.423,84 €
INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE	462.800,00 €
INSTALACIONES Y EQUIPOS	325.136,00 €
INVERSION TOTAL	2.008.359,84 €
IVA	421.755,57 €
TOTAL	2.430.115,41 €

Luego conforme se desarrolla el proyecto se prevén aumentar la inversión realizando trabajos para el inmovilizado material. Todo ello, en una clara apuesta por el modelo de negocio y la proyección de empresa en el sector donde va a desarrollar su actividad.

El proyecto presentado en la presente solicitud será financiado con fondos propios de la entidad y con un préstamo solicitado a una entidad bancaria.

Así, la financiación del proyecto será:

APORTACION DEL EMPRESARIO 20%	486.023,08 €
PRÉSTAMO BANCARIO 80%	1.944.092,33 €
TOTAL FINANCIACIÓN	2.430.115,41 €

Datos del préstamo bancario:

Importe del préstamo	1.944.092,33 €
Tasa de interés anual	2,00%
Periodo del préstamo en años	15
Número de pagos por año	1

Dada la estacionalidad de la actividad el pago del préstamo se ha previsto una vez al año al final del periodo.

2. Análisis de viabilidad Económica

De la previsión de datos, facilitados por el empresario, que se producirán como consecuencia de la actividad antes mencionada obtenemos la siguiente cuenta de pérdidas y ganancias.

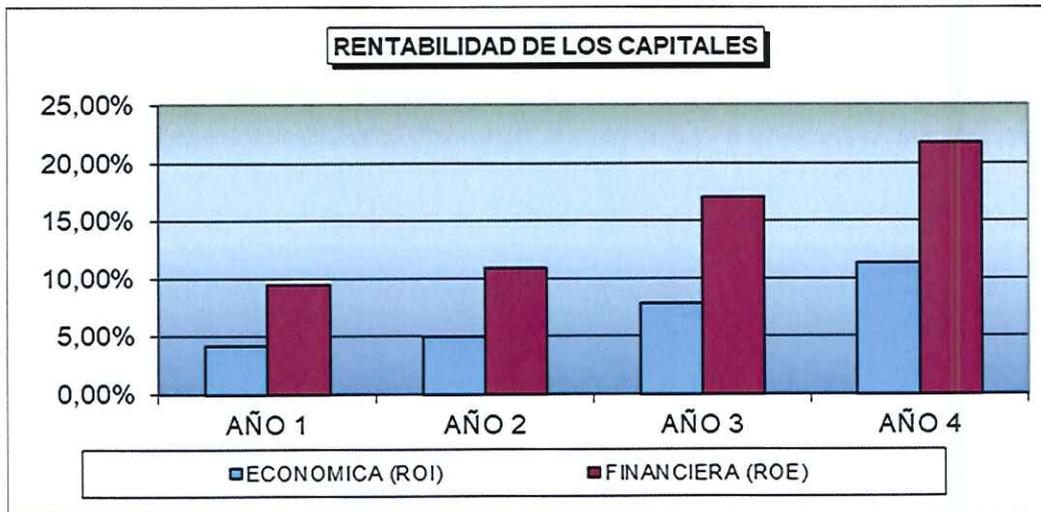
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
CUENTA DE RESULTADOS				
Importe neto de la cifra de negocios	275.000,00	316.250,00	379.500,00	474.375,00
+/- Variación existencias (Pdtos.terminados y en cursc	1.560,00	1.591,20	1.623,00	1.655,40
+ Otros ingresos de explotación				
+/- Trabajos para su inmovilizado	36.000,00	36.720,00	37.440,00	38.160,00
+ Subvenciones a la explotación				
= VALOR DE LA PRODUCCION	312.560,00	354.561,20	418.563,00	514.190,40
- Aprovisionamientos	13.420,00	14.760,00	16.238,20	17.862,00
- Otros Gastos de explotación	76.700,00	78.234,00	79.798,00	81.394,60
= VALOR AÑADIDO DE LA EMPRESA	222.440,00	261.567,20	322.526,80	414.933,80
- Gastos de personal	16.612,35	39.465,08	40.057,05	40.657,91
= RESULTADO BRUTO EXPLOTACION	205.827,65	222.102,12	282.469,75	374.275,89
- Amortización inmovilizado	103.202,08	103.202,08	103.202,08	103.202,08
+ Excesos de provisiones				
= RESULTADO NETO DE LA EXPLOTACION	102.625,58	118.900,05	179.267,67	271.073,81
+ Ingresos financieros			10.000,00	13.500,00
- Gastos financieros	38.881,85	36.633,49	34.340,16	32.000,96
- Deterioro y resultado por enajenaciones...				
= RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORD.	63.743,73	82.266,56	154.927,51	252.572,85
+ Imputación subv. de inmovilizado				
- Deterioro y resultados por en. inmovilizado				
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTO	63.743,73	82.266,56	154.927,51	252.572,85
+/- Impuesto sobre beneficios	12.748,75	16.453,31	30.985,50	50.514,57
RESULTADO DEL EJERCICIO	50.994,98	65.813,25	123.942,01	202.058,28

Se observa que cada año van a obtenerse unos resultados de explotación que nos posibilitan un beneficio después de hacer frente a los intereses del préstamo y a las amortizaciones del inmovilizado, el cual va aumentando cada año.

Criterios de Viabilidad Económica análisis de la rentabilidad

RATIOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
ECONOMICA (ROI)	4,23%	5,00%	7,89%	11,39%
FINANCIERA (ROE)	9,50%	10,92%	17,05%	21,75%
RENT. VENTAS	18,54%	20,81%	32,66%	42,59%

La elevada rentabilidad sobre ventas hace que la rentabilidad económica sea positiva, lo que unido al fuerte apalancamiento del proyecto nos dé una rentabilidad financiera importante.



3. Análisis de viabilidad Financiera

PERIODOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
ACTIVO				
ACTIVO NO CORRIENTE	1.941.157,76	2.074.675,69	2.078.913,61	2.143.871,53
Inmovilizaciones Materiales	1.941.157,76	1.874.675,69	1.808.913,61	1.743.871,53
Inversiones Financieras		200.000,00	270.000,00	400.000,00
ACTIVO CORRIENTE	485.813,79	303.600,26	318.787,67	353.996,87
Existencias	10.778,72	19.608,40	20.425,54	21.254,91
Deudores	435.782,66	25.993,15	31.191,78	38.989,73
Invers. financ.temporales		200.000,00	200.000,00	200.000,00
Efectivo y otros act. Liquidos	39.252,41	57.998,71	67.170,35	93.752,23
TOTAL ACTIVO	2.426.971,55	2.378.275,95	2.397.701,28	2.497.868,40
PASIVO				
PATRIMONIO NETO	537.018,06	602.831,31	726.773,32	928.831,60
Fondos Propios	537.018,06	602.831,31	726.773,32	928.831,60
Resultados Ejercicios Anteriores		50.994,98	116.808,23	240.750,24
Resultados Ejercicio	50.994,98	65.813,25	123.942,01	202.058,28
Otros recursos (Aport.-Acciones propias, etc.)	486.023,08	486.023,08	486.023,08	486.023,08
PASIVO NO CORRIENTE	1.717.007,85	1.600.048,10	1.480.749,16	1.359.064,24
Deudas a largo plazo:	1.717.007,85	1.600.048,10	1.480.749,16	1.359.064,24
1. Deudas entidades de credito	1.717.007,85	1.600.048,10	1.480.749,16	1.359.064,24
C) PASIVO CORRIENTE	172.945,64	175.396,56	190.178,79	209.972,55
Deudas a corto plazo:	151.299,90	151.299,90	151.299,90	151.299,90
1. Deudas entidades de credito	151.299,90	151.299,90	151.299,90	151.299,90
Acreedores Comerciales:	21.645,73	24.096,65	38.878,89	58.672,65
1. Proveedores	1.163,07	1.213,15	1.334,65	1.468,11
2. Otros acreedores	20.482,66	22.883,50	37.544,24	57.204,54
TOTAL PASIVO	2.426.971,55	2.378.275,98	2.397.701,28	2.497.868,40

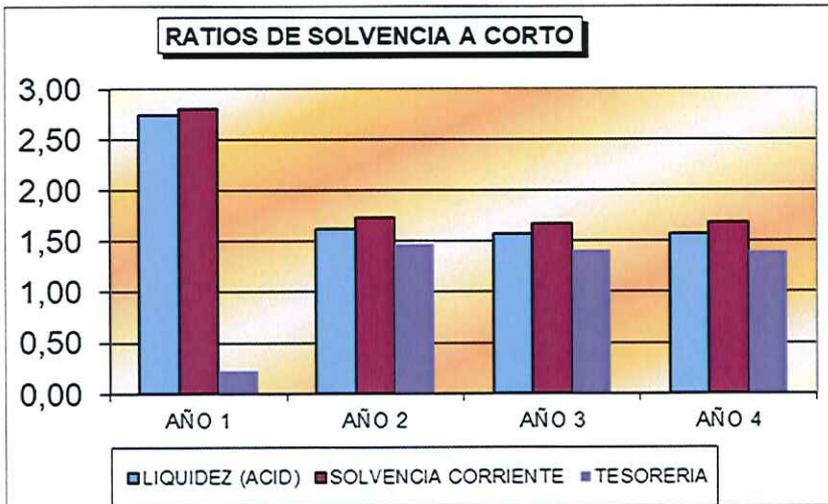
Criterios de Viabilidad Financiera

RATIOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
SOLVENCIA CORRIENTE	2,81	1,73	1,68	1,69
LIQUIDEZ (ACID)	2,75	1,62	1,57	1,57
TESORERIA	0,23	1,47	1,40	1,40

De los datos que nos ofrece el balance resultante de las operaciones corrientes podemos observar como se aprecia una capacidad importante para hacer frente a las obligaciones a corto plazo, lo cual se produce por un fondo de maniobra más que suficiente, que nos posibilita unas ratios de solvencia corrientes bastante buenos, lo que nos garantiza nuestra capacidad de hacer frente a todas nuestras obligaciones a corto plazo.

RATIOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
FONDO DE MANIOBRA	312.868	128.204	128.609	144.024

En cuanto a las ratios de liquidez más inmediata también presentan un magnifico comportamiento lo cual nos da una visión de la fortaleza que a corto plazo mantiene el proyecto.



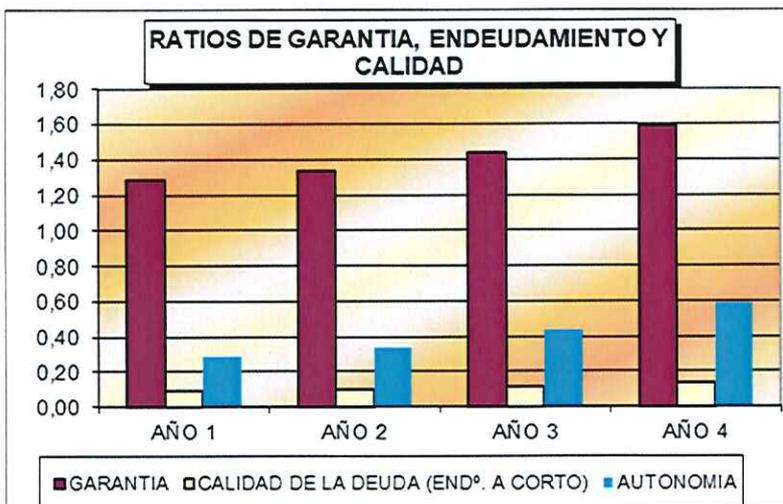
Si bien cómo se puede observar en el cuadro de tesorería del primer año, dado que la obtención del vino se realiza la vendimia de finales de agosto y principios de septiembre, se necesitaría un circulante para hacer frente a los primeros gastos antes de poder vender el vino. Dada la extensa trayectoria empresarial y sobrada solvencia de Jose Manuel Benítez, el cual actualmente regenta otros negocios, establecemos que prestará durante dos tres meses esa pequeña liquidez necesaria para los primeros gastos del negocio.

CONCEPTOS	HORIZONTE TEMPORAL						
	1	8	9	10	11	12	TOTAL
Saldo inicial (I)		0	21.680	1.321	71.814	175.041	0
Total cobros operativos	0	0	0	138.646	138.646	27.729	305.021
Ingresos por ventas				138.646	138.646	27.729	305.021
Ingresos financieros							0
Otros ingresos							0
Total otros cobros	2.430.115	25.000	0	-25.000	0	0	2.430.115
Aportacion socios	486.023						486.023
Préstamos a largo	1.944.092						1.944.092
Préstamo de socios		25.000		-25.000			0
Total entradas	2.430.115	25.000	0	113.646	138.646	27.729	2.735.136
Total pagos operativos	0	3.320	20.359	43.153	35.419	12.217	114.468
Compras			9.305	1.163	1.163	1.163	12.794
Otros costes			7.754	38.670	30.936	7.754	85.073
Sueldos y salarios		3.320	3.320	3.320	3.320	3.320	16.602
Intereses			0				0
Total otros pagos	2.430.115	0	0	0	0	151.300	2.581.415
Inmovilizado material	2.430.115						2.430.115
Amortización préstamos						151.300	151.300
Existencias							0
Cuentas a cobrar							0
Caja							0
Total salidas	2.430.115	3.320	20.359	43.153	35.419	163.517	2.695.884
Total tesorería parcial	0	21.680	1.321	71.814	175.041	39.252	39.252

En cuanto a nuestras operaciones no corrientes más largo plazo observamos como el activo no corriente es bastante superior al pasivo no corriente, lo cual se produce por la suficiente financiación mediante aportaciones del empresario y por las acumulaciones de resultados positivos continuos de todos los años.

RATIOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
AUTONOMÍA	0,28	0,34	0,43	0,59
GARANTIA	1,28	1,34	1,43	1,59
CALIDAD DE LA DEUDA (END°. A CORTO)	0,09	0,10	0,11	0,13

Fruto de lo anteriormente expuesto vemos como nuestra ratio de autofinanciación aumenta año a año conforme se va amortizando el préstamo, dando lugar a una tranquilizadora ratio de garantía y todo teniendo en cuenta que como nos indica la última ratio la volatilidad de nuestra deuda es bastante baja.



PayBack, VAN y TIR.

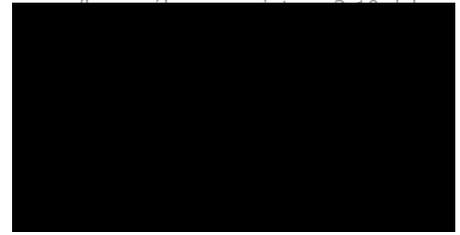
El **payback** o "**plazo de recuperación**" es un criterio estático de valoración de inversiones que permite seleccionar un determinado proyecto sobre la base de cuánto tiempo se tardará en recuperar la inversión inicial mediante los flujos de caja. En nuestro proyecto se produce al octavo año de la inversión.

El **Valor Actual Neto (VAN)** es un procedimiento que permite calcular el valor presente de un determinado número de flujos de caja futuros, originados por una inversión. La metodología consiste en descontar al momento actual (es decir, actualizar mediante una tasa) todos los flujos de caja futuros o en determinar la equivalencia en el tiempo 0 de los flujos de efectivo futuros que genera un proyecto y comparar esta equivalencia con el desembolso inicial. En nuestro proyecto nos da un valor de 84.163,5 €.

La **tasa interna de retorno** o **tasa interna de rentabilidad (TIR)** de una inversión es la media geométrica de los rendimientos futuros esperados de dicha inversión, y que implica por cierto el supuesto de una oportunidad para "reinvertir". En nuestro proyecto se sitúa en torno a un 5,86%.

En El Puerto de Santa María a 05 de Mayo de 2018

Colegiado Nº [redacted], Colegio de Economistas de Cádiz



PROYECTO BASICO DE UNA BODEGA

conforme al CTE (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación) y otras regulaciones y ordenanzas en vigor

REFUNDIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. MD AGENTES

PROMOTOR

El promotor de esta iniciativa es [REDACTED] domiciliado en el [REDACTED] 5, del Termino Municipal de Barbate, Provincia de Cádiz, provisto de DNI [REDACTED]

AUTOR DEL ENCARGO

El autor del presente encargo es [REDACTED] domiciliado en el [REDACTED] 179, del Termino Municipal de Barbate, Provincia de Cádiz,

PROYECTISTA

El arquitecto del Proyecto de Ejecución es D. Gregor Schaffer, arquitecto col. [REDACTED] del COAM, con domicilio en la [REDACTED] en 11140 Conil de la Fra. Cádiz y tel. [REDACTED].

1.2. MD INFORMACIÓN PREVIA

ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

El objeto del presente Documento redactar Proyecto Básico de un edificio destinado a transformación de producto agroalimentarios del tipo bodega. La edificación se sitúa sobre una finca de carácter agrícola que se ha destinado a la plantación de viñedos y plantaciones vegetales asociados al cultivo de la vid para potenciar el desarrollo ecológico de la plantación sirviendo de hábitat a especies animales enemigas de los plagas que puedan atacar la plantación.

CATASTRO

La referencia catastral es **11039A032001490000RG**

ENTORNO FÍSICO

La bodega objeto del presente documento se desarrolla en dos niveles. En planta bajo rasante bodega propiamente dicha y transformación de la uva en mosto para su almacenamiento en depósitos y posteriormente en cubas. Sobre rasante se desarrolla una edificación de una sola altura destinado a almacenes, espacios de reserva y cuartos de máquinas de la instalación.

Se accede a través de la carretera CONIL - BARBATE A-2233, PK 9.800

La superficie de la finca sobre la que se asentara la bodega es de 3,6476 Ha. Tras la segregación de la finca matriz.

La finca se ubica sobre una suave ladera al norte de la carretera A-2233.y se enmarca en un ámbito de terrenos rústicos destinados a tierra de labor en la actualidad todas las del entono en explotación. No existen agrupaciones residenciales. Las edificaciones existentes en el entorno están destinadas a la explotación agrícola.

NORMATIVA URBANÍSTICA

El complejo se ubica dentro de suelo no urbanizable común del P.G.O.U. de Vejer de la Fra. superficie total 3,6476 Ha		En Proyecto
Ocupación	10 %	0,04 %
Altura máxima.	6.50 m	4.50 m
Usos permitidos.	Instalaciones agrícolas	cumple
Edificabilidad	0.10 m ² /m ²	Cumple 1.360,36 m ²
Separación a linderos	25 m	25 m

Marco Normativo: Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, L.O.U.A.

CARACTERÍSTICAS Y SITUACIÓN DE LOS SERVICIOS EXISTENTES.

Accesos/pavimentaciones.

Está constituido por la carretera A-2233. Se encuentra en la actualidad totalmente pavimentada y en buen estado.

Agua potable y riego.

Se dispone de agua de pozo sin tratamiento.

Electricidad.

Cuenta de transformación propio procedente de la finca adjunta con autorización del propietario firmado.

Alcantarillado.

Inexistente solucionado con sistema de depuración propio.

Telefonía.

Inexistente

Servidumbres aparentes.

Por la finca no discurren conducciones de servicios ni se aprecian servidumbres de luces, de paso ni de otro tipo.

INFRAESTRUCTURAS Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Se prevén las siguientes instalaciones para proveer a la bodega de las acometidas necesarias y dotarla de energías renovables en aras de reducir emisiones de CO₂ más allá de lo establecido en el CTE. Los cálculos pertinentes se realizarán en el Proyecto de Ejecución.

Centro de Transformación eléctrica

Placas fotovoltaicas

Tratamiento de aguas grises

Depuradora

Aljibe

EQUIPOS ESPECIFICOS PARA LA BODEGA

Para la transformar el producto recolectado de la vid en mosto para la producción de vino se requiere la siguiente maquinaria:

1. 60 Ud. Barricas
2. 12 Ud. Depósitos de hormigón o acero inox. De 4.000 l
3. 1 Ud. Mesa de vendimia compuesta por
 - 3.1 mesa de recepción con elementos de vibrantes
 - 3.2 cinta elevadora
 - 3.3 tolva
 - 3.3 despalladora
 - 3.4 bomba de pasta
4. 1 Ud. Prensa neumática
5. 1 Ud. Bomba
6. 1 Ud. Embotelladora
7. 1 Ud. Cámara frigorífica
8. Instalación para el enfriamiento de depósitos
9. Generador auxiliar

JUSTIFICACION DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

En la última década en el marco de Jerez y en su entorno se ha producido un cambio drástico en cuanto a la producción vinícola abriéndose a nuevos horizontes de sabores y calidades con la implantación de nuevas especies de vid y su posterior mezcla desabores. Estas iniciativas van encaminadas a producir calidad antes que la cantidad. Asesorados por el centro denominado Estación de Viticultura y Enología de Jerez de la Fra.. Esta iniciativa se enmarca en este tipo de actividad emergente. Por lo tanto la solución arquitectónica plantea una edificación funcional en dos alturas, una bajo rasante dedicada a la producción y crianza de los caldos procedentes de las 3 Ha plantados en la actualidad y otro sobre rasante destinado a almacenes, espacios de reserva, salas de máquinas e instalaciones. El espacio bajo rasante está proyectado según criterios funcionales para albergar las instalaciones y maquinaria necesarias para

la producción vinícolas de acuerdo con las necesidades higiénico-sanitarias, normativa europea y criterios más avanzados de transformación agroalimentaria. En cambio en el espacio sobre rasante se plantea aparte de las salas de maquinaria necesarias para el funcionamiento óptimo del nivel de producción. Se implantara asimismo un centro de última generación para informatizar el proceso de enfriamiento de depósitos centralizándolo en una oficina de control optimizándose a nivel energético y calidad del producto final elaborado. El resto del espacio básicamente está previsto como espacio de reserva y almacenamiento sin un uso definitivo pero si poder hacer frente al futuro aumento de la producción ya que se prevé la plantación en los próximos dos años de unas siete Ha mas de vid.

1.3. MD DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACION

PROGRAMA

El programa previsto para la instalación es el siguiente:

Pl. bajo rasante destinada a la producción de vino.

Planta sobre rasante destinada a almacenaje, reserva y salas de maquinas.

USO CARACTERÍSTICO DEL EDIFICIO

El uso característico del edificio es el de bodega y no se prevén otros usos.

RELACIÓN CON EL ENTORNO

Formalmente, el complejo muestra una imagen limpia, integrándose en el entorno sin tomar un excesivo protagonismo.

CUMPLIMIENTO DEL C.T.E.

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:

Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

Se trata de una instalación de transformación agroalimentaria con acceso directo desde el exterior del edificio. .

La edificación estará dotada de todos los servicios básicos, así como los de Telecomunicaciones y datos.

Accesibilidad, Por ser una edificación sin pública concurrencia y por las características de la producción no está prevista el acceso de personas con discapacidad. En caso de modificarse las condiciones iniciales se redactará un Proyecto de adecuación.

Acceso a los servicios de *telecomunicación, audiovisuales y de información* de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Se ha proyectado el edificio de tal manera, que se garanticen los servicios de Telecomunicación (conforme al D. Ley 1/1998 de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación, así como de Telefonía y Audiovisuales).

Requisitos básicos relativos a la seguridad:

Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en las instalaciones, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

El sistema estructural para la edificación que nos ocupa tiene suficiente resistencia mecánica y estabilidad.

Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los operarios puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate

Condiciones urbanísticas: La instalación de transformación agroalimentaria es de fácil acceso para los bomberos, desde carretera de acceso. El espacio exterior inmediatamente próximo a la edificación cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia.

Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal de la edificación no suponga riesgo de accidente para las personas.

La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles del edificio, pueden ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio que se describen más adelante, sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

Toda la instalación reúne los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

El conjunto de la edificación dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.

La instalación agrícola dispone de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua.

La edificación dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas y la aguas grises para su tratamiento adecuado para su reciclaje.

Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

La iluminación interior y exterior del edificio se realizará mediante sistemas de bajo consumo garantizándose la iluminación adecuada en la zona de trabajo, almacenamiento y en el exterior.

Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad del aire y exposición a la radiación solar, que permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensación superficial e intersticial que puedan perjudicar las características de la envolvente.

CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS

- Estatales:
- **EHE** Se cumple con las prescripciones de la Instrucción de Hormigón Estructural y se complementan sus determinaciones con los Documentos Básicos de Seguridad Estructural.
 - **NCSE-02** Se cumple con los parámetros exigidos por la Norma de Construcción Sismorresistente y que se justifican en la Memoria de Estructuras.
 - **CA-88**
 - **ICT** Se cumple el R.D. Ley 1/1998 de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.
 - **REBT** Se cumple el R. D. 842/2002 de 2 de agosto de 2002, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- RITE Se cumple el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus Instrucciones Técnicas Complementarias. R. D. 1751/1998.

PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

(CALIFICACION AMBIENTAL)

En el futuro Proyecto de Ejecución se presentara Estudio Acústico firmado por una empresa homologada ante la Junta de Andalucía

DESCRIPCIÓN DE LA GEOMETRÍA DEL EDIFICIO

Tiene forma basicamente rectangular, siendo la plaza exterior pavimentada, asimismo de forma rectangular, en la fachada sur la cubierta de la bodega subterranea que asimismo cuenta de un espacio rectangular situado bajo los alma

La superficie de la finca destinada al complejo es de 3,6476 Ha. y la cosntruida del edificio de 1.360,36 m²

La topografía del solar donde se ubica el edificio es sensiblemente plana.

No se observan servidumbres en el interior de la finca.

Accesos: Se realizaran desde una rotonda situada sobre la carretera A 2233

Evacuación: La finca cuenta con múltiples salidas sin edificios colindantes, con lo cual está garantizada la evacuación del personal operario.

CUADRO DE SUPERFICIES

Superficies bajo rasante (no computable)

Superficies útiles

Planta bajo rasante

zona descarga	125,00 m2
cámara frigorífica	14,50 m2
control - despacho	36,00 m2
vestuarios - aseos	36,00 m2
acceso	72,00 m2
almacén tren embotellado	48,00 m2
almacén varios	48,00 m2
acceso principal	72,00 m2

zona fermentación	356,70 m2
zona crianza	265,50 m2
TOTAL	1.073,70 m2

rampa de acceso	200,00 m2
rampa peatonal	13,50 m2
escalera exterior	13,50 m2

Superficies construidas

Planta bajo rasante

Edificio total	1.146,26 m2
-----------------------	--------------------

Superficies sobre rasante (computable)

Superficies útiles

almacén 1	38,00 m2
almacén 2	114,00 m2
aseo 1	10,00 m2
aseo 2	10,00 m2
acceso 1	50,00 m2
acceso 2	50,00 m2
sala uso múltiples	790,00 m2
almacén 3	27,00 m2
almacén 4	27,00 m2
sala generador	34,00 m2
sala maquinaria de frío	24,50 m2
TOTAL	1.174,50 m2

patio exterior	828,00 m2
----------------	-----------

Superficies construidas**Planta sobre rasante****Edificio total 1.360,36 m2****SUPERFICIE TOTAL DE LA INSTALACIÓN 2.534.86 m2****SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE 1.360,36 m2****AVANCE DE PRESUPUESTO**

OBRA AVANCE PRESUPUESTO POR CAPITULOS				
01.	Cimentaciones	10,50%	2.014.000,00 €	211.470,00 €
02.	Estructuras	22,00%	2.014.000,00 €	443.080,00 €
03.	Albañilería	14,00%	2.014.000,00 €	281.960,00 €
04.	Cubiertas	7,40%	2.014.000,00 €	149.036,00 €
05.	Revestimientos	10,00%	2.014.000,00 €	201.400,00 €
06.	Instalaciones/conductos a depuración y tratamiento	18,00%	2.014.000,00 €	362.520,00 €
07.	Carpinterías y vidrios	6,00%	2.014.000,00 €	120.840,00 €
08.	Pinturas	2,60%	2.014.000,00 €	52.364,00 €
09.	Víario, zonas verdes y plazas	15,00%	2.014.000,00 €	302.100,00 €
10.	Seguridad y Salud	3,50%	2.014.000,00 €	70.490,00 €
11.	Control de Calidad y gestión de residuos	1,50%	2.014.000,00 €	30.210,00 €
		100,00%		2.014.000,00 €
BODEGA EQUIPAMIENTO Y MAQUINARIA				

1.	Barricas, 60 Ud			
2.	Depósitos de homigón y acero inox. De 4000 l, 12 Ud a 4000l			
3.	Mesa de vendimia 1Ud compuesta por			
3.1	mesa de recepción con elementos vibrantes			
3.2	cinta elevadora			
3.3	tolva			
3.4	despalilladora			
3.5	bomba de pasta			
4.	Prensa neumática 1Ud			
5.	Bomba 1Ud			
6.	Embotelladora 1Ud			
7.	Cámara frigorífica 1Ud			
8.	Instalación para el enfriamiento de depósitos 1Ud			
9.	Generador auxiliar 1Ud			
			270.000,00 €	270.000,00 €
INFRAESTRUCTURAS Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE				
	Centro de Transformación eléctrica/generador		100.000,00 €	
	Placas fotovoltaicas y aerogeneradores		190.000,00 €	
	Tratamiento de aguas grises		35.000,00 €	
	Depuradora		80.000,00 €	
	Aljibe		30.000,00 €	
			435.000,00 €	435.000,00 €
	-			
			TOTAL	2.719.000,00 €

RESUMEN DEL PRESUPUESTO

El Presupuesto de ejecución de la bodega asciende a **2.719.000,00 € (dos millones setecientos diez y nueve mil euros)**

1.4. MD Prestaciones del edificio

Requisitos básicos:	Según CTE	En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto	
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	NBE-CA-88	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Cumple con la UNE EN ISO 13 370: 1999 "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo".
-------	---	-------	---

Funcionalidad	Utilización	ME / MC	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
	Accesibilidad		No procede por carecer de pública concurrencia
	Acceso a los servicios		De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Requisitos básicos:	Según CTE	En proyecto	Prestaciones que superan el CTE en proyecto
---------------------	-----------	-------------	---

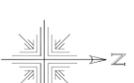
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No procede
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No procede
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	No procede

Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	No procede
	DB-HR	Protección frente al ruido	NBE-CA-88 ²	No procede
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No procede

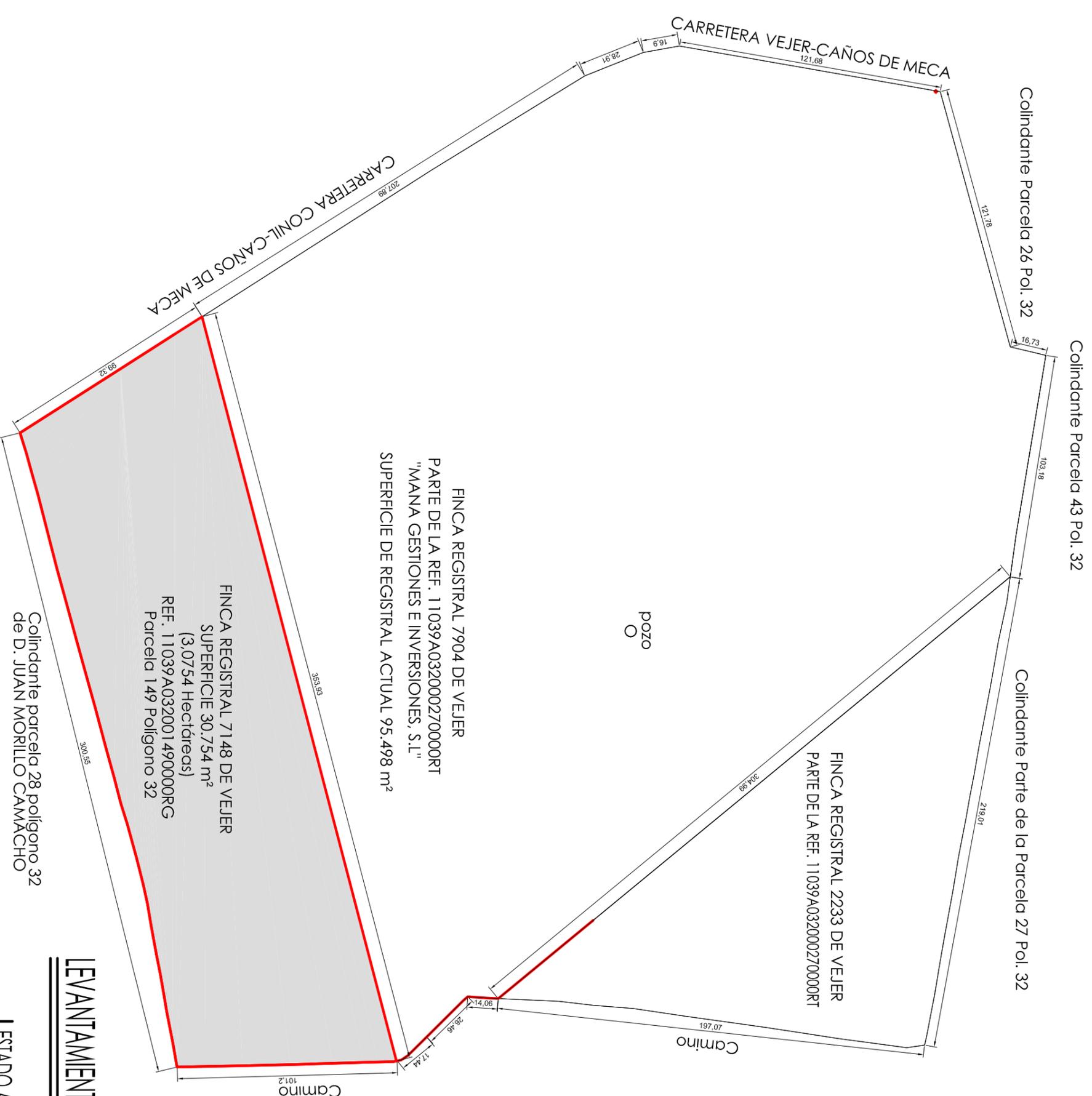
Funcionalidad		Utilización	ME	No procede
		Accesibilidad	Apart 4.1	No procede
		Acceso a los servicios	Apart 4.2, 4.3 y otros	No procede

En Conil de la Fra., en diciembre de 2020

~~Fdo. Gregor Schäfer, arqto.~~



ESTADO INICIAL



LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DE FINCA

Villacardosa alta, El Palmar, Vejer de la Frontera (Cádiz)

ESTADO ACTUAL, SUPERFICIE Y ACOIADO DE FINCA

E. 1/2000

PARTE DE LA PARCELA 27 POLÍGONO 32 Y PARCELA 149

Diciembre 2020

parte de la REF. 11039A032000270000RT

FINCA REGISTRAL 7148 DE VEJER

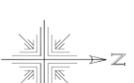
TCG TOPOGRAFIA

Avda. Andalucía s/n, Vejer de la Frontera, Cádiz.

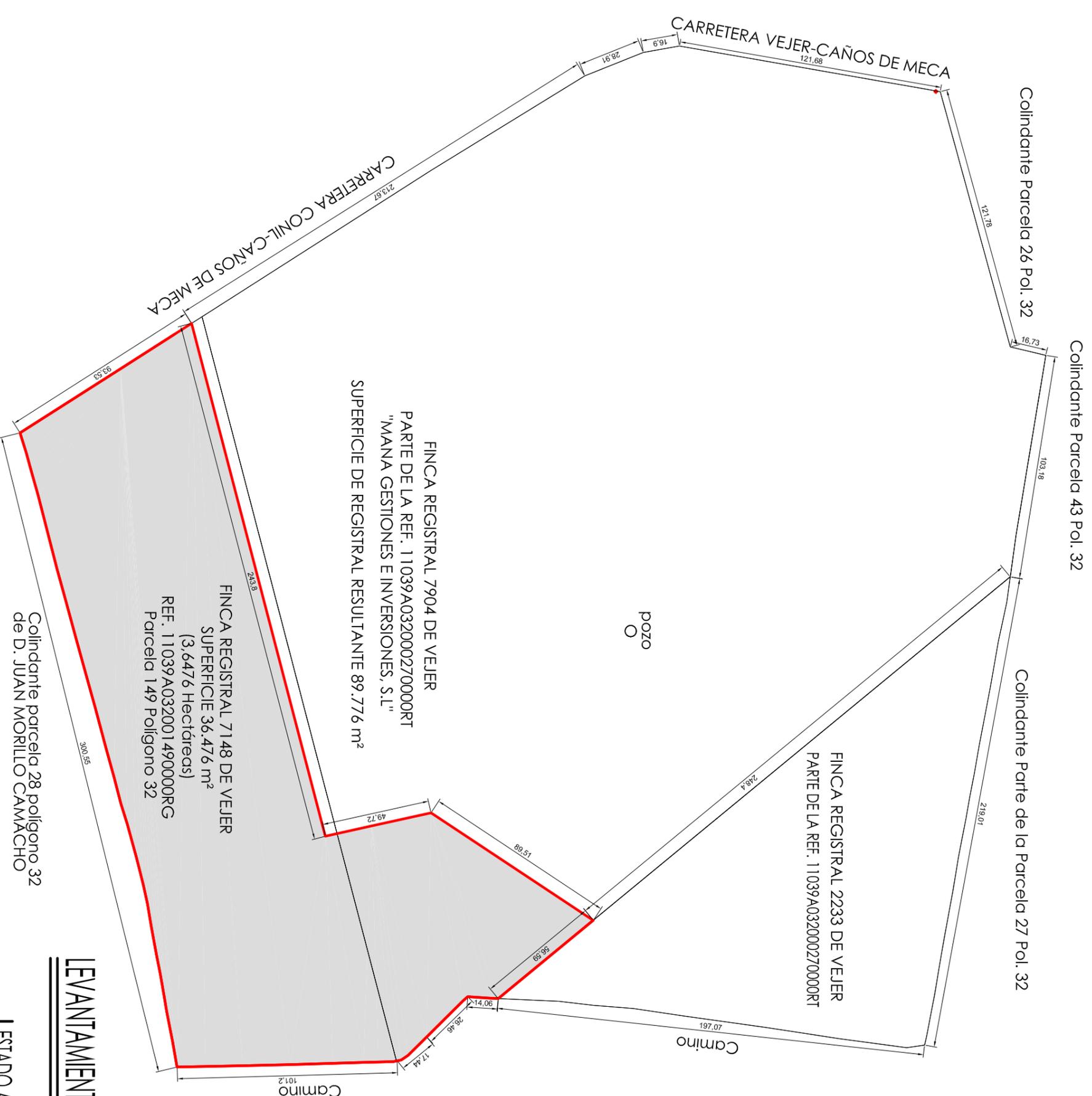
info@tcgtopografia.com

Tlf. 69.6905558 / Fax. 956.450142

01



ESTADO RESULTANTE



LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DE FINCA

Villacardosa alta, El Palmar, Vejer de la Frontera (Cádiz)

ESTADO ACTUAL, SUPERFICIE Y ACOIADO DE FINCA

E. 1/2000

PARTE DE LA PARCELA 27 POLÍGONO 32 Y PARCELA 149

Diciembre 2020

parte de la REF. 11039A032000270000RT

FINCA REGISTRAL 7148 DE VEJER

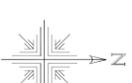
TCG TOPOGRAFIA

Avda. Andalucía s/n, Vejer de la Frontera, Cádiz.

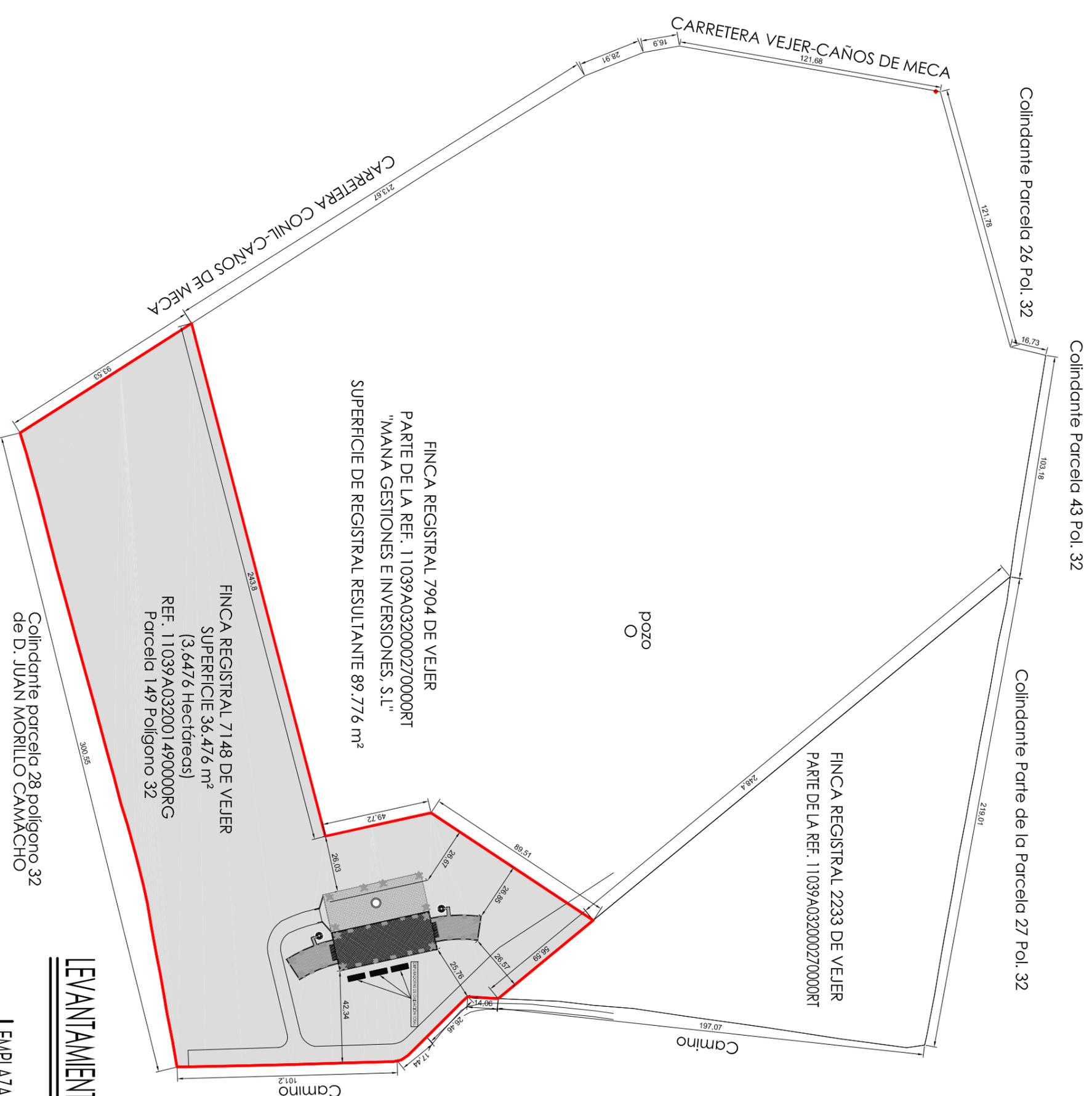
info@tcgtopografia.com
Tlf. 69.6905558 / Fax. 956.450142

02

NOTA: las lindes son marcos de la propiedad



ESTADO RESULTANTE



LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DE FINCA

Villacardosa alta, El Palmar, Vejer de la Frontera (Cádiz)

EMPLAZAMIENTO DE BODEGA EN LA FINCA

PARTE DE LA PARCELA 27 POLÍGONO 32 Y PARCELA 149
FINCA REGISTRAL 7148 DE VEJER

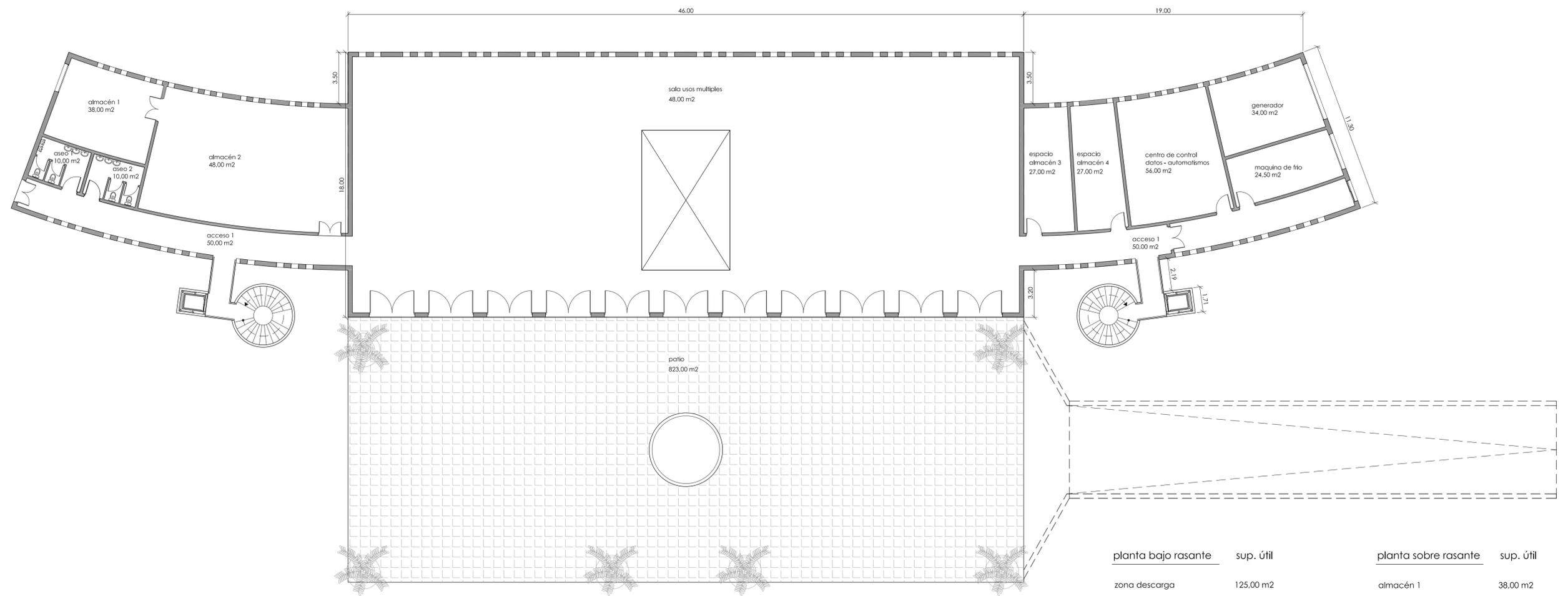
E. 1/2000

Diciembre 2020

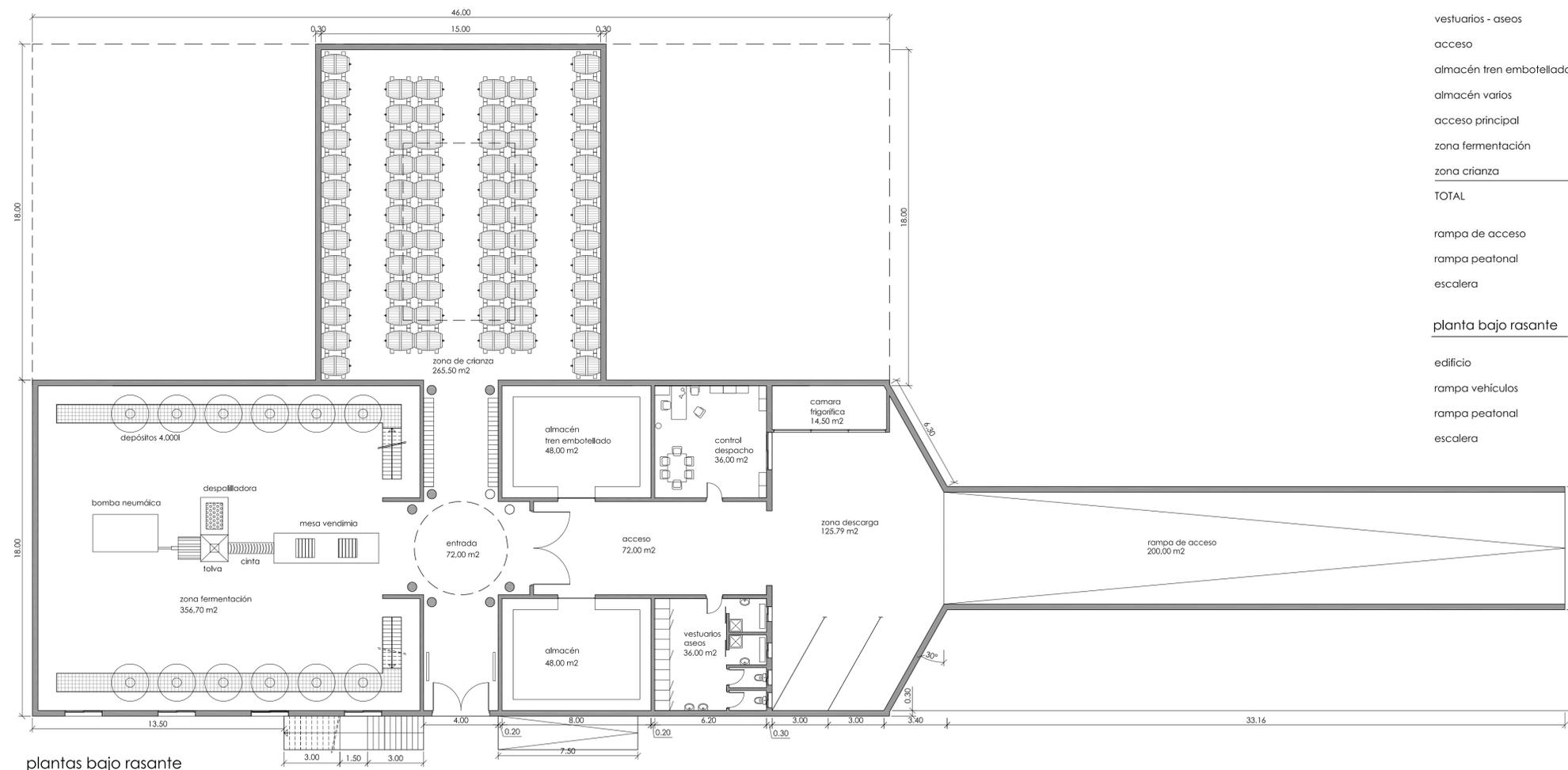
TCG TOPOGRAFIA
Avda. Andalucía s/n, Vejer de la Frontera, Cádiz.

info@tcgtopografia.com
Tlf. 69.6905558 / Fax. 956.450142

03



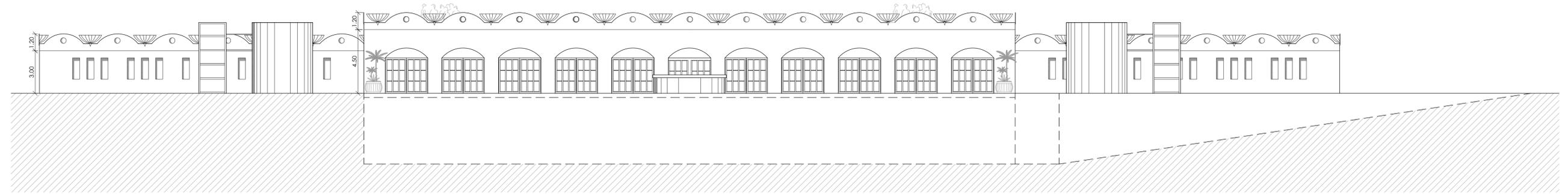
plantas sobre rasante



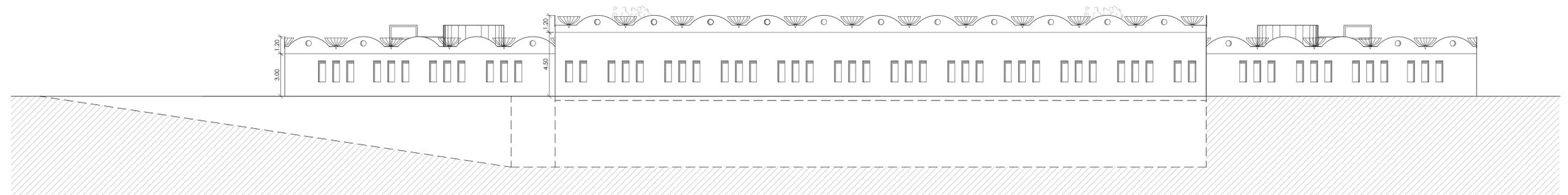
plantas bajo rasante

planta bajo rasante	sup. útil	planta sobre rasante	sup. útil
zona descarga	125,00 m ²	almacén 1	38,00 m ²
cámara frigorífica	14,50 m ²	almacén 2	114,00 m ²
control - despacho	36,00 m ²	aseo 1	10,00 m ²
vestuarios - aseos	36,00 m ²	aseo 2	10,00 m ²
acceso	72,00 m ²	acceso 1	50,00 m ²
almacén tren embotellado	48,00 m ²	acceso 2	50,00 m ²
almacén varios	48,00 m ²	sala uso múltiples	790,00 m ²
acceso principal	72,00 m ²	almacén 3	27,00 m ²
zona fermentación	356,70 m ²	almacén 4	27,00 m ²
zona crianza	265,50 m ²	sala generador	34,00 m ²
TOTAL	1.073,70 m²	sala maquinaria de frío	24,50 m ²
rampa de acceso	200,00 m ²	TOTAL	1.174,50 m²
rampa peatonal	13,50 m ²	patio exterior	828,00 m ²
escalera	13,50 m ²		
planta bajo rasante	sup. construida	planta sobre rasante	sup. construida
edificio	1.146,26 m ²	edificio	1.360,36 m ²
rampa vehículos	200,00 m ²	patio	828,00 m ²
rampa peatonal	13,50 m ²		
escalera	13,50 m ²		

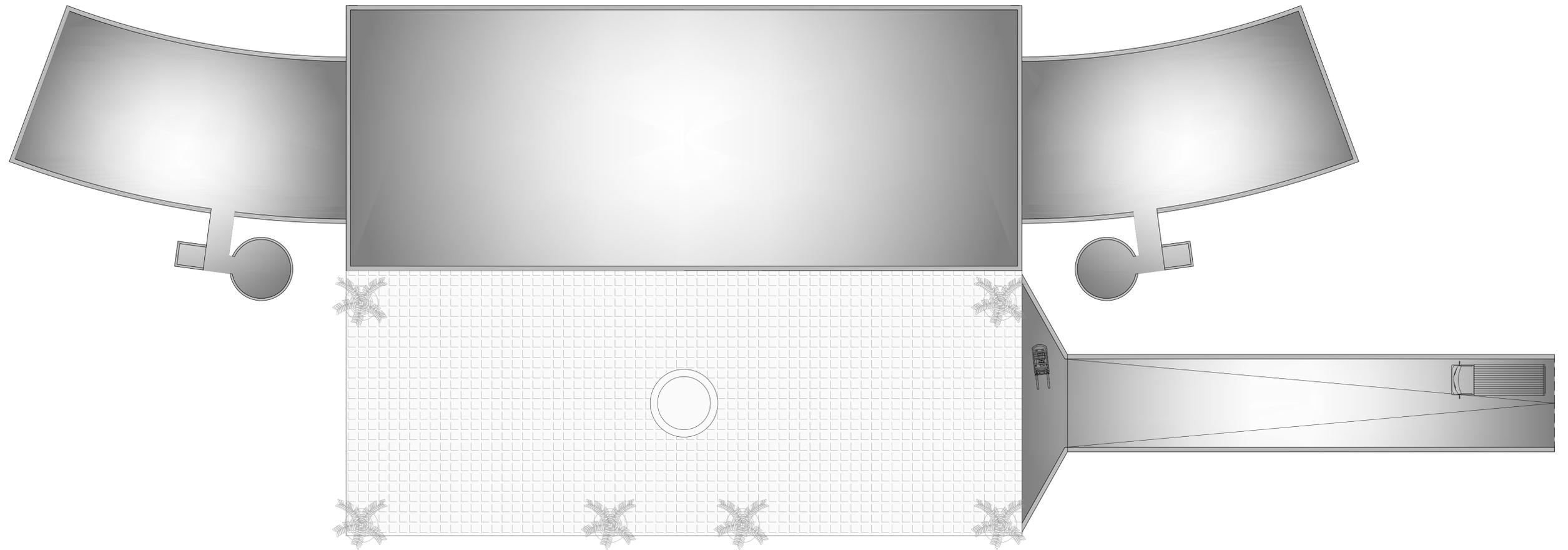
proyecto básico
 PROYECTO DE BODEGA PARA ELABORACIÓN DE VINO
 carretera Conil - Barbate (A-2233) - T.M. de Vejer de la Frontera - Cádiz
 Denominación: plantas acotadas y superficies
 N° plano: A-2/2
 Escala: 1/150
 Fecha: junio 2017
 La Propiedad El Arquitecto



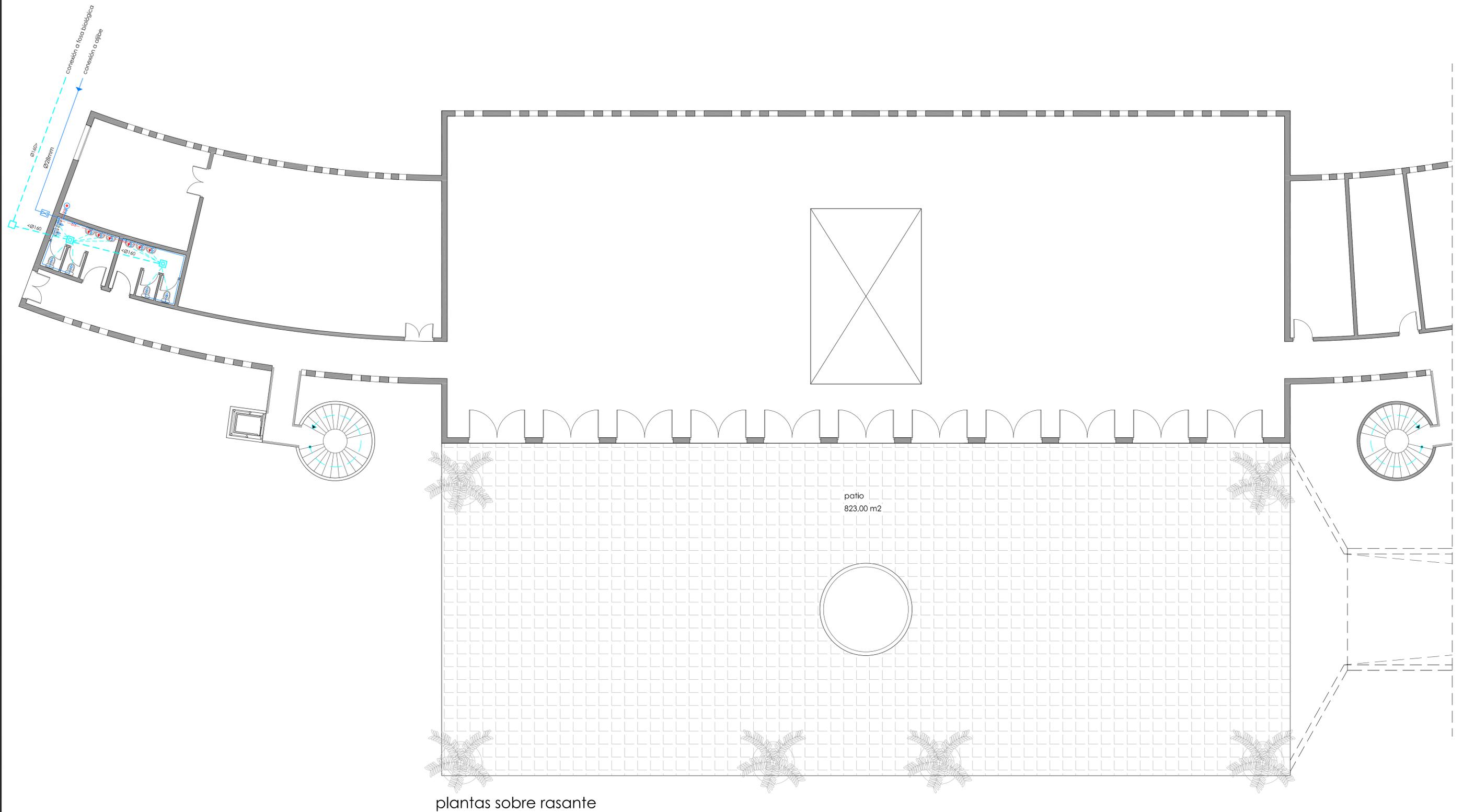
alzado frontal



alzado trasero



planta cubierta



FONTANERIA

- | | | | |
|--|---------------------------------|--|-----------------------------|
| | LLAVE GENERAL DE CORTE | | CONDUCCION DE AGUA FRIA |
| | LLAVE DE PASO | | CONDUCCION DE AGUA CALIENTE |
| | CALENTADOR ACUMULADOR ELECTRICO | | TOMA DE AGUA FRIA |
| | | | TOMA DE AGUA CALIENTE |

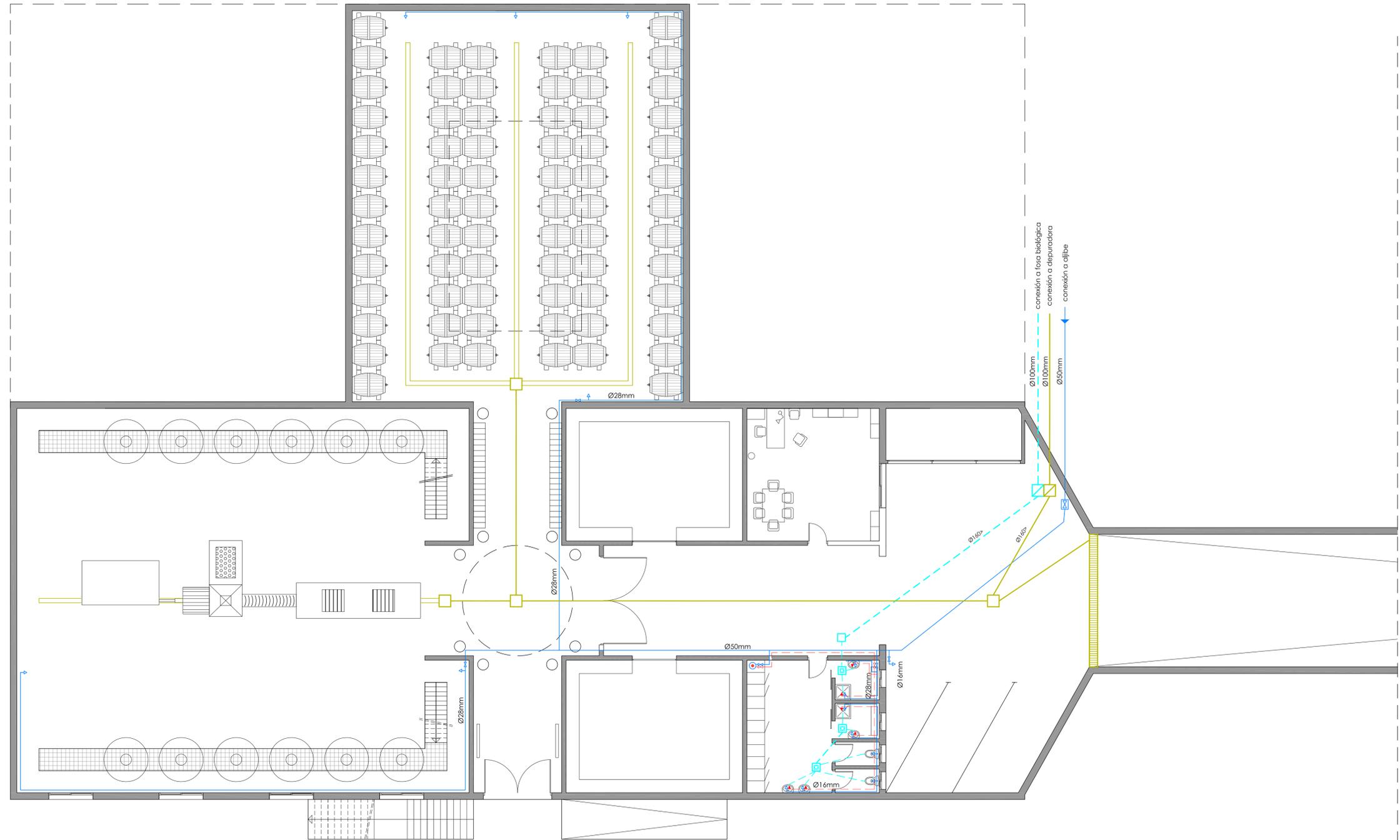
SANEAMIENTO

- | AGUAS NEGRAS | | AGUAS GRISES | |
|--------------|-------------------------|--------------|-------------------------|
| | ARQUETA | | ARQUETA |
| | ARQUETA BOMBEO | | ARQUETA BOMBEO |
| | ARQUETA SIFONICA | | ARQUETA SUMIDERO |
| | CONDUCCION AGUAS NEGRAS | | CONDUCCION AGUAS GRISES |
| | | | CANALETA |

proyecto basico
 PROYECTO DE BODEGA PARA ELABORACIÓN DE VINO
 carretera Conil-Barbate (A-2233) - T.M. de Vejer de la Frontera - Cádiz

Denominación: fontanería y saneamiento-planta sobre rasante
 N° plano: IN-5/1
 Escala: 1/100
 Fecha: junio 2017
 La Propiedad El Arquitecto

gregor schäfer, arquitectos
 estudio de arquitectura y urbanismo



plantas bajo rasante

FONTANERIA

- | | | | |
|--|---------------------------------|--|-----------------------------|
| | LLAVE GENERAL DE CORTE | | CONDUCCION DE AGUA FRIA |
| | LLAVE DE PASO | | CONDUCCION DE AGUA CALIENTE |
| | CALENTADOR ACUMULADOR ELECTRICO | | TOMA DE AGUA FRIA |
| | | | TOMA DE AGUA CALIENTE |

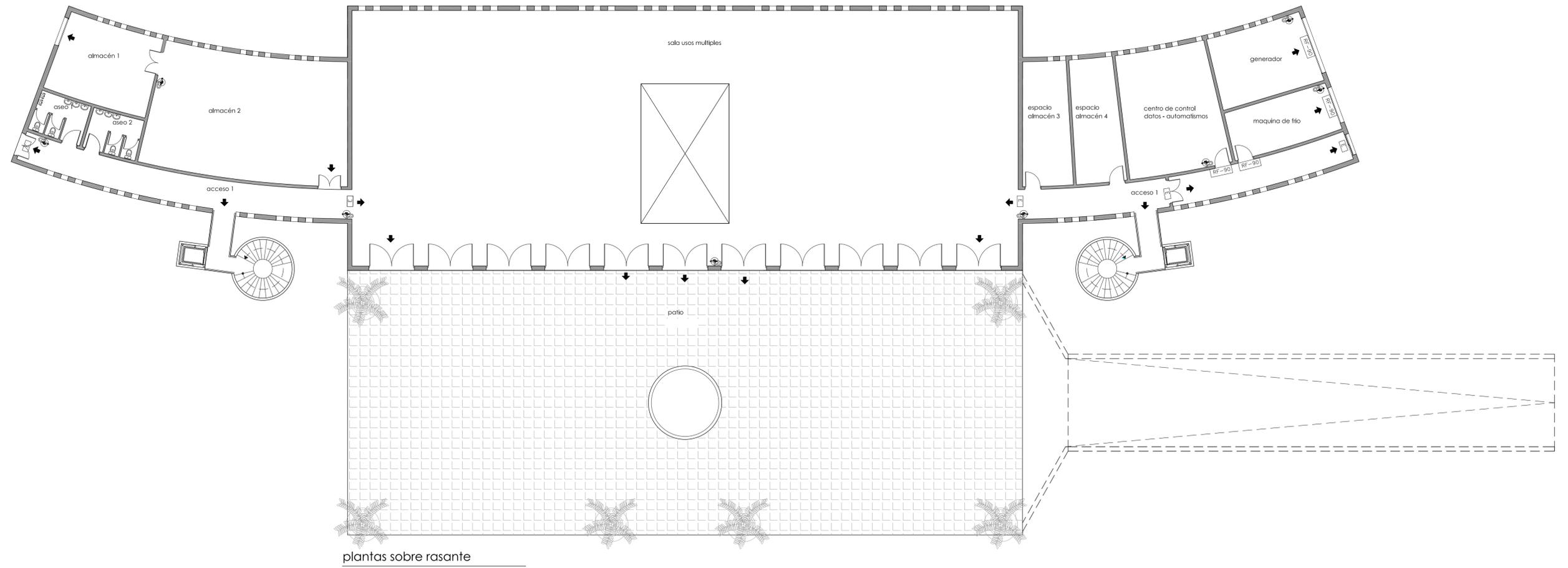
SANEAMIENTO

- | | | | |
|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| AGUAS NEGRAS | | AGUAS GRISES | |
| | ARQUETA | | ARQUETA |
| | ARQUETA BOMBEO | | ARQUETA BOMBEO |
| | ARQUETA SIFONICA | | ARQUETA SUMIDERO |
| | CONDUCCION AGUAS NEGRAS | | CONDUCCION AGUAS GRISES |
| | | | CANALETA |

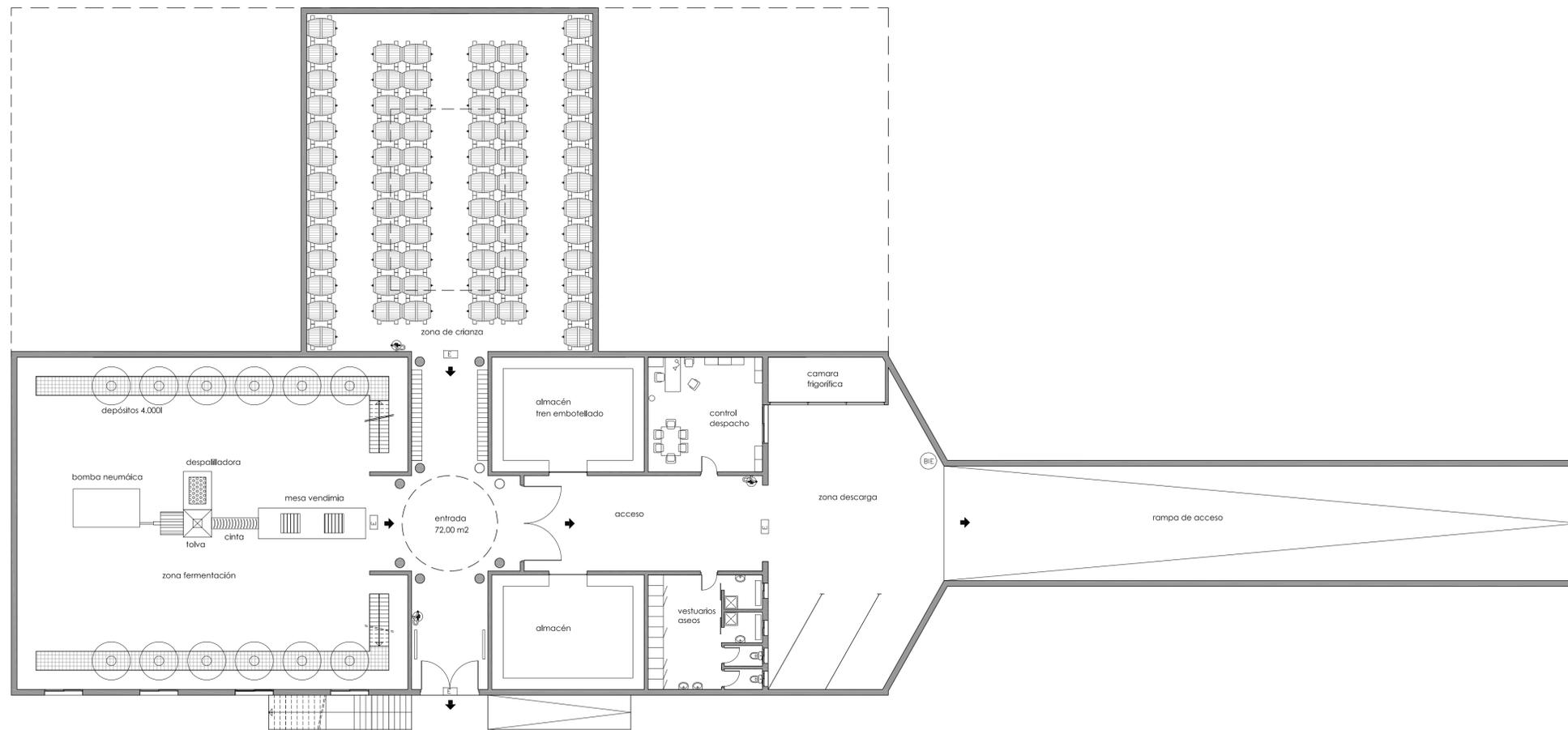
proyecto básico
 PROYECTO DE BODEGA PARA ELABORACIÓN DE VINO
 carretera Conil - Barbate (A-2233) - T.M. de Vejer de la Frontera - Cádiz

Denominación: fontanería y saneamiento-planta
 Nº plano: bajo rasante IN-2/6
 Escala: 1/100
 Fecha: junio 2017
 La Propiedad El Arquitecto

gregor.schafer, arquitectos estudio de arquitectura y urbanismo



plantas sobre rasante



plantas bajo rasante

LEYENDA DE EMERGENCIA	
PUERTA RF-90	RF-90
EXTINTOR POLVO POLIVALENTE 6Kg	6Kg
ALUMBRADO DE EMERGENCIA	E
BOCA DE INCENDIO	BE
VIA DE EVACUACIÓN EN CASO DE INCENDIO	➔

proyecto básico
PROYECTO DE BODEGA PARA ELABORACIÓN DE VINO
 carretera Conil-Barbate (A-2233) - T.M. de Vejer de la Frontera - Cádiz
 Denominación: seguridad incendio
 N° plano: SI-1/7
 Escala: 1/150
 Fecha: junio 2017
 La Propiedad El Arquitecto

OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

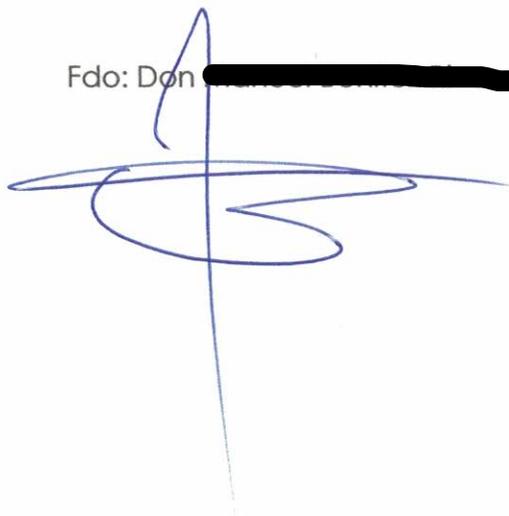
Yo [redacted] [redacted] [redacted] domiciliado en [redacted] [redacted] [redacted] y DNI N° [redacted]

Me comprometo a asumir las obligaciones como promotor de la actividad de crianza de vid y producción de vinos y son las siguientes:

1. Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de suelo no urbanizable.
2. Pago de prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el art. 52.4 y 5 de esta Ley
3. Solicitud de licencia urbanística en el plazo máximo de un año a partir de correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

En Barbate a 27 octubre de 2020

Fdo: Don [redacted]

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line with several loops and a horizontal stroke across the middle.