

LA RISQUERA

GRANJA DE FLORES

PROYECTO BÁSICO

SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE

CAMBIO DE USO AUTORIZABLE EN SUELO RÚSTICO:

NUEVO USO DOTACIONAL VINCULADO A EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA

Septiembre 2025

1. MEMORIA DESCRIPTIVA	3
1.1. Agentes	3
1.2. Información Previa	3
1.2.1. NORMATIVA URBANÍSTICA	3
1.2.2. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA	5
1.2.3. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO	6
1.2.4. LEVANTAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES	9
1.3. Descripción del Proyecto	14
1.3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL	14
1.3.2. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA	14
1.3.3. PROYECTO DE DESARROLLO AGRÍCOLA EN LA RISQUERA	15
1.3.4. ACCESOS Y DOTACIÓN DE SERVICIOS	21
1.3.5. PROYECTO DE EDIFICACIÓN: GRANJA DE FLORES LA RISQUERA	23
1.3.6. CUADRO DE SUPERFICIES	24
1.3.7. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS EN RELACIÓN CON EL ENTORNO Y EL PAISAJE	25
1.3.8. PROGRAMA DE NECESIDADES	25
1.4. Prestaciones del Edificio	26
1.5. Cumplimiento del Código Técnico	27
DB-SUA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	27
DB-SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.	27
DB-SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL	27
DB-HS SALUBRIDAD	27
DB-HE AHORRO DE ENERGÍA	28
DB-HR PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO	28

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA	29
2.1. Trabajos Generales	29
2.1.1. TRABAJOS PREVIOS.....	29
2.1.2. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO.....	30
2.2. Rehabilitación de las construcciones existentes (A1) (B1).....	31
2.2.1. DEMOLICIÓN Y DESMONTAJE	32
2.2.2. CIMENTACIÓN	32
2.2.3. ESTRUCTURA	32
2.2.4. CUBIERTA.....	33
2.2.5.. ALBAÑILERÍA, TRASDOSADOS Y REVESTIMIENTOS	33
2.3. Naves Agrícolas (A2) (C1).....	33
2.3.1. CIMENTACIÓN	33
2.3.2. ESTRUCTURA	33
2.3.3. CUBIERTA.....	34
2.3.4. ALBAÑILERÍA, TRASDOSADOS Y REVESTIMIENTOS.....	35
2.4. Invernadero (A3)	36
2.4.1. CIMENTACIÓN.....	36
2.4.2. ESTRUCTURA	36
2.4.3. CUBIERTA Y ENVOLVENTE	36
2.5. Nave Taller (B2)	37
2.5.1. CIMENTACIÓN.....	37
2.5.2. ESTRUCTURA	37
2.5.3. CUBIERTA.....	37
2.5.4. ALBAÑILERÍA, TRASDOSADOS Y REVESTIMIENTOS.....	38
 3. RESUMEN PRESUPUESTO	 39
 4. PLANIMETRÍA	 40

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 Agentes

1.1.1. PROMOTORES

Los promotores del Proyecto de Cambio de Uso Autorizable en Finca Rustica "La Risquera" que se evalúa ambientalmente a través del presente Documento Inicial son:

- Ana Santiago Abaitua con DNI 02566064T
- Jaime de Sandoval Jordana con DNI 47296144W

1.1.1. ARQUITECTA

Mireia Carrasco Ferri, con DNI 53815383-Y

1.1.2. APAREJADORA

Belén Jiménez Solano, con DNI 21012266-H

1.1.3. OTROS AGENTES INTERVINIENTES

Los demás agentes intervinientes conforme aparecen reflejados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de 1.999, Ley de Ordenación de la Edificación, salvo el promotor mencionado anteriormente, no son conocidos por esta arquitecta en el momento de redactar el presente documento.

1.2 Información Previa

1.2.1. NORMATIVA URBANÍSTICA

El marco vigente que afecta al ámbito de intervención, consta de leyes, decretos y normas a nivel autonómico, provincial y municipal que, puestos en relación, definen las características posibles de actuación.

El proyecto se desarrolla en Suelo Rústico, y para su realización implica un cambio de uso excepcional autorizable. La propuesta describe la actuación correspondiente de uso **Dotacional vinculado a explotación agrícola**. Para ello sigue los requerimientos de la normativa a nivel autonómico, La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León en el Capítulo IV, los Artículos 23 y 25, describen en los siguientes epígrafes seleccionados, los Derechos en Suelo Rústico que aplican al conjunto de parcelas "La Risquera":

LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

Artículo 23. Derechos en suelo rústico.

(...)

2. Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, conforme al artículo 25 y a las condiciones que se señalen reglamentariamente, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:

- (...) a). Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- (...) d). Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales
- (...) f). Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación
- g). Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Artículo 25. Autorización de uso en suelo rústico.

1. Los usos excepcionales en suelo rústico relacionados en el artículo 23.2 se adscribirán reglamentariamente, para cada categoría de suelo rústico, a alguno de los siguientes regímenes (...)

- a) Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquéllos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

Se aplica posteriormente, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León, donde el régimen de Suelo Rústico con protección agropecuaria como es el caso de "La Risquera", se describe en los Artículos 57, 58 y 62. Se especifica que los usos sujetos a autorización son, según el Artículo 62, en referencia al Artículo 57:

- 1.º Los citados en las letras b), d) y f) del artículo 57
- 2.º Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- 3.º Los citados en la letra g) del artículo 57, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

De los cuales, son reseñables para la propuesta de actuación, los siguientes:

- d). Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- f). Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

O, cuando no estén señalados como usos prohibidos:

- g). Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - 1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público
 - 2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos
 - 3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria
 - 4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

La Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Regeneración Urbana de Castilla y León, entra en vigor para modificar la Ley 5/1999. En el Artículo 19 de dicha Ley, se especifican los cambios en el anteriormente citado Artículo 23, en los últimos tres epígrafes e), f) y g), del apartado 2, en relación a la autorización de los usos excepcionales.

Artículo 19. Actuaciones en suelo rústico

Uno. Se modifican las letras e), f) y g) del apartado 2 del artículo 23, que quedan redactadas del siguiente modo:

- e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
- f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, par su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.**
- g) Otros usos que puedan considerarse de interés público:**
 - 1.º Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público**
 - 2.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria**
 - 3º Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos**

La clasificación y calificación del suelo de las parcelas correspondientes al ámbito de La Risquera, viene determinada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Ávila,

aprobadas en el 1997, que tienen vigor en todo el municipio. El tipo de suelo corresponde a la **Zona de Protección Especial Nivel 1 (SNUP-1)**, de producción agropecuaria y forestal. Se describen en el desarrollo del punto 3.4. los Usos Autorizados, y las Condiciones de la edificación asociadas a cada tipo de uso, en el apartado d). a continuación:

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL, 1997

3.4. Zona de protección Especial, Nivel 1 (ZNUP-1) (...)

b) **Usos autorizados:** Los siguientes usos podrán implantarse con autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo previa a la licencia municipal, que se concederá en función de la idoneidad del emplazamiento, la ausencia de peligros medioambientales y el cumplimiento de las condiciones establecidas en el punto 3.4.d):

- Infraestructuras y Obras Públicas (O.P.), como las edificaciones que estén directamente ligadas a la prestación de un servicio cuya expropiación fuera justificable por su situado fuera de la zona de protección.
- **Dotacionales (DOT.), equipamientos comunitarios y turísticos, tanto de naturaleza pública como privada.**
- Residencial (V.U.), como vivienda unifamiliar aislada o vinculada a una explotación agropecuaria.

b) Condiciones de la edificación:

Tipo de edificación	AGR.	O.P.	DOT.	V.U.
Parcela mínima	1.000 m ²	1.000 m ²	10.000 m²	10.000 m ²
Ocupación máxima	50%	50%	5%	2.5%
Retranqueos	5 m	5 m	5 m	5 m
Superficie máxima	-	0,5 m ² /m ²	0,1 m²/m²	0,05 m ² /m ²
Altura máxima	8m	8m	8m	6m
(al alero)	(PB)	(PB)	(PB+1)	(PB+1)

1.2.2 ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

Ubicación: San Esteban del Valle, 05412 (Ávila)

Área total (según Catastro): 25.086 m²

Polígono 4, Parcelas: 58, 59, 60, 61, 63, 114, 157 y 158

Numero de parcela	Referencia Catastral	Área registral (m ²)
58	05207A004000580000YP	384
59	05207A004000590000YL	950
60	05207A004000600000YQ	3.748
61	05207A004000610000YP	2.976
63	05207A004000630000YT	5.054
114	05207A004001140000YW	7.080
157	05207A004001570000YT	1.513
158	05207A004001580000YF	3.381
Total Finca La Risquera		25.086

En la siguiente planimetría con base de ortofotografía aérea (fuente: PNOA), se describe la delimitación de las parcelas que conforman el ámbito del proyecto. La información georreferenciada tiene como fuente los datos espaciales de Catastro, que describen su extensión y permite su análisis territorial como condicionantes de partida.

Figura 1. Parcelario catastro sobre ortofotografía aérea. Elaboración propia



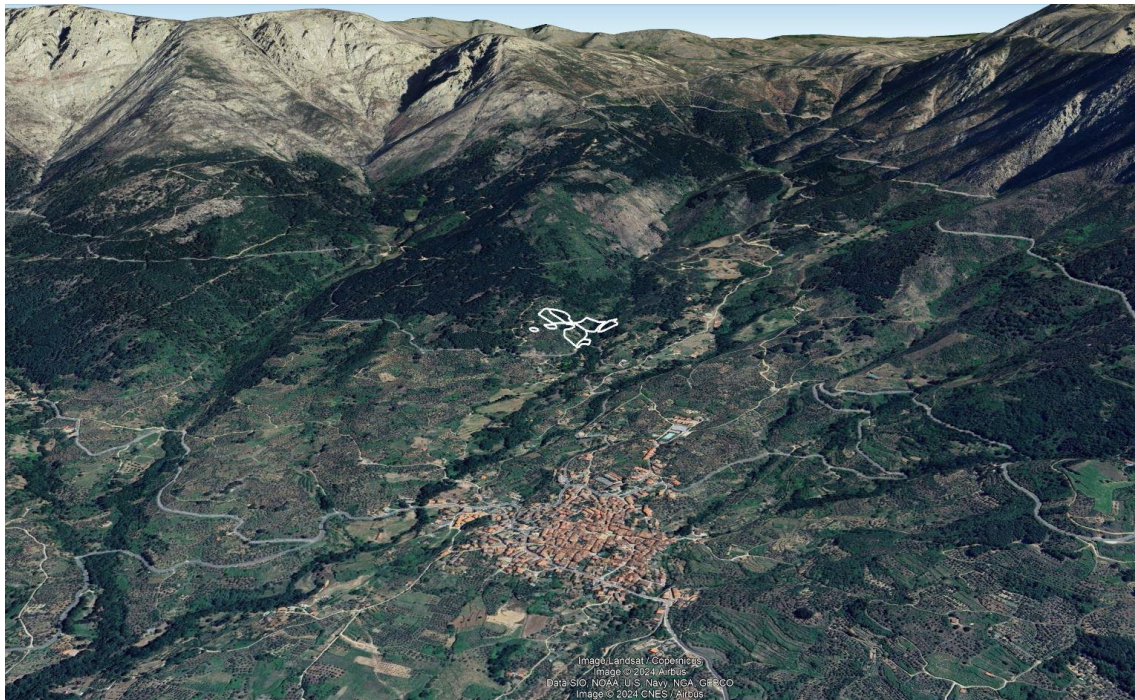
1.2.3. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO

El presente proyecto se sitúa en el término municipal de San Esteban del Valle, en la provincia de Ávila, Castilla y León. Con una superficie aproximada de 37 km², el municipio forma parte del Valle del Tiétar, en la vertiente meridional de la Sierra de Gredos. Limita territorialmente con los municipios de Navalosa, Serranillos, Pedro Bernardo, Mombeltrán, Santa Cruz del Valle y Villarejo del Valle.

El Valle del Tiétar, conocido por su microclima suave en comparación con otras zonas de la provincia, constituye una de las áreas de mayor valor agrícola, ecológico y paisajístico de Ávila. Este valle recoge las aguas del río Tiétar, afluente del Tago, y se extiende bajo la Sierra de Gredos, un macizo montañoso de gran importancia ecológica y ambiental, incluido parcialmente dentro del Parque Regional de la Sierra de Gredos. Este enclave montañoso actúa como barrera natural frente a los fríos del norte, propiciando un clima más benigno y húmedo, lo que favorece la biodiversidad y el desarrollo agrícola del entorno.

La finca objeto de intervención se localiza en un paraje caracterizado por su fuerte pendiente, lo que ha condicionado históricamente el uso del suelo y la morfología del paisaje. Como respuesta a esta topografía, el terreno presenta una estructura escalonada mediante bancales. Estas terrazas, construidas con muros de contención de piedra seca, constituyen una solución tradicional que permite el aprovechamiento agrícola del terreno a la vez que mitiga la erosión y regula el escurrimiento de aguas pluviales. Son, además, bien de interés paisajístico y cultural en la zona, siendo unidades estructurantes y características del paisaje.

Figura 2. Vista territorial: La Risquera en San Esteban del Valle. Fuente: Google Earth. Elaboración propia



La Risquera se encuentra en el área de influencia de la Garganta de Juarna. Se trata de uno de los cursos de agua principales que atraviesan el término municipal de San Esteban del Valle. Se trata de una garganta característica del sistema hidrográfico de Gredos, que recoge aguas procedentes de los altos del macizo central, especialmente de la zona comprendida entre el Pico del Cabezo y el entorno del Puerto de Serranillos.

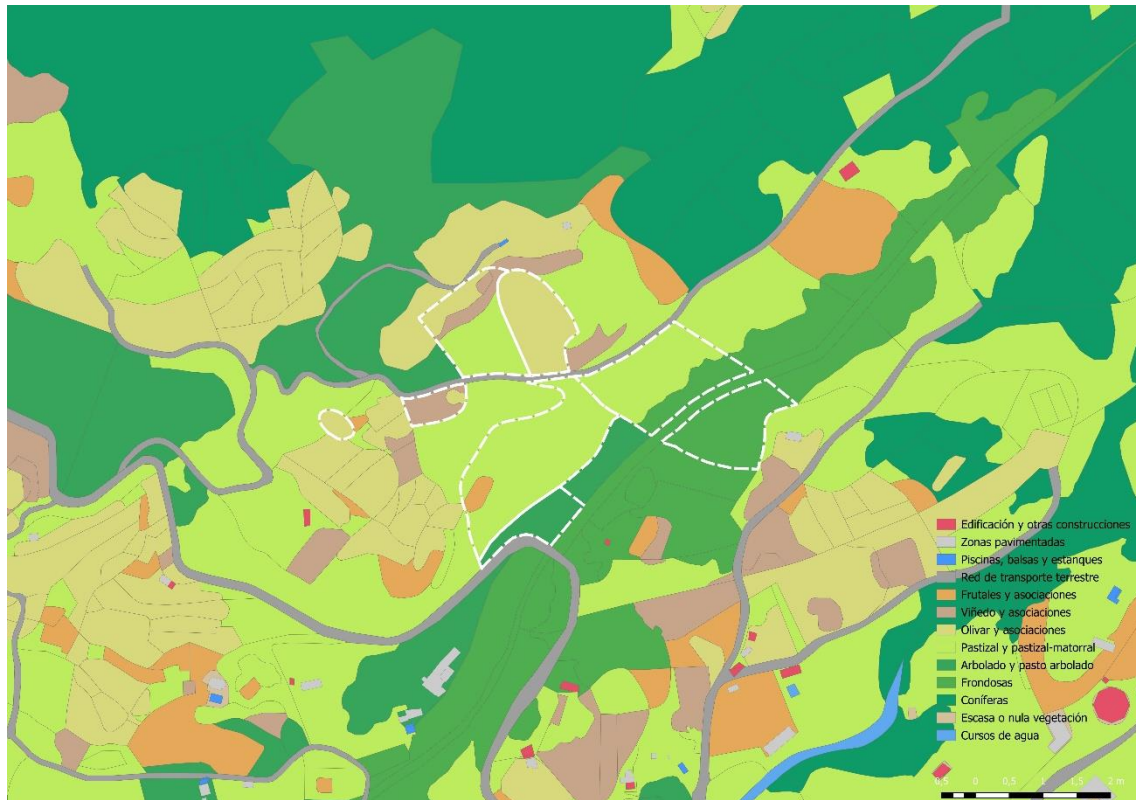
El curso de la garganta discurre de norte a sur, atravesando zonas de fuerte pendiente, encajonada en tramos en pequeños valles de erosión fluvial. Su caudal es estacional, con mayor intensidad en los meses de deshielo y lluvias, y decrece notablemente durante el verano, aunque mantiene puntos de flujo permanente gracias a manantiales y acuíferos subterráneos. Este régimen hidrológico la convierte en un elemento esencial para el mantenimiento de la biodiversidad local. Su influencia ha sido clave en la organización tradicional del territorio agrícola, determinando la distribución de bancales, acequias y caminos rurales. Ha sido utilizada tradicionalmente como fuente de riego, abrevadero de ganado y como recurso para pequeños molinos y huertas. Ha modelado un paisaje caracterizado por zonas de vegetación autóctona, en especial robledales, fresnedas y bosques mixtos de ribera. En la Figura 3. aparece delimitado el trazado del curso del agua en relación con la delimitación de la finca.

Se realiza un estudio cartográfico de la cobertura del suelo, en la que aparece caracterizada la composición de los cultivos de la finca. Como se puede apreciar en la Figura 4. se registran tres franjas principales desde el curso del río. En primer lugar, una primera zona de bosque denso de arbolado maduro vinculado a la humedad y características del suelo próximas al curso del agua. En segundo lugar, abarcando la mitad de la extensión total, una zona caracterizada como pastizal-matorral. Y por último, en la zona superior, zonas de viñedo, olivar y asociaciones como cultivos predominantes de la zona del valle, que han permanecido activos. La información georreferenciada de esta cobertura de suelos proveniente del SIOSE de alta resolución del año 2017, se corresponde a la realidad de La Risquera. Esta información será por tanto la base de datos utilizada para el diseño del proyecto agrícola y de su definición por áreas funcionales, descritas en el 1.3.3. Proyecto de desarrollo agrícola en La Risquera.

Figura 3. La Risquera: Garganta del Juarna. Elaboración propia



Figura 4. Cobertura del suelo y cultivos existentes en La Risquera. Fuente: SIOSE Alta resolución 2017



1.2.4. LEVANTAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Existen dos construcciones en La Risquera: dos antiguas casas de aperos de mampostería tradicional. Están localizadas en la parcela 63, y configuran el área de cultivo central donde se encuentran las estructuras de bancales mejor conservadas. En la Figura 5. se puede ver su emplazamiento y orientación.

Figura 5. Localización Edificaciones Existentes La Risquera. Elaboración propia.



Se realiza un levantamiento in situ de ambas construcciones, haciendo un registro del estado actual.

La construcción existente 1, con orientación noroeste-sureste, es aquella situada próxima al margen derecho de la parcela, más próxima al cauce del río. Se conservan únicamente los muros de piedra, con una cimentación firme en el terreno. Se conserva el dintel de la entrada, y se puede adivinar su dimensión original, a pesar de no conservar ningún elemento de su cubierta. Los muros laterales se presentan parcialmente derruidos en algunas de sus partes. Actualmente los promotores del proyecto han instalado una solución provisional ligera para su uso como almacén auxiliar.

La construcción existente 2, con orientación noreste-suroeste, se encuentra en los bancales más elevados de la parcela, y se encuentra en un mejor estado de conservación. La cubierta conserva las tejas cerámicas originales. Los muros no presentan ningún daño en su estructura. Sin embargo la estructura de madera de la cubierta presenta signos de deterioro, al igual que las tejas, que precisan de labores de reparación y rehabilitación.

En las figuras a continuación se presentan dibujos y fotografías del levantamiento, donde figuran su emplazamiento y dimensiones.

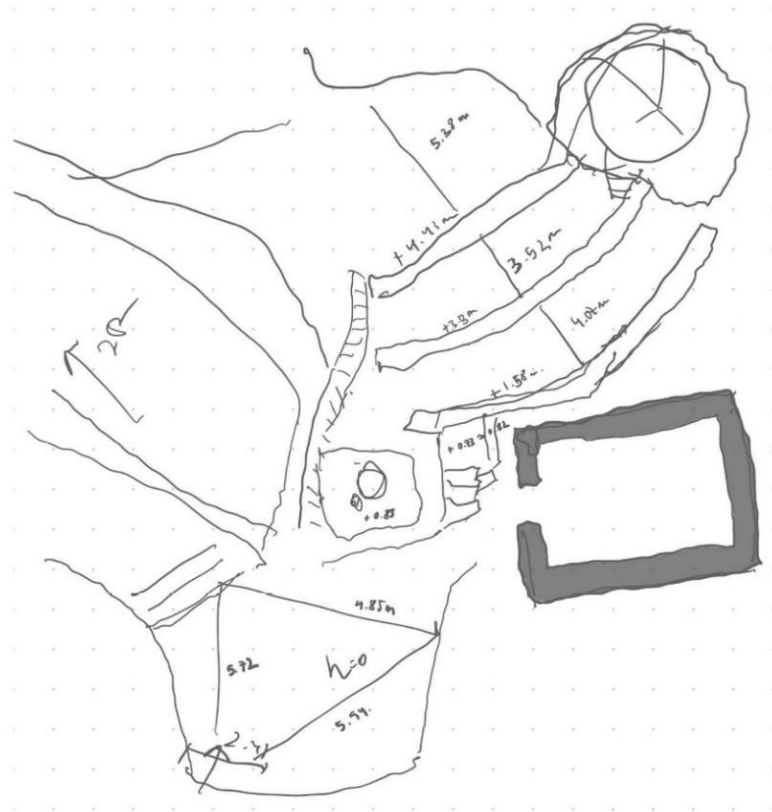


Figura 6. Apuntes y Fotografías Levantamiento Construcción Existente 1. Elaboración propia

Figura 7. Apuntes para el Levantamiento. Planta y Alzados Construcción Existente 1.

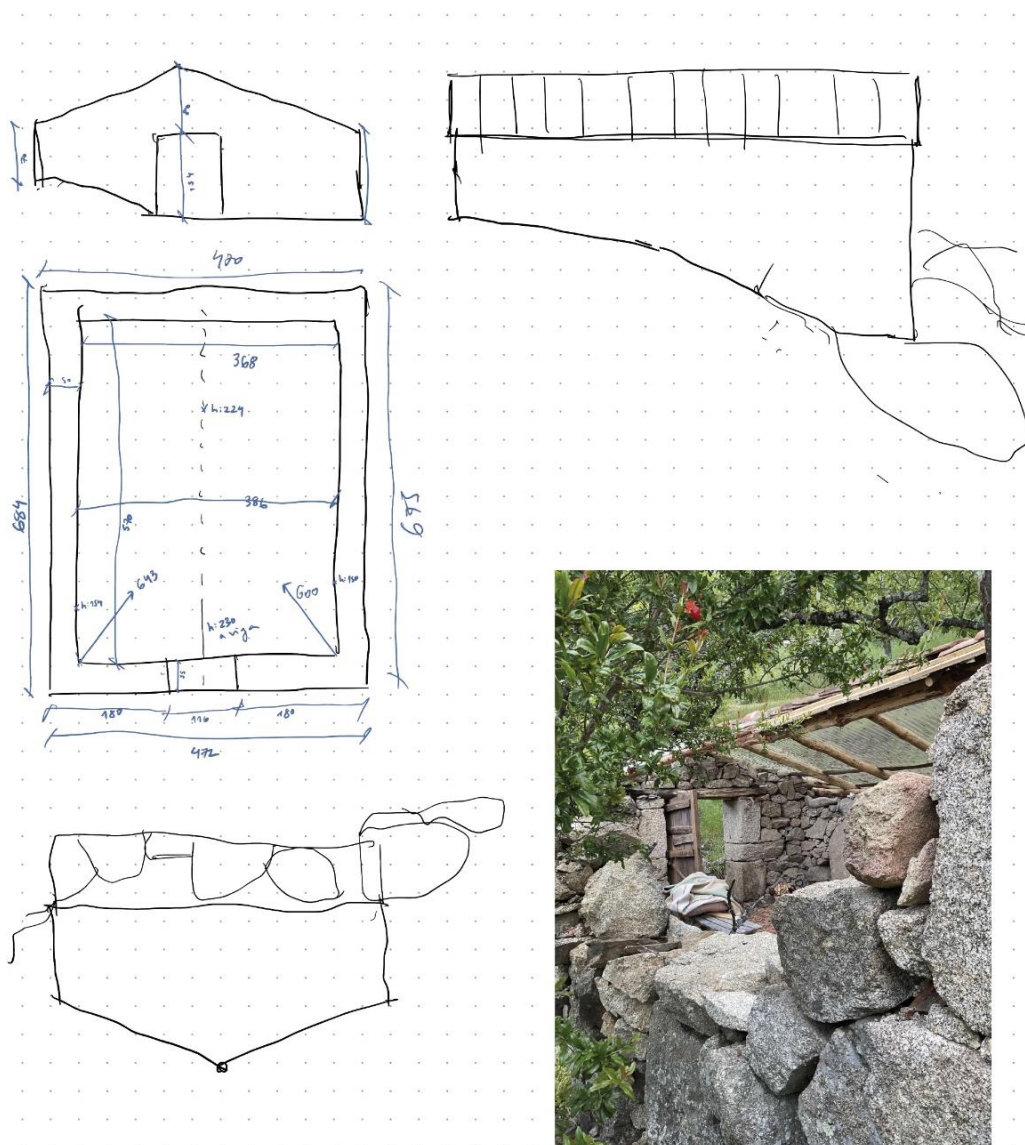


Figura 8. Apuntes para el Levantamiento. Construcción existente 2. Elaboración propia

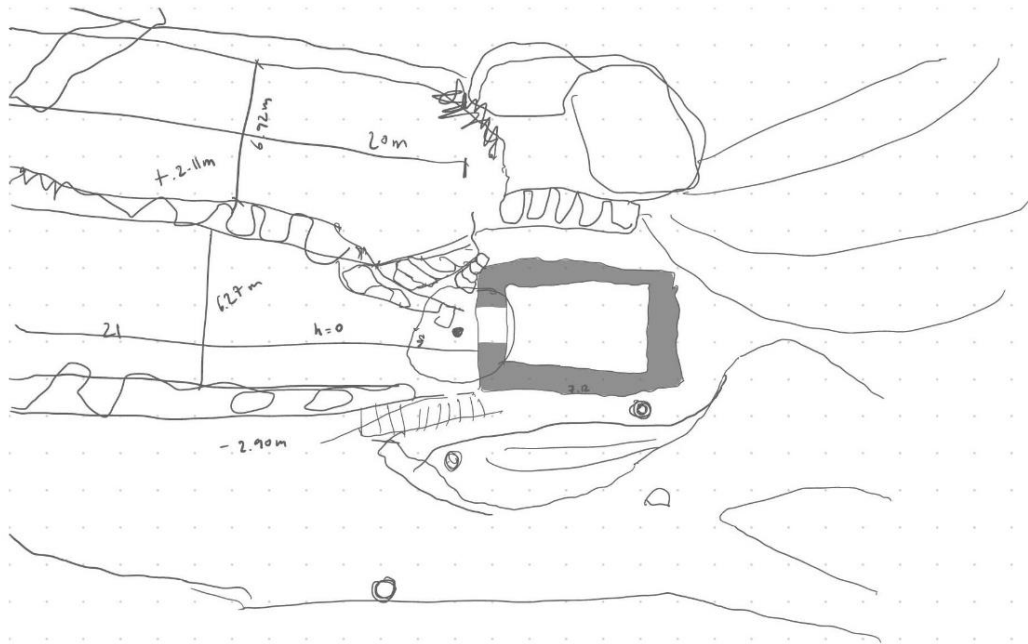
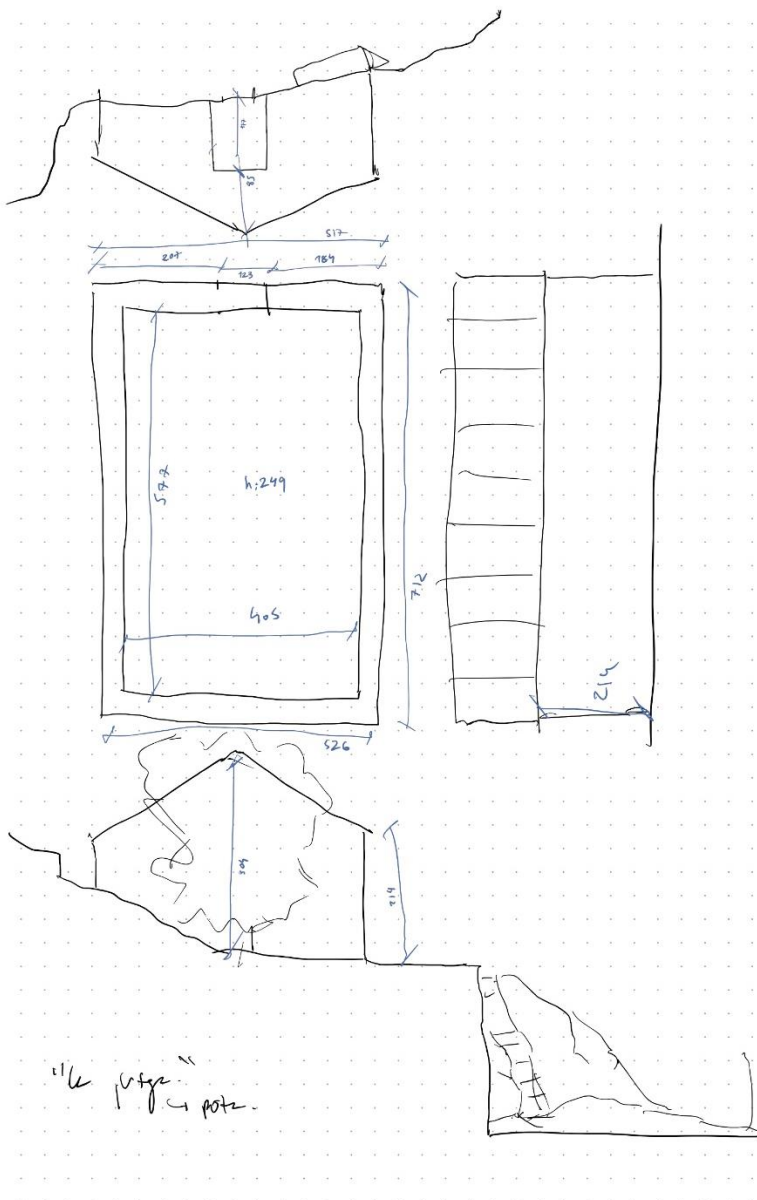


Figura 9. Apuntes para el levantamiento. Planta y alzados. Construcción existente 2.



1.3 Descripción del Proyecto

1.3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El presente documento de cambio de uso autorizable en la finca rústica “La Risquera” tiene como objeto la definición de un proyecto de uso dotacional vinculado a explotación agrícola.

La actividad principal propuesta en torno a la que se define la identidad del proyecto es una granja de flores: cultivos de flores ornamentales y aromáticas, de variedades seleccionadas orientado tanto al mercado local como al sector turístico. Esta actividad diferencial en el municipio, es una apuesta por promover un modelo poco implantado en Ávila, con alto valor añadido.

El uso dotacional propuesto se vincula directamente con esta actividad, ofertando un nuevo espacio donde programar talleres, eventos y/o formaciones en relación con el trabajo que se realiza en La Risquera. Este nuevo uso forma parte del diseño de un proyecto que no solo se centra en la productividad agrícola si no que propone el acercamiento al desarrollo rural desde un enfoque sistémico. Por ejemplo, temáticas orientadas a la utilización y conocimiento agrícola, completando su ciclo funcional: botánico, medicinal, culinario, cosmético, etc. en encuentros sociales y/o comunitarios.

Para el funcionamiento de esta dotación como plataforma de dinamización territorial y el correcto desarrollo de las actividades agrarias descritas, se proyectan las instalaciones arquitectónicas necesarias siguiendo principios de integración paisajística y construcción ecológica.

Se plantea la recuperación de las dos edificaciones existentes en la finca, casas de piedra construidas mediante técnicas de mampostería tradicional. Se respeta la huella de su uso y se organiza en torno a ellas la propuesta de arquitectura, siguiendo los flujos de las actividades a desarrollar en la finca.

A su vez se considera central en la propuesta la puesta en valor del elemento de los bancales: construcciones de terrazas tradicionales que habilitan el cultivo en la escarpada orografía del valle. Principalmente realizados en piedra seca, se trata de una técnica constructiva en desuso que marca el valor cultural paisajístico de la zona.

El presente proyecto se piensa y se diseña desde el trabajo situado en la Risquera, entendiendo su funcionamiento desde el propio territorio. Desde su compra en 2021, los promotores, ambos menores de 30 años, han acondicionado la finca progresivamente, además de la puesta en marcha trabajos agrícolas a pequeña escala. Las principales decisiones responden al trabajo conjunto entre los promotores y la arquitecta, también residente en el valle en el momento de la redacción, mediante metodologías de diseño colaborativo.

1.3.2. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

La propuesta en la finca “La Risquera”, pone en el centro la naturaleza de su suelo rústico, apostando por un modelo territorial sostenible. Se proponen desde su cambio de uso, aportaciones de interés público para la revalorización y reactivación del entorno, mediante un modelo híbrido entre la agricultura regenerativa y el turismo sostenible. A la vez, el diseño de la propuesta se alinea con criterios de equilibrio territorial y proporcionalidad. Los objetivos del proyecto son los siguientes:

- > Promoción de la agricultura ecológica y regenerativa
Fomento del cultivo sostenible, con prácticas en sinergia con el medio ambiente y la biodiversidad.
- > Modelo de turismo rural sostenible
Impulsar una oferta turística nueva en el municipio, que permita a los visitantes acceder a una experiencia cercana a la realidad rural a través de la programación de actividades de mediación, sensibles y/o formativas, en el nuevo espacio La Risquera.
- > Revitalización de las áreas rurales
Aportar una fuente de empleo, y la reactivación agrícola de fincas en desuso. Propone además

un nuevo atractivo turístico, contribuyendo al desarrollo económico y social de la zona, fijando población joven y proyectos emprendedores.

- > Revalorización de la identidad local
Recoger y preservar las tradiciones agrícolas locales, al mismo tiempo que se integra la actividad propuesta en la vida rural actual. Recuperar elementos y sistemas de la construcción tradicional.
- > Equilibrio Territorial
Implementar un modelo circular y de proximidad en el desarrollo de las actividades de la finca. Propuesta arquitectónica proporcionada y adaptada al medio, consciente de su huella ecológica priorizando la utilización de materiales de bajo impacto.
- > Integración paisajística
Implantación diseñada a través de la unidad funcional del paisaje de los bancales. Contribución a la identidad territorial mediante el cuidado uso de los materiales en la propuesta arquitectónica. Recuperación de construcciones existentes y técnicas constructivas tradicionales.

1.3.3. PROYECTO DE DESARROLLO AGRÍCOLA EN LA RISQUERA

La actividad agraria de la finca atiende y mantiene en su diseño la composición tradicional existente, proponiendo usos nuevos de cultivo en las áreas en desuso. El elemento estructurante principal es el bancal, que aterraza el terreno en pendiente creando áreas funcionales de cultivo en áreas localizadas.

La propuesta recoge, además, principios de gestión regenerativa. Propone la cobertura y activación total de los suelos, con el fin de evitar su erosión y su degradación, efectos derivados de la inactividad y abandono. Se atiende y protege la estructura y organismos del suelo, utilizando técnicas específicas para revitalizarlo.

En su extensión de 2,5 hectáreas, podrían diferenciarse en origen tres franjas con características diferentes desde el curso del río:

- Zonas de frondosas, bosque y coníferas: en proximidad al río con alta humedad, existen zonas densas de arbolado maduro
- Zona pastizal-matorral: abarcando la mitad de la extensión total, un área infrautilizada con terrazas y bancales.
- Zona de viñedo, olivar y asociaciones: en la zona superior, cultivos predominantes en la zona que han permanecido activos

El proyecto propone nuevos usos de cultivo en la zona central de pastizal-matorral, mientras que mantiene y potencia los cultivos autóctonos de viñedo, olivar y frutales. Además, conserva las masas boscosas mediante un sistema agroforestal, donde incluye un nuevo uso de bosque comestible en continuidad con la zona de frondosas, bosque y coníferas existente. La granja de flores abarca los principales bancales en la zona sur de la Risquera, articulando el núcleo de la propuesta. En la intervención norte, las áreas en desuso se cultivan en continuidad replicando los cultivos predominantes tradicionales, proponiendo un nuevo cultivo de asociaciones frutales. Se describen a continuación las áreas de cultivo resultantes en la propuesta, y las características específicas de cada actuación:

	Tipo de cultivo	Superficie (m2)
Nuevos usos agrarios Total: 12.971 m2	Granja de flores	5.966
	Bosque comestible	4.753
	Nuevo cultivo asociaciones frutales	2.252

Usos existentes	Olivar	4.297
	Viñedo	1.508
	Frondosas	4.800
	Coníferas	1.513
Superficie total finca La Risquera		25.089

Ver: ER-PS 00 Plano de Situación: Granja de Flores La Risquera

Granja de flores

La plantación dedicada a la granja de flores se desarrollará en la parte sur de la finca, donde se encuentra el acceso principal por carretera y los bancales mejor conservados y de mayor dimensión. Se organiza en torno a las casas de aperos existentes, recuperando su estructura, y proponiendo una nueva instalación para su desarrollo agrícola.

El emplazamiento de la plantación de flores, se organizará tal y como se indica en el plano de emplazamiento ER-PE 01: Propuesta de Intervención Territorial. Ocupa las terrazas de la zona central sur, que contarán con un sistema de riego adaptado a las distintas zonas a desarrollar. Se optimizará la asociación de cada especie a sus necesidades hídricas óptimas por temporada. Se plantea a su vez la construcción de un invernadero para el cultivo de especies que lo requieran

Ver: ER-PE 01 Plano de Emplazamiento – Propuesta Intervención Territorial

A continuación, se describen las especies seleccionadas para el uso agrario principal de la finca la Risquera.

Nombre	Foto
Lilium Candidum - Lirio o Azucena	
Adelfa - Nerium Oleander	
Verbena - Verbena hybrida	
Hortensia - Hydrangea	

Alstroemeria - Alstroemeria Aura	
Brezo - Calluna Vulgaris	
Phlox rastrero - Phlox subulata	
Ave del paraíso - Strelitzia Reginae	
Dimorfoteca - Dimorphotheca	
Margarita Africana - Gerbera	
Rosa Mística - Zinnia Elegans	
Guisante de olor - Lathyrus latifolius	

Clemátide - <i>Clematis vitalba</i>	
Ranúnculo - <i>Ranunculus Asiaticus</i>	
Dimorfoteca - <i>Osteospermum</i> spp.	
Azalea - <i>Rhododendron Indicum</i>	
Camelia - <i>Camelia Japonica</i>	
Lágrimas de San Pedro - <i>Ornithogalum Arabicum</i>	
Caléndula - <i>Caléndula</i>	
Tagetes - <i>Tagetes</i>	

Lavanda - Lavandula Angustifolia	
Romero - Salvia Rosmarinus	
Cosmos - Cosmos bipinnatus	
Tulipán - Tulipa	
Narciso - Narcissus	
Gardenia - Gardenia jasmnoides	
Lilo - Syringa Vulgaris	
Anémonas - Anemone coronaria	

Bosque comestible

La implementación de un bosque comestible representa una estrategia agroecológica de largo plazo que transforma el espacio productivo en un sistema resiliente, biodiverso y altamente eficiente. Un bosque comestible es una forma de agricultura sintrópica que imita la estructura y las interacciones de un ecosistema forestal natural, pero utilizando especies útiles para la alimentación humana, medicinales o con otros beneficios ecosistémicos. Esta acción implica el diseño intencional de un paisaje en varios estratos, donde cada planta cumple varias funciones, creando un entorno autorregulado, regenerativo y de bajo mantenimiento.

Se opta por este modelo en zonas más inaccesibles y escarpadas donde no existen estructuras aterrazadas de cultivo marcadas. Este modelo aporta múltiples beneficios al territorio: mejora la fertilidad del suelo a través de la cobertura vegetal permanente y el reciclaje de nutrientes; incrementa la retención de agua, reduciendo la erosión; crea hábitats para polinizadores y fauna auxiliar que favorecen el control biológico de plagas; y contribuye a la mitigación del cambio climático mediante la captura de carbono y la regeneración de la biomasa. Además, al diversificar la producción, reduce el riesgo económico asociado a monocultivos.

El diseño propuesto se organiza por estratos verticales, optimizando la captación solar y el uso del espacio:

- En el estrato alto, árboles como el nogal y el castaño proporcionan frutos secos, madera y sombra parcial, regulando la temperatura del sistema.
- El estrato medio, con frutales como manzanos, perales, naranjos, limoneros, higueras y cerezos, ofrece una producción escalonada durante el año y enriquece la dieta.
- En el estrato bajo, especies como grosellas, frambuesas y arándanos se adaptan bien a condiciones de media sombra y aportan frutos ricos en antioxidantes, al tiempo que protegen el suelo.
- El estrato del suelo está compuesto por una huerta diversa (fresas, calabacines, calabazas, tomates, etc.) que aprovechan los espacios entre los árboles para una producción rápida y continua.

El sistema de riego en la zona de bosque comestible aprovecha los principios de captación, retención y distribución natural del agua, minimizando el uso de recursos externos. Se utiliza principalmente un sistema de zanjales de infiltración aprovechando la pendiente y el punto de abastecimiento natural de agua existente en la finca. Se prevé la instalación de sistemas semi automatizados durante los primeros años. Pasado el periodo de establecimiento se mantiene el riego a surco. Con la madurez del bosque, las plantaciones son cada vez más autosuficientes en cuanto a la demanda hídrica, requiriendo solo intervenciones puntuales.

Fomento del cultivo tradicional existente

Por último, en la zona norte de la Risquera, se recupera la zona inactiva en continuidad con los cultivos tradicionales existentes como el olivar y el viñedo, incorporando de forma complementaria la plantación diversificada de frutales adaptados al clima local. Esta intervención busca mantener la identidad agrícola del territorio, mejorar la rentabilidad y producción local en asociación con las cooperativas agrícolas existentes en la zona. El sistema de riego a surco o mediante zanjales de infiltración genera una continuidad con los sistemas existentes, técnicas tradicionales de un elevado aprovechamiento.

1.3.4. ACCESOS Y DOTACIÓN DE SERVICIOS

Accesos

El acceso principal a la finca La Risquera se produce desde la Carretera del Puerto, a una distancia aproximada de 2 km desde la salida norte del núcleo urbano de San Esteban del Valle (Ávila). En el marco de las actuaciones previas al desarrollo del presente proyecto, se ha ejecutado ya la limpieza y consolidación del camino principal existente, permitiendo el acceso rodado hasta la primera edificación de piedra, lo que garantiza la accesibilidad básica a la zona sur de la finca.

En el desarrollo del proyecto de implantación de la granja de flores se contempla como actuación prioritaria el acondicionamiento y mejora funcional del camino interior que conecta las dos edificaciones principales: la nave agrícola inferior y la nave taller proyectada de manera contigua formando un mismo conjunto con la casa de piedra superior. Esta actuación tiene como objetivo asegurar la accesibilidad rodada interna entre ambos niveles, permitiendo el tránsito rodado vinculado a la actividad propuesta.

Asimismo, se plantea la adecuación puntual de un área de carga y descarga de vehículos medianos frente a la nave agrícola, mediante una intervención localizada de movimiento de tierras sobre una superficie de 25 m², en la que se corrige un desnivel máximo de hasta 2 metros mediante excavación, regularización del firme y posterior estabilización, garantizando el uso seguro y funcional sin alterar significativamente la topografía existente.

El diseño de caminos internos y áreas de maniobra se ha realizado siguiendo los principios de mínima ocupación de suelo, conservación del paisaje y uso eficiente de la infraestructura existente, adecuándose a los usos previstos, sin necesidad de pavimentación permanente.

Por otra parte, el conjunto de la finca cuenta con un acceso al norte, conectada por caminos de tierra que permiten el paso rodado independiente a la zona alta del terreno. El trazado de uno de estos caminos públicos existentes, perpendicular al eje longitudinal de la finca, divide físicamente la parcela en dos unidades funcionales diferenciadas. Esta condición ha sido tenida en cuenta en el planteamiento del proyecto, organizando la actuación en dos intervenciones complementarias y autónomas: Intervención Risquera Norte e Intervención Risquera Sur, adaptadas a la morfología y a la fragmentación actual.

La definición de los accesos y las intervenciones descritas se puede consultar en la planimetría adjunta:

Ver: ER-PS 00 Plano de Situación

Ver: ER-PE 01 Plano de Emplazamiento

Abastecimiento de agua

El acceso y la dotación de servicios de abastecimiento de agua en la finca rústica se ha planificado desde un enfoque integral, priorizando criterios de sostenibilidad, eficiencia hídrica y mínima alteración del entorno natural, en consonancia con el Documento Básico HS 4 del Código Técnico de la Edificación (Suministro de agua) y con lo establecido por la Confederación Hidrográfica del Tago para la gestión de recursos hídricos en suelo no urbano.

El sistema principal de abastecimiento se articula en torno a la existencia de un punto de captación de agua subterránea asociado a un acuífero natural, cuya explotación y uso estarán condicionados a la obtención de la correspondiente concesión administrativa o autorización de uso privativo, según lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001) y su normativa de desarrollo. Desde este punto se cubrirán principalmente las necesidades de abastecimiento de agua en la finca. Los sistemas de riego agrícola se diseñan mediante técnicas adaptadas al tipo de cultivo y a la morfología del terreno, favoreciendo la eficiencia y la recarga del perfil edáfico.

En lo referente al abastecimiento para las edificaciones proyectadas, se plantea un sistema autónomo mediante captación de aguas pluviales en cubierta, con conducción a depósitos o aljibes enterrados para su uso en tareas no potables (limpieza, usos técnicos, mantenimiento), tal como permite el DB-HS 4 en

situaciones de desconexión de red general. La distribución interior se resolverá mediante sistemas por gravedad, aprovechando la pendiente natural del terreno para reducir el uso de equipos mecánicos de impulsión, minimizando así tanto el consumo energético como el impacto ambiental.

De forma complementaria, se contempla la viabilidad técnica y normativa de conexión a la red municipal de agua, si existiese la posibilidad de acometida, especialmente para el suministro de agua potable, siempre que su implantación resulte viable, eficiente y acorde al uso proyectado de las edificaciones.

Saneamiento

Se propone la instalación de un sistema de saneamiento autónomo, una fosa estanca como sistema de recogida y almacenamiento de aguas residuales, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 3/2015, de 8 de enero, de Castilla y León, relativo a los requisitos técnicos y sanitarios de las instalaciones de saneamiento no conectadas a red, y conforme al Documento Básico HS 5 del Código Técnico de la Edificación (Evacuación de aguas).

La solución adoptada consiste en una fosa estanca impermeabilizada, con capacidad suficiente para atender el uso previsto de las edificaciones, calculada en función de la ocupación máxima y la frecuencia de uso, con un mínimo estimado de 3.000 litros. Esta fosa se instalará enterrada en el terreno, en un punto accesible para facilitar las operaciones periódicas de vaciado mediante camión cisterna autorizado.

La propuesta prevé dos núcleos de aseos situados a diferente cota, conectados a través de una red de tuberías de saneamiento, que confluyen en un colector que desemboca en la fosa. El trazado de la red se prevé respetando una pendiente mínima del 2% y garantizando el correcto funcionamiento por gravedad sin necesidad de bombeo. Se incorporan arquetas de registro en cambios de dirección o nivel si fuera necesario, conforme al DB-HS 5, apartado 3.3.1. Las uniones serán estancas mediante juntas elásticas homologadas.

La fosa estará dotada de tapa de acceso hermética, tubo de ventilación y sistema de cierre mecánico, cumpliendo con los requisitos de estanqueidad, resistencia y ventilación exigidos para este tipo de instalaciones. No se contempla ningún tipo de vertido o infiltración al medio natural, conforme al art. 10 del Decreto 3/2015. El sistema se gestionará mediante vaciado y transporte a planta autorizada con la frecuencia que determine el volumen generado y la capacidad de almacenamiento.

Se preverá su ubicación de forma que se respeten las distancias mínimas legales a edificaciones, captaciones de agua, linderos y caminos, (≥ 2 m de edificaciones, ≥ 15 m de captaciones de agua, ≥ 3 m de linderos), teniendo en cuenta la pendiente del terreno como recurso favorable, evitando obras de movimiento de tierra innecesarias y garantizando la integración paisajística de la intervención. Este sistema garantiza una gestión segura y legal de las aguas residuales, cumpliendo con los criterios de salubridad, eficiencia y sostenibilidad establecidos por el CTE y la legislación autonómica aplicable a entornos rurales.

Energía Eléctrica

La propuesta preliminar para el abastecimiento de energía eléctrica en la Risquera se plantea mediante la instalación de un sistema de generación fotovoltaica autónomo. Se proyecta así con el objetivo de garantizar el suministro eléctrico básico a las edificaciones proyectadas, en coherencia con los principios de eficiencia energética, autosuficiencia y mínimo impacto ambiental, establecidos en el Documento Básico HE del Código Técnico de la Edificación (HE 5 - Generación mínima de energía eléctrica).

En una primera valoración técnica, y tras consulta con los servicios técnicos municipales, se descarta la instalación de postes y acometidas convencionales, debido a la orografía de la finca y su ubicación en zona de difícil acceso con pendiente pronunciada, lo que conllevaría un alto coste de ejecución y un impacto visual y ambiental significativo.

Como alternativa, se plantea la instalación de placas solares fotovoltaicas de autoconsumo aislado, compuesto por paneles solares de alta eficiencia montados sobre estructura fija, orientados al sur y con la inclinación óptima según latitud para maximizar la captación. Este sistema se complementa con un banco de baterías para almacenamiento energético y un inversor que permita garantizar el suministro continuo, incluyendo periodos de baja radiación.

El dimensionamiento del sistema se realizará en función del balance energético estimado según el uso previsto de ambas edificaciones, contemplando iluminación, equipos auxiliares, herramientas eléctricas y sistemas de apoyo básico. Adicionalmente, se contempla la posibilidad de incorporar un generador de apoyo de emergencia para garantizar la autonomía energética en condiciones excepcionales.

Esta solución responde tanto a la necesidad de abastecimiento eléctrico autónomo en suelo rústico sin acceso a red como al cumplimiento de la normativa vigente en materia de eficiencia energética, reduciendo la huella ecológica de la intervención arquitectónica y favoreciendo un modelo energético descentralizado y sostenible.

1.3.5. PROYECTO DE EDIFICACIÓN: GRANJA DE FLORES LA RISQUERA

El proyecto contempla en total tres núcleos de intervención (I1, I2, I3) que se distribuyen en dos zonas diferenciadas dentro de la finca, separadas por la marcada pendiente y la discontinuidad parcelaria que marca el camino que las atraviesa. Estas dos zonas son Risquera Sur y Risquera Norte, y funcionan como unidades funcionales diferenciadas. En la zona sur de la finca, se encuentra el conjunto principal de la propuesta (I1, I2) mientras que en la zona norte se proyecta una intervención auxiliar (I3) que pueda dar soporte a la actividad agrícola de la parte superior del terreno. La localización de las intervenciones puede consultarse en el plano de situación (00 ER-PS Plano de Situación).

Se definen a continuación las tres intervenciones descritas:

RISQUERA SUR:

- A – Nave Agrícola Granja de Flores
- B – Nave Taller Granja de Flores

RISQUERA NORTE:

- C – Nave Agrícola Auxiliar

A – Nave Agrícola Granja de Flores

Esta actuación está compuesta por tres volúmenes, que constituyen las instalaciones necesarias para llevar a cabo las actividades agrícolas vinculadas principalmente al cultivo de flores en la Risquera:

A1. Rehabilitación de construcción preexistente (32 m²): Restauración de una estructura ya existente para su adaptación a las nuevas necesidades en su uso como oficina y sala de trabajo. Se plantea la reconstrucción de su cubierta y paramentos laterales, adaptada a su nuevo uso y adaptada con los sistemas constructivos del conjunto.

A2. Construcción de la nave principal de la granja de flores (95 m²): Espacio destinado a las actividades a desarrollar asociadas al cultivo de flores, como el manejo de materiales agrícolas, almacenaje, zona de limpieza, sala de frío/calor donde almacenar semillas y bulbos, etc.

A3. Construcción de un invernadero (53 m²): Estructura ligera destinada al cultivo de flores, que garantiza la sostenibilidad y el control de las condiciones ambientales para un desarrollo óptimo de las plantas.

Además, se contempla una intervención de movimiento de tierras localizado para acondicionar el acceso rodado para la carga y descarga, e instalar un sistema accesible de montacargas ligero adosado a la nave principal para el trabajo agrícola.

B – Nave Taller Granja de Flores

La Nave Taller, consta de una construcción principal, además de la rehabilitación de la edificación existente, para albergar los usos correspondientes al uso dotacional:

B1. Rehabilitación de construcción preexistente (37 m²): Recuperación de la edificación histórica o tradicional para su uso en el proyecto, acondicionando su habitabilidad sin modificar su impacto visual en el paisaje. Se prevé la instalación de la estructura de una nueva cubierta con la recuperación de las piezas originales cerámicas para las tejas. La instalación de la nueva cubierta incluirá aberturas tipo velux para su correcta iluminación y ventilación. Se prevé un recrecimiento de la altura total con respecto de la original, resultado de la adaptación de la nueva estructura, para responder a criterios de habitabilidad.

B2. Construcción de una nave para el desarrollo de talleres, eventos y actividades (145 m²): Instalación adicional que ofrecerá espacio para actividades de mediación y divulgación. Cuenta con instalación de cocina comunitaria y aseos, así como espacios libres multifuncionales en dos alturas, adaptándose a los bancales existentes

C – Nave Agrícola Auxiliar

Esta intervención consta de una sola construcción:

C1. Construcción de una nave agrícola (80 m²) para el desarrollo logístico en la parte superior de la finca, puesto que la pendiente del terreno no permite que la nave vinculada a la granja de flores de cobertura a la totalidad de los cultivos. Se sitúa en un enclave estratégico cerca del acceso superior existente.

1.3.6. CUADRO DE SUPERFICIES

En lo referente a las edificaciones autorizables en Uso Dotacional, el proyecto habrá de ceñirse a las condiciones establecidas en Las Normas Subsidiarias del Planeamiento Vigente, resultando las siguientes superficies:

NORMAS SUBSIDIARIAS 1997	
Parcela mínima	10.000 m2
Ocupación máxima	5%
Superficie máxima	0,1 m2

FINCA “LA RISQUERA”		
Tamaño parcelas	13.649 m2	Superficie total sin discontinuidades correspondiente a la suma de las parcelas 63, 114 y 157
Ocupación máxima	682,45 m2	Superficie de ocupación total en planta
Superficie máxima	1.364,90 m2	Superficie máxima a construir (2 plantas de 682,45m2)

El cuadro de superficies del Proyecto de Edificación, resultado de las mediciones sobre la planimetría adjunta, es el siguiente:

ID	Instalación Propuesta	Superficie Construida (m2)
A1	CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL EXISTENTE REFORMADA	32,1
A2	NAVE AGRÍCOLA PRINCIPAL GRANJA DE FLORES	94,9
A3	INVERNADERO	52,9
B1	CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL EXISTENTE REFORMADA	37,1
B2	NAVE TALLER GRANJA DE FLORES	144,7
C1	NAVE AGRÍCOLA SECUNDARIA	79,3
Total		441

El total de las intervenciones, suma **441 m2** de ocupación, siendo esta el **65%** de la ocupación total permitida.

1.3.7. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS EN RELACIÓN CON EL ENTORNO Y EL PAISAJE

La propuesta arquitectónica se articula a partir de una lectura atenta del territorio, tomando como unidad funcional y estructurante del paisaje el bancal agrícola tradicional. Configurados mediante muros de contención de piedra seca o mampostería, han sido históricamente empleados para adaptar la pendiente natural del terreno, facilitando el cultivo y la gestión del agua en zonas de fuerte desnivel.

El proyecto asume esta lógica del bancal no sólo como condición previa del terreno, sino como principio de diseño arquitectónico y estructural. Se plantea como condición preliminar el estudio estructural de los bancales para asegurar que las edificaciones proyectadas se insertan en ellos en los puntos donde puedan funcionar como elementos estabilizadores del terreno. Las nuevas estructuras se diseñarán para funcionar colaborativamente con los empujes y esfuerzos transmitidos por los muros de contención preexistentes. Desde el punto de vista técnico, se favorecerá que los sistemas constructivos propuestos se integren en el comportamiento mecánico del bancal, permitiendo que las cargas y empujes queden distribuidos y equilibrados en coordinación con el sistema de terrazas. Se evitará así la necesidad de grandes movimientos de tierra o cimentaciones invasivas, favoreciendo un modelo constructivo de mínimo impacto, respetuoso con la morfología natural y productiva del paisaje.

El resultado es una arquitectura que responde directamente a la lógica del terreno, que reconoce el valor cultural y ecológico del bancal como elemento territorial, y que propone soluciones técnicas adaptativas, sostenibles y coherentes con el entorno rural y agrícola en el que se inscribe la intervención.

Asimismo, el planteamiento funcional de las edificaciones incorpora un criterio de organización térmica por zonas, que permite adaptar el uso del espacio a las condiciones climáticas estacionales en torno a un gradiente de estanqueidad. Esta estrategia pasiva posibilita que la arquitectura pueda cerrarse parcialmente y calefactar sólo las áreas esenciales durante los meses más fríos, optimizando el consumo energético y reduciendo la demanda térmica. De forma complementaria, en los meses cálidos, las edificaciones están diseñadas para abrirse completamente, favoreciendo la ventilación cruzada natural, la disipación del calor acumulado y el aprovechamiento del soleamiento controlado mediante protecciones solares y orientación estratégica. Esta versatilidad funcional responde tanto a criterios de confort térmico bioclimático como a principios de eficiencia energética.

1.3.8. PROGRAMA DE NECESIDADES

El programa de necesidades del presente proyecto ha sido diseñado tomando como base los flujos de trabajo proyectados desde la actividad agrícola desarrollada en la finca, con el objetivo de optimizar los procesos, la accesibilidad y garantizar una organización funcional coherente con la lógica productiva del

lugar. De la misma manera, se han localizado los usos principales respondiendo a la accesibilidad y las características del lugar.

La distribución de espacios y usos responde a las secuencias operativas de las tareas vinculadas con el desarrollo de la granja de flores, en el nuevo uso propuesto dotacional vinculado a explotación agrícola.

En las siguientes tablas, se detalla el programa desglosado por cada una de las intervenciones, en la que se detalla el uso de cada estancia proyectada y la medición de su superficie útil acorde a la planimetría adjunta.

A- NAVE AGRÍCOLA GRANJA DE FLORES

	Uso	Superficie Útil (m2)
A1	Oficina / Sala de Reuniones	16.5
	Aseo	3.1
A2	Zona de carga y descarga	10
	Taller de trabajo manual. Procesado de pedidos, preparación y manipulación del cultivo de flores	31.9
	Sala Frío / Calor Climatizada para la conservación de bulbos, semillas y ramos	8.7
	Zona de almacenaje / herramientas	5,1
	Invernadero	36,9
A3	Zona de almacenaje / herramientas	5,1

B- NAVE TALLER GRANJA DE FLORES

	Uso	Superficie Útil (m2)
B1	Aula Taller	23.4
B2	Área Polivalente Principal	40.5
	Área Polivalente doble altura	33.4
	Cocina Comunitaria	12,8
	Zona de Almacenaje	5.8
	Terraza	18.7
	Aseos	6.3

C- NAVE AGRÍCOLA SECUNDARIA

	Uso	Superficie Útil (m2)
C1	Zona de trabajo multifuncional	56.3
	Zona Almacenaje	17.5

1.4. Prestaciones del Edificio

El nivel de prestaciones, conforme se definen a las mismas en el RD 314/2006 de 17 de Marzo de 2006, en adelante Código Técnico de la Edificación (CTE), y en atención al desarrollo que en el mismo se efectúa de acuerdo a lo previsto en la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre de 1999, es tal que en el presente documento, así como una vez efectuadas las obras reflejadas en él, se cumplen las condiciones establecidas como requerimientos mínimos establecidos en el mencionado Código Técnico de la Edificación.

1.5. Cumplimiento del Código Técnico

Se establecen las prestaciones de las edificaciones descritas que componen el proyecto en la finca La Risquera, ordenadas por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE.

DB-SUA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

Los requisitos básicos relativos a la utilidad del conjunto de edificaciones responden y cumplen criterios de básicos de funcionalidad arquitectónica. La disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones presentes facilitan la adecuada realización de las funciones previstas en los edificios según su uso sea agrícola y/o dotacional. El diseño del conjunto se ha proyectado de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

Los requisitos básicos en torno a la accesibilidad en el proyecto, se adecúan según el uso previsto. En conformidad con la Ley 3/1998 de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y sus decretos y normativas autonómicas, se aseguran y adaptan los requisitos para la accesibilidad universal y la eliminación de obstáculos físicos para personas con movilidad reducida en el entorno construido de las instalaciones con uso dotacional público. Adaptándose a los condicionantes de la marcada orografía de la parcela, se asegura un itinerario accesible a las dependencias principales de la Nave Taller (B1) y la oficina pública de la Nave Agrícola Principal Granja de Flores ubicada en la construcción tradicional existente reformada (A1), siendo estas las instalaciones consideradas de uso dotacional público principal. Se asegurarán por tanto la circulación 100% accesible, así como las zonas de estacionamiento adaptadas y todos aquellos requerimientos materiales se detallarán en posteriores fases de ejecución.

DB-SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.

Los requisitos básicos relativos a seguridad en caso de incendio se recogen 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.

Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al exigido.

No se produce incompatibilidad de usos, y no se prevén usos atípicos que supongan una ocupación mayor que la del uso normal. No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes. Para conseguir las prestaciones exigidas, se ha de cumplir la normativa vigente, en particular el DB-SI.

DB-SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL

Los requisitos básicos relativos a seguridad estructural de cada uno de los edificios del conjunto en La Risquera, se han proyectado para que no se produzcan daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, a los soportes, a las vigas, a la cubierta, a los cerramientos o que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del inmueble. Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar y diseñar el sistema estructural para la edificación son, además: durabilidad, economía, facilidad constructiva y modulación.

Al ser un edificio con una estructura portante de madera, se ha de cumplir la normativa vigente, en particular, CTE-SEM.

DB-HS SALUBRIDAD

Los requisitos básicos relativos a higiene, salud y protección del medio ambiente son centrales en la concepción del presente proyecto. Se alcanzan condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en los ambientes interiores de los edificios acorde a su uso, asegurando que no se produce ningún deterioro en el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando además una adecuada gestión de toda clase de residuos.

Para conseguir las prestaciones exigidas, se ha de cumplir la normativa vigente; en particular CTE-HS.

DB-HE AHORRO DE ENERGÍA

Los requisitos básicos relativos al ahorro de energía y aislamiento térmico, se cumplen de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Las edificaciones proyectadas disponen de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar término en función del clima de la localidad de situación, del uso previsto y del régimen estacional. Las características de aislamiento e inercia térmica, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente.

Para conseguir las prestaciones exigidas, se ha de cumplir la normativa vigente; en particular el DB-HE.

DB-HR PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Los requisitos básicos relativos a la protección contra el ruido se han aplicado de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

Para conseguir las prestaciones exigidas, se ha de cumplir la normativa vigente; en particular el DB-HR.

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

En la presente memoria constructiva, se describen los elementos y componentes principales de cada una de las instalaciones proyectadas, determinando las decisiones constructivas principales que definen el alcance e impacto del proyecto, así como su valoración económica. Estos son:

	ID	Instalación Propuesta	Superficie Construida (m2)
A	A1	CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL EXISTENTE REFORMADA	32,1
	A2	NAVE AGRÍCOLA PRINCIPAL GRANJA DE FLORES	94,9
	A3	INVERNADERO	52,9
B	B1	CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL EXISTENTE REFORMADA	37,1
	B2	NAVE TALLER GRANJA DE FLORES	144,7
C	C1	NAVE AGRÍCOLA SECUNDARIA	79,3
Total			441

RISQUERA SUR:

A – Nave Agrícola Granja de Flores

- A1. Rehabilitación de construcción preexistente (32 m²)
- A2. Construcción de la nave principal de la granja de flores (95 m²)
- A3. Construcción de un invernadero (53 m²)

B – Nave Taller Granja de Flores

- B1. Rehabilitación de construcción preexistente (37 m²)
- B2. Construcción de una nave para el desarrollo de talleres, eventos y actividades (145 m²)

RISQUERA NORTE:

C – Nave Agrícola Auxiliar

- C1. Construcción de una nave agrícola (80 m²)

2.1. Trabajos Generales

2.1.1. TRABAJOS PREVIOS

Estudio geotécnico y estructural

Se contempla realizar un Estudio Geotécnico del terreno en suelo medio (arcillas, margas) compuesto por los trabajos de campo y ensayos de laboratorio indicados en presupuesto. Incluido el correspondiente informe geotécnico con especificación de cada uno de los resultados obtenidos, conclusiones y validez del estudio sobre parámetros para el diseño de la cimentación.

Por otro lado, se prevé también un Estudio de Cálculo Estructural que garantice la seguridad y eficiencia de los elementos de la estructura que estén conformados por la solidez suficiente para soportar su propia carga y las cargas vivas, derivadas del uso, así como las del terreno y otras. Todo ello recogido en el correspondiente informe técnico con especificación de cada uno de los resultados obtenidos, conclusiones y validez del estudio sobre parámetros para el diseño de la estructura.

2.1.1. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO

Movimiento de Tierras

Se prevé realizar una plataforma de acceso que permita el acceso desde el camino ubicado en el sur hasta la plataforma de descarga ubicada en el taller. Se habilitarán las zonas de paso y caminos proyectados para tráfico rodado y peatonal, mediante trabajos de terraplenado y desmonte. Se realizará la excavación de zanjas y pozos de cimentación previstos.

Ver Planimetría 01 ER PE: Plano de Emplazamiento

Red de Saneamiento Horizontal

Se prevé la instalación de dos fosas sépticas estancas de 1400Litros. Este tipo de fosa séptica necesitará el mantenimiento decenal correspondiente. Se plantea ubicarlas en un lugar accesible para su mantenimiento, a especificar tras el estudio geotécnico y estructural que determinará el trazado óptimo para su funcionamiento.

Ver Memoria Descriptiva: 1.3.4. Accesos y Dotación de Servicios

Zonas Transitables Exteriores

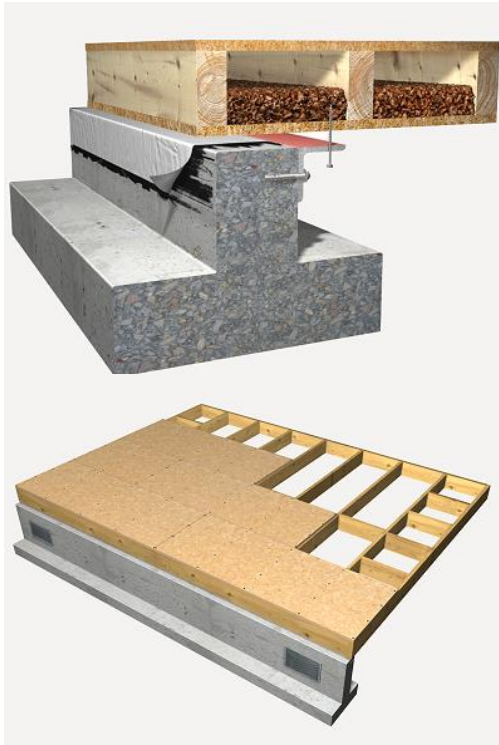
Según la morfología del terreno y la cercanía del río se considera recomendable en los pavimentos exteriores prever un sistema de drenaje mediante un encachado de grava, una lámina drenante en el terreno bajo pavimento y sobre esto la solera con pendientes mínimas para la evacuación de aguas realizada con materiales amables con el terreno formada por de 10 cm de espesor de cal hidráulica natural, tipo NHL 5 y fibras de cáñamo.

Sobre este, se coloca un forjado sanitario ventilado de entramado ligero de madera, con un acabado de tarima de madera que acondicionará las zonas colindantes a las edificaciones proyectadas para dar continuidad al suelo habilitado, favorecer la accesibilidad y acondicionar zonas transitables para la extensión de su uso al exterior.



SISTEMA DE DRENAJE

Encachado de grava
Lámina drenante
Solera 10 cm
Cal hidráulica natural NHL 5
y fibras de cáñamo



FORJADO

Forjado sanitario ventilado de entramado ligero de madera para clase de uso 4 según UNE-EN 335, con protección frente a agentes bióticos



ACABADO

Tarima de madera

2.2. Rehabilitación de las construcciones existentes (A1) (B1)

Se detalla a continuación, la rehabilitación de las edificaciones existentes en la Risquera. El proyecto prioriza el mantenimiento y la conservación de los elementos tradicionales que allí se encuentran, respetando también su huella y su implantación en el terreno.

En la primera edificación (A1) se conservan únicamente parte de los muros de mampostería originales. Conservando lo que existe, se proyecta la construcción de un volumen interior nuevo, cuya materialidad se relacione con el nuevo conjunto de las instalaciones vinculada a la Granja de Flores. Este será un espacio dotacional que albergará un espacio de oficina y recepción, equipado con aseo y espacio de almacenaje.

La mayoría de los elementos de la edificación (B1) se encuentra en buen estado de conservación. En este caso, se plantea una rehabilitación y restauración de los elementos originales, manteniendo los muros y huecos existentes, sustituyendo únicamente la estructura de madera de la cubierta y rescatando las tejas cerámicas.

2.2.1. DEMOLICIÓN Y DESMONTAJE

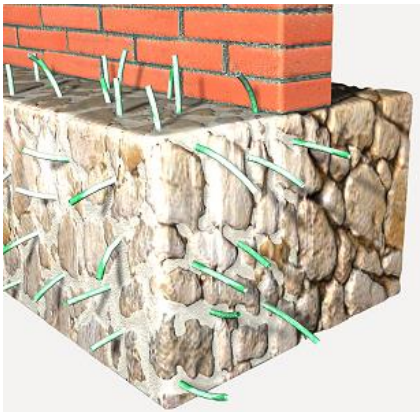
Los trabajos de demolición y desmontaje de ambas construcciones tradicionales existentes, se realizarán priorizando la recuperación del 100% del material en buen estado. Su reconstrucción mantiene su huella original en planta, y se adapta la altura libre de su volumen a los criterios de habitabilidad para albergar los nuevos usos proyectados.

En la construcción tradicional A1, se mantendrá la mampostería original, recuperando los tramos en mal estado: se desmontará para su reutilización y montaje en piedra en seco. Los muros no se conservan en su totalidad, por lo que se reconstruirán con el material disponible siguiendo la nueva configuración proyectada. No se conserva la cubierta original, por lo que no se contempla ningún trabajo de demolición en este caso más allá del desmontaje de las soluciones temporales adoptadas hasta el momento de la ejecución del proyecto.

En la construcción tradicional B1, se realizará el desmontaje de la cobertura de teja curva a mano, con la recuperación del 100% del material en buen estado para su reutilización. Además, se desmontará también con medios manuales el tablero de madera de apoyo, así como el entramado de madera. El muro de mampostería existente de la casilla superior se considera en buen estado, por lo que no se realizarán trabajos de demolición en él.

2.2.2. CIMENTACIÓN

En ambas construcciones tradicionales existentes, se realizarán trabajos de recalce de cimentación no invasivos. Se realizará mediante la ejecución de una lechada de cemento inyectada a presión a través de los huecos existentes de mampostería, de forma que aumentemos la capacidad portante de esta.



RECALCE DE CIMENTACIÓN
Lechada de cemento inyectada a presión

En la rehabilitación de la construcción tradicional existente (A1) se plantea si fuera necesaria, una cimentación mínima de zapatas aisladas para el apoyo del muro interior, que será estructural. Se proyecta una cimentación de tipo superficial aislada, mediante zapatas aisladas de hormigón armado.

2.2.3. ESTRUCTURA

En la rehabilitación de la construcción tradicional existente (A1) se ejecutará el tramo de muro de mampostería desmontado previamente, manteniendo la forma tradicional de ejecución de piedra en seco.

Se plantea una estructura de madera laminada encolada sumándola al muro de mampostería por el interior. Un muro estructural de paneles premontados de entramado ligero, donde apoyará la estructura de la cubierta para reconstruir su volumen, con una altura libre que permita albergar su nuevo uso.

En la rehabilitación de la construcción tradicional existente (B1) la estructura principal será la de los muros de mampostería existentes.

2.2.4. CUBIERTA

En la rehabilitación de la construcción tradicional existente (A1) se propone una nueva cubierta con paneles tipo sándwich machihembrado cara interior de friso de abeto, cara exterior de placa de cemento reforzado con fibras. Se colocará sobre entramado de madera.

En la rehabilitación de la construcción tradicional existente (B1) se propone la reutilización del 100% las tejas cerámicas curvas para el acabado de cubierta, colocadas sobre una nueva estructura de madera laminada para la cubierta.

2.2.5. ALBAÑILERÍA, TRASDOSADOS Y REVESTIMIENTOS

En ambas construcciones, el solado se resolverá mediante un encachado de grava + lámina drenante en el terreno bajo pavimento y sobre esto la solera formada por materiales amables con el terreno de 10 cm de espesor de cal hidráulica natural, tipo NHL 5 y fibras de cáñamo.

El acabado interior de los muros de mampostería se realizará mediante estuco de mortero de cal.

En los muros de entramado ligero, se plantea un revestimiento interior mediante paneles de madera.

2.3. Naves Agrícolas (A2) (C1)

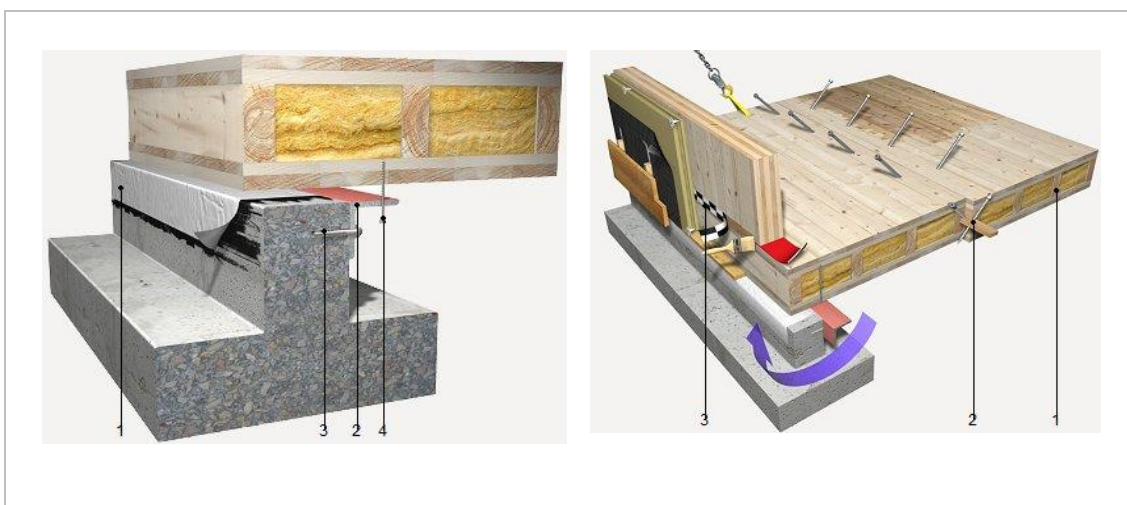
Las naves proyectadas para el uso agrícola de la finca, están compuestas por los mismos sistemas constructivos tanto en la intervención Risquera Sur (A2) como en Risquera Norte (C1)

2.3.1. CIMENTACIÓN

Se proyecta una cimentación de tipo superficial aislada, mediante zapatas aisladas de hormigón armado, suponiendo que las características del terreno definidas en el Estudio geotécnico establezcan el sustrato resistente en una capa superficial. El Estudio geotécnico del proyecto está contemplado en el apartado de trabajos previos.

2.3.2. ESTRUCTURA

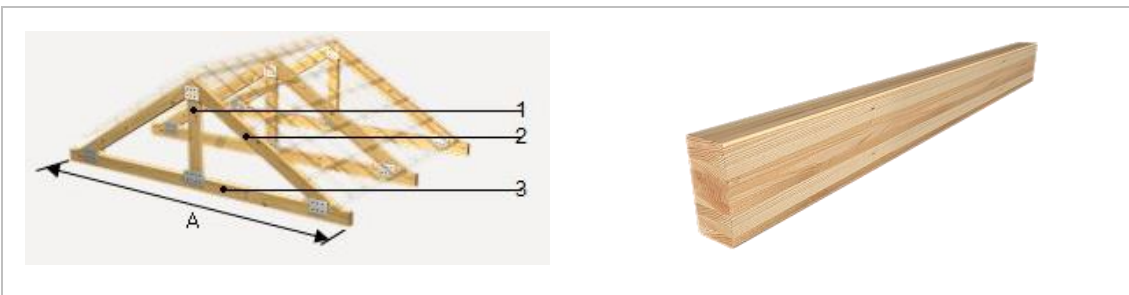
Se plantea un forjado sanitario ventilado de madera. Es importante para evitar la capilaridad del terreno al forjado sanitario realizar la impermeabilización de la cimentación tal y como se indica en el detalle:



La conexión de la estructura de madera con el forjado sanitario se plantea resolverla mediante un sistema mecánico, formado por pernos de 20mm y un perfil metálico del tipo que se adjunta a continuación.



La estructura se plantea de madera laminada encolada homogénea de pino silvestre procedente de España. La estructura se compone de pilares sobre los que apoyaran vigas que soportaran las cerchas. Estas cerchas formarán la pendiente de la cubierta inclinada sobre las que apoyarán las viguetas que sostendrán la cubierta.

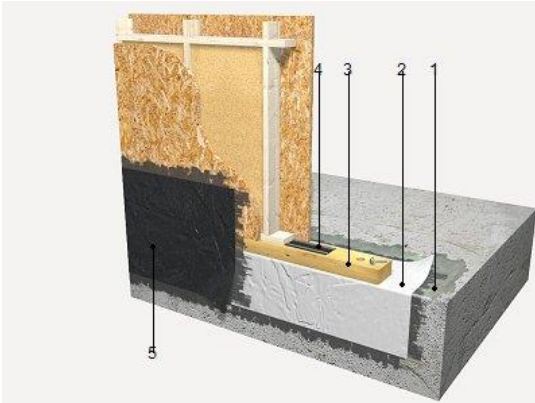


2.3.3. CUBIERTA

El sistema de cubierta elegido para las naves agrícolas, es también el elegido para la reconstrucción del volumen de la construcción tradicional existente A1. Se describe a continuación:



2.3.4. ALBAÑILERÍA, TRASDOSADOS Y REVESTIMIENTOS

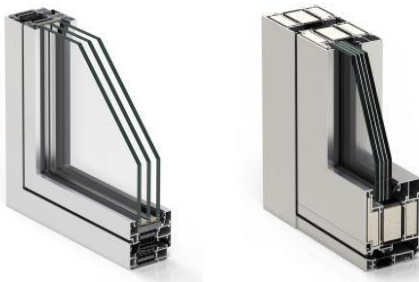


CERRAMIENTO

Cerramiento exterior de entramado ligero de madera, formado por montantes, carreras y testeros.



REVESTIMIENTO INTERIOR PANELES



CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA

Ventanas de aluminio, serie Cor-80 Industrial "CORTIZO", con rotura de puente térmico, una hoja abatible, con apertura hacia el interior.

Puertas de aluminio, serie Millennium FR "CORTIZO", con rotura de puente térmico, dos hojas practicables, con apertura hacia el interior, con cerradura de seguridad.

2.4. Invernadero (A3)

2.4.1. CIMENTACIÓN

Se proyecta una cimentación de tipo superficial aislada, mediante zapatas aisladas de hormigón armado.

2.4.2. ESTRUCTURA

La conexión de la estructura de madera se plantea resolverla mediante un sistema mecánico, formado por pernos de 20mm y un perfil,

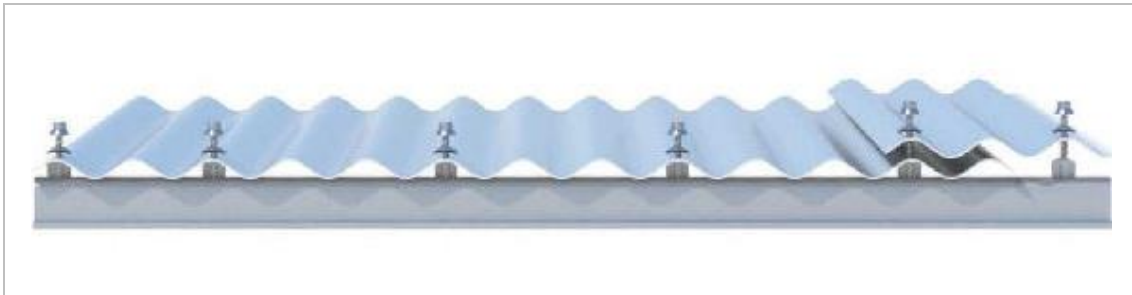
La estructura se plantea de madera laminada encolada homogénea de pino silvestre procedente de España. La estructura se compone de pilares sobre los que apoyaran vigas que soportaran las cerchas. Estas cerchas formarán la pendiente de la cubierta inclinada sobre las que apoyarán las viguetas que sostendrán la cubierta.

2.4.3. CUBIERTA Y ENVOLVENTE

En la construcción del invernadero se utilizarán los siguientes materiales:

La fachada del invernadero se compondrá de placas translúcidas planas de policarbonato celular, fijadas mecánicamente a una estructura portante o auxiliar.

La cobertura estará formada por placas translúcidas de policarbonato celular, de perfil gran onda, colocadas con un solape de la placa superior de 200 mm y un solape lateral de una onda y media y fijadas mecánicamente sobre el entramado de madera.



2.5. Nave Taller (B2)

2.5.1. CIMENTACIÓN

Se proyecta una cimentación de tipo superficial aislada, mediante zapatas aisladas de hormigón armado,

Asimismo, se repite el sistema constructivo de forjado sanitario ventilado de madera utilizado en las naves agrícolas y en las zonas transitables exteriores.

La conexión de la estructura de madera con el forjado sanitario se resuelve en todo el proyecto mediante un sistema mecánico, formado por pernos de 20mm y un perfil metálico del tipo que se adjunta a continuación.



2.5.2. ESTRUCTURA

La estructura se plantea de madera laminada encolada homogénea de pino silvestre procedente de España. La estructura se compone de pilares sobre los que apoyaran vigas que soportaran las cerchas. Estas cerchas formarán la pendiente de la cubierta inclinada sobre las que apoyarán las viguetas que sostendrán la cubierta.

Se plantean muros de entramado ligero, como el presente a continuación:



2.5.3. CUBIERTA

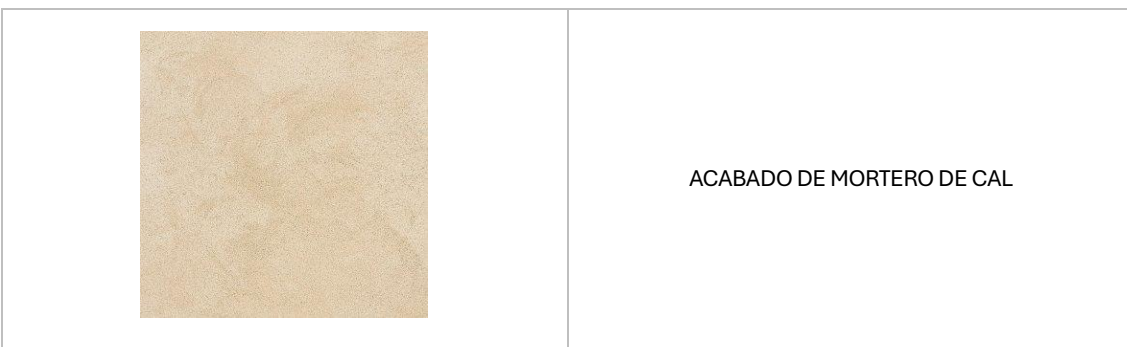
Cobertura de pendiente media del 30%, sobre entramado estructural de madera e impermeabilización, sobre la que se coloca una cobertura de tejas cerámicas curvas. Se colocarán unas piezas especiales de marquesina de madera.



2.5.4. ALBAÑILERÍA, TRASDOSADOS Y REVESTIMIENTOS

Los revestimientos interiores se resolverán mediante paneles de madera.

El acabado exterior de la fachada será con estuco de mortero de cal.

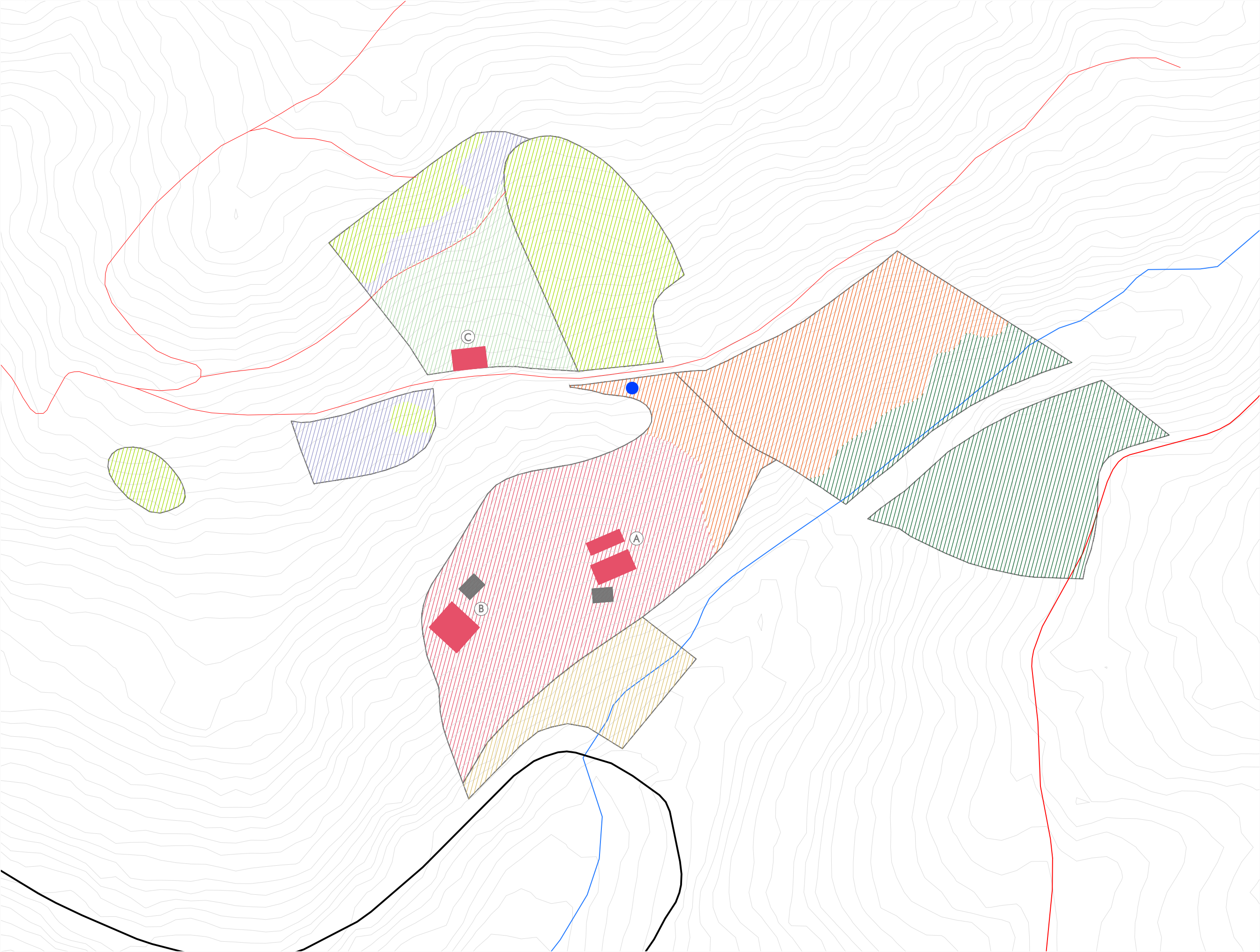


3. RESUMEN PRESUPUESTO

CAPÍTULO	RESUMEN	EUROS	%
INTERVENCIÓN RISQUERA SUR (A) (B)			
	TRABAJOS PREVIOS	9.042,76	1,70
	REHABILITACIÓN CONSTRUCCIONES EXISTENTES (A1) (B1)	58.518,94	11,00
-ACD	-ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	2.499,39	
-QT	-CUBIERTAS	7.296,11	
-ECY	-ESTRUCTURAS	12.761,70	
-CCC	-CIMENTACIONES	5.585,27	
-D	-DEMOLICIONES	10.747,21	
-AA	-ALBAÑILERÍA REVESTIMIENTOS Y TRASDOSADOS	7.644,23	
-CRP	-CARPINTERÍA CERRAJERÍA Y VIDRIOS	11.985,03	
	GRANJA FLORES (A2) (A3)	118.695,37	22,31
-1.A	-ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	7.252,29	
-2.C	-CIMENTACIONES	19.444,55	
-3.E	-ESTRUCTURAS	44.619,21	
-4.R	-ALBAÑILERÍA, REVESTIMIENTOS Y TRASDOSADOS	37.297,70	
-7.L	-CARPINTERÍA, CERRAJERÍA, VIDRIOS Y PROTECCIONES SOLARES	10.081,62	
	NAVE TALLER (B2)	138.457,96	26,03
-1.A2	-ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	2.656,29	
-2.C2	-CIMENTACIONES	8.174,60	
-3.E2	-ESTRUCTURAS	49.396,22	
-4.R2	-ALBAÑILERÍA, REVESTIMIENTOS Y TRASDOSADOS	47.076,45	
-7.L2	-CARPINTERÍA, CERRAJERÍA VIDRIOS Y PROTECCIONES SOLARES	31.154,40	
	EXTERIORES	16.367,57	3,08
	INSTALACIONES	51.417,56	9,67
-IC	-CALEFACCION, CLIMATIZACIÓN Y ACS	16.146,34	
-KK	-EVACUACIÓN DE AGUAS	4.468,53	
-IF	-FONTANERÍA	14.620,02	
-IE	-ELECTRICIDAD	16.182,67	
INTERVENCIÓN RISQUERA NORTE (C)			
	NAVE AGRÍCOLA (C1)	139.453,89	26,22
-0.TT	-TRABAJOS PREVIOS	2.624,72	
-1.ACDT	-ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	6.379,36	
-2.CC	-CIMENTACIONES	9.218,78	
-3.EE	-ESTRUCTURAS	31.203,99	
-4.RR	-ALBAÑILERÍA, REVESTIMIENTOS Y TRASDOSADOS	41.284,93	
-6.II	-INSTALACIONES	31.460,25	
-7.LL	-CARPINTERÍA, CERRAJERÍA, VIDRIOS Y PROTECCIONES SOLARES	17.281,86	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		531.954,05	

4. PLANIMETRÍA

00 ER-PS	Plano de Situación Granja de Flores. Proyecto de Desarrollo Agrícola
01 ER-PE	Plano de Emplazamiento. Propuesta Intervención Territorial
02 ER-I1	Nave Agrícola Granja de Flores. Planta Conjunto Risquera Sur
03 ER-I1	Nave Agrícola Granja de Flores. Sección Conjunto Risquera Sur
04 ER-I2	Nave Taller Granja de Flores. Planta Conjunto Risquera Sur
05 ER-I2	Nave Taller Granja de Flores. Sección Conjunto Risquera Sur
06 ER-I3	Nave Agrícola Auxiliar. Planta Intervención Risquera Norte



- EDIFICACIONES EXISTENTES
69.4 m²
- EDIFICACIONES PROPUESTAS
441 m²
- PLANTACIÓN DE FLORES
5965.68 m²
- BOSQUE COMESTIBLE
4753.18 m²
- NUEVO CULTIVO FRUTALES
2252.45 m²
- OLIVAR
4297.4 m²
- VIÑEDO
1508.1 m²
- FRONDOSAS
4799.5 m²
- CONÍFERAS
1513.4 m²
- PUNTO DE ABASTECIMIENTO
DE AGUA ACUÍFERO NATURAL
- CARRETERA DEL PUERTO
- CAMINOS SECUNDARIOS
DE TIERRA
- GARGANTA DEL
JUARNA
- CURVAS DE NIVEL 2M

00

ER-PS

PLANO DE SITUACIÓN GRANJA DE FLORES
PROYECTO DE DESARROLLO AGRÍCOLA

E 1:3000



FINCA LA RISQUERA
SAN ESTEBAN DEL VALLE

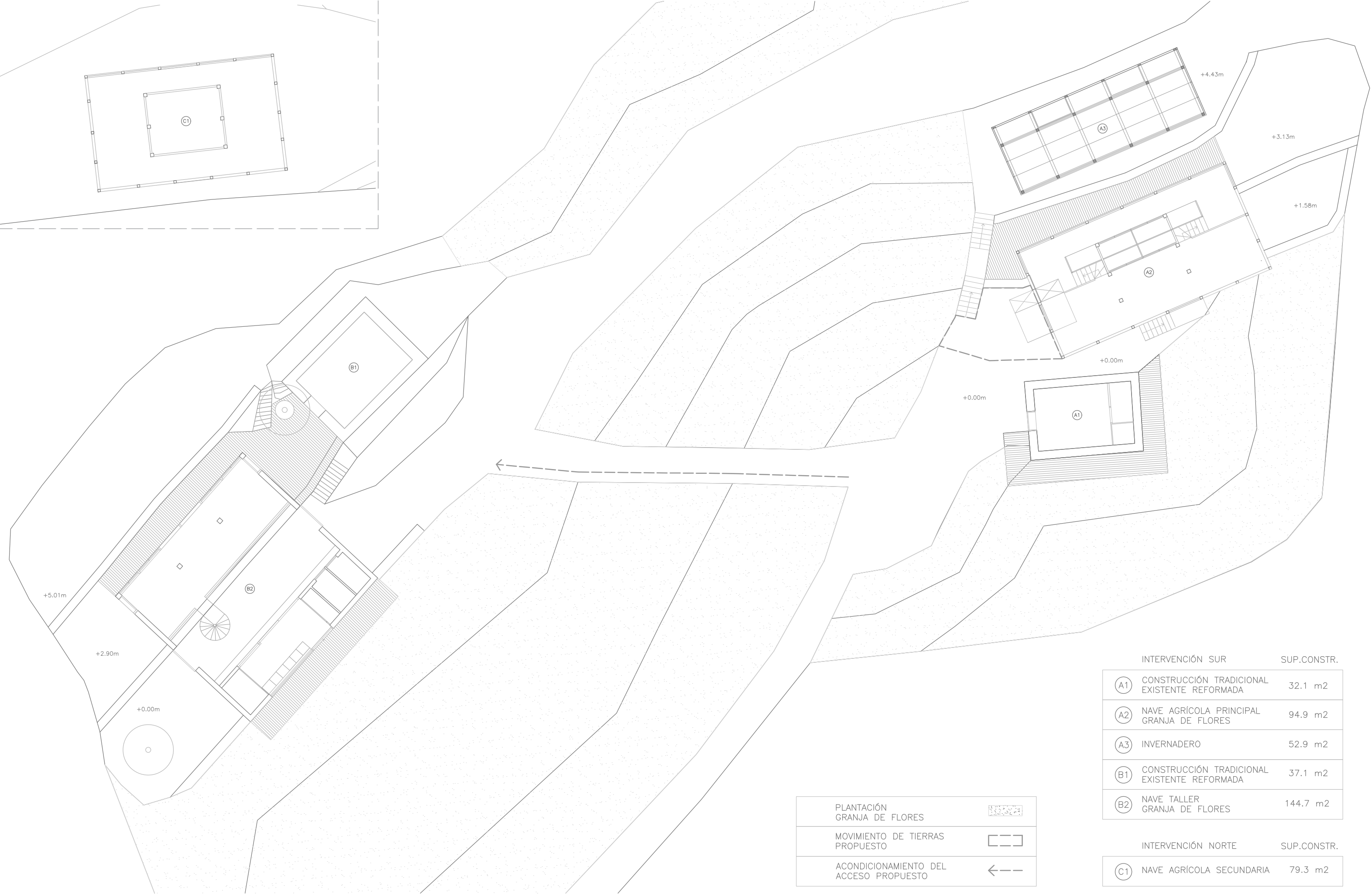
fecha
09/ 2025

PROMOTORES
Ana Santiago Abaitua
Jaime de Sandoval Jordana

APAREJADORA
Belén Jiménez

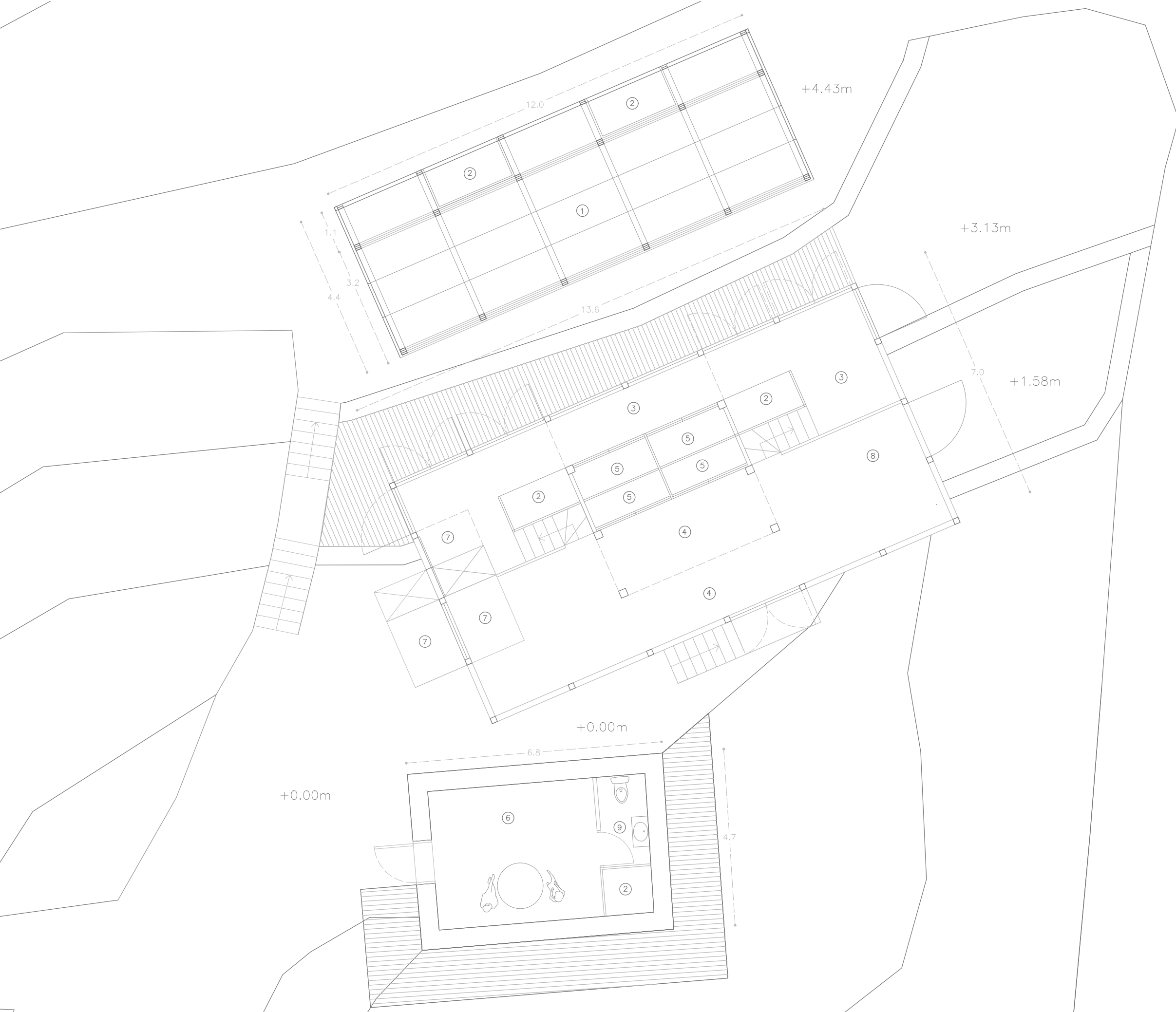
ARQUITECTA
Mireia Ferri

fase
PROYECTO BÁSICO

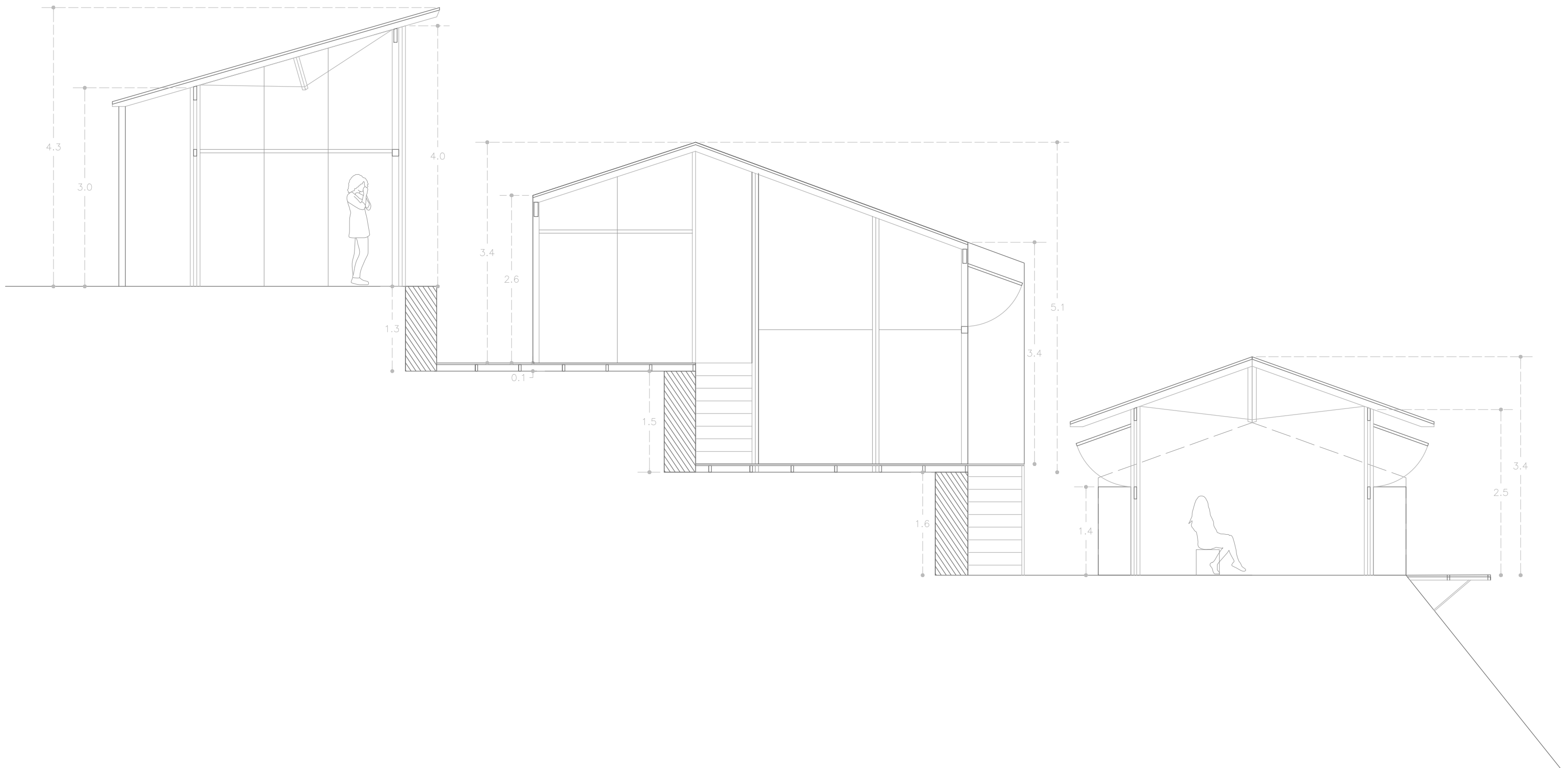


INTERVENCIÓN SUR		SUP.CONSTR.
A1	CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL EXISTENTE REFORMADA	32.1 m2
A2	NAVE AGRÍCOLA PRINCIPAL GRANJA DE FLORES	94.9 m2
A3	INVERNADERO	52.9 m2
B1	CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL EXISTENTE REFORMADA	37.1 m2
B2	NAVE TALLER GRANJA DE FLORES	144.7 m2

INTERVENCIÓN NORTE		SUP.CONSTR.
C1	NAVE AGRÍCOLA SECUNDARIA	79.3 m2

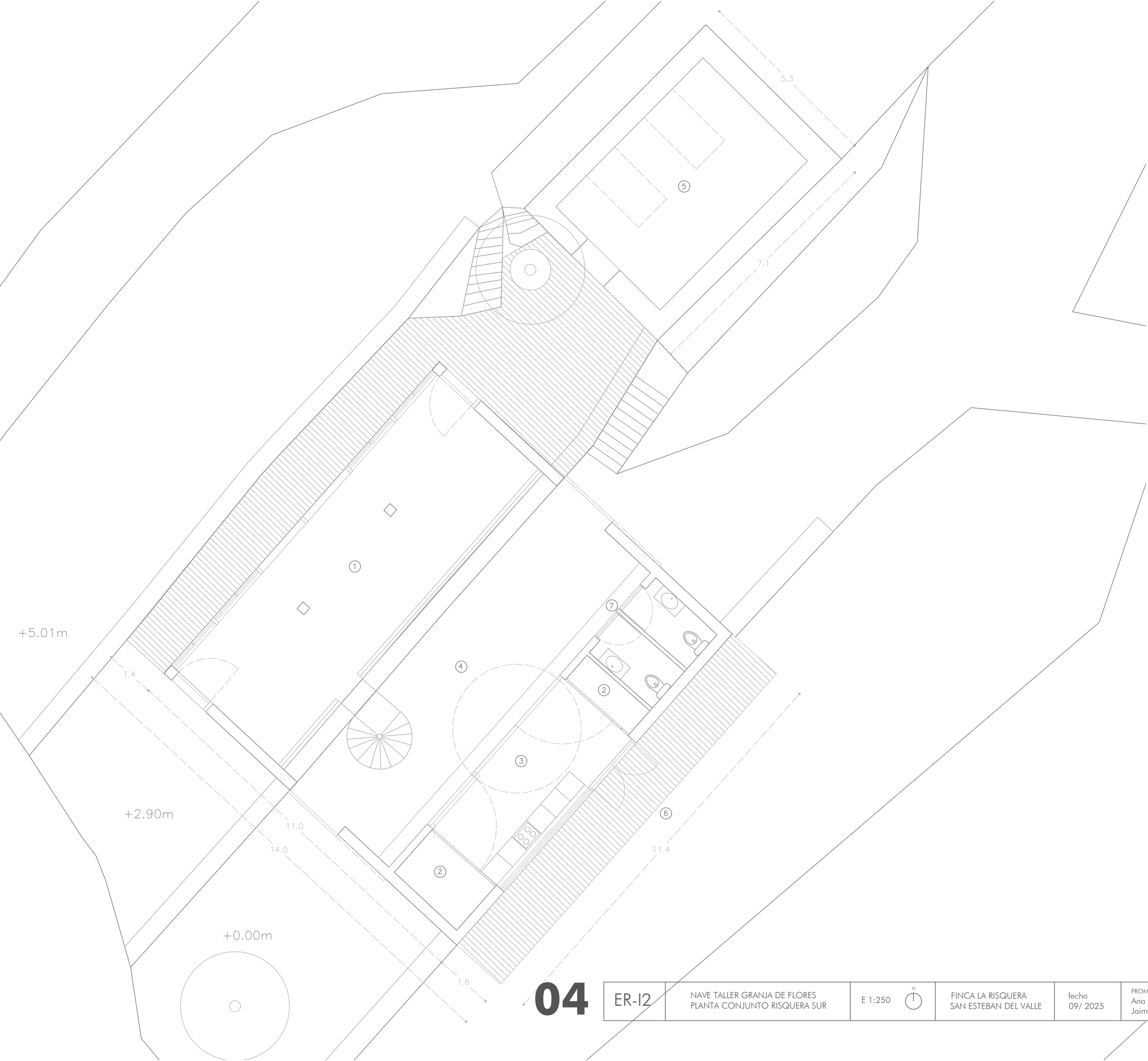


SUP. ÚTIL		
①	ZONA INVERNADERO	36.9 m2
②	ZONA ALMACENAJE /HERRAMIENTAS	10.2 m2
③	ZONA DE LIMPIEZA CON TOMA DE AGUA	16.1 m2
④	TALLER DE TRABAJO MANUAL. PROCESADO DE PEDIDOS, PREPARACIÓN Y MANIPULACIÓN DEL CULTIVO DE FLORES	31.9 m2
⑤	SALA FRIO/CALOR CLIMATIZADA PARA CONSERVACIÓN DE BULBOS, SEMILLAS Y RAMOS	8.7 m2
⑥	OFICINA/SALA DE REUNIONES	16.5 m2
⑦	ZONA CARGA Y DESCARGA	10.0 m2
⑧	ZONA DE SECADO DE FLORES	8.1 m2
⑨	ASEO	3.1 m2



03

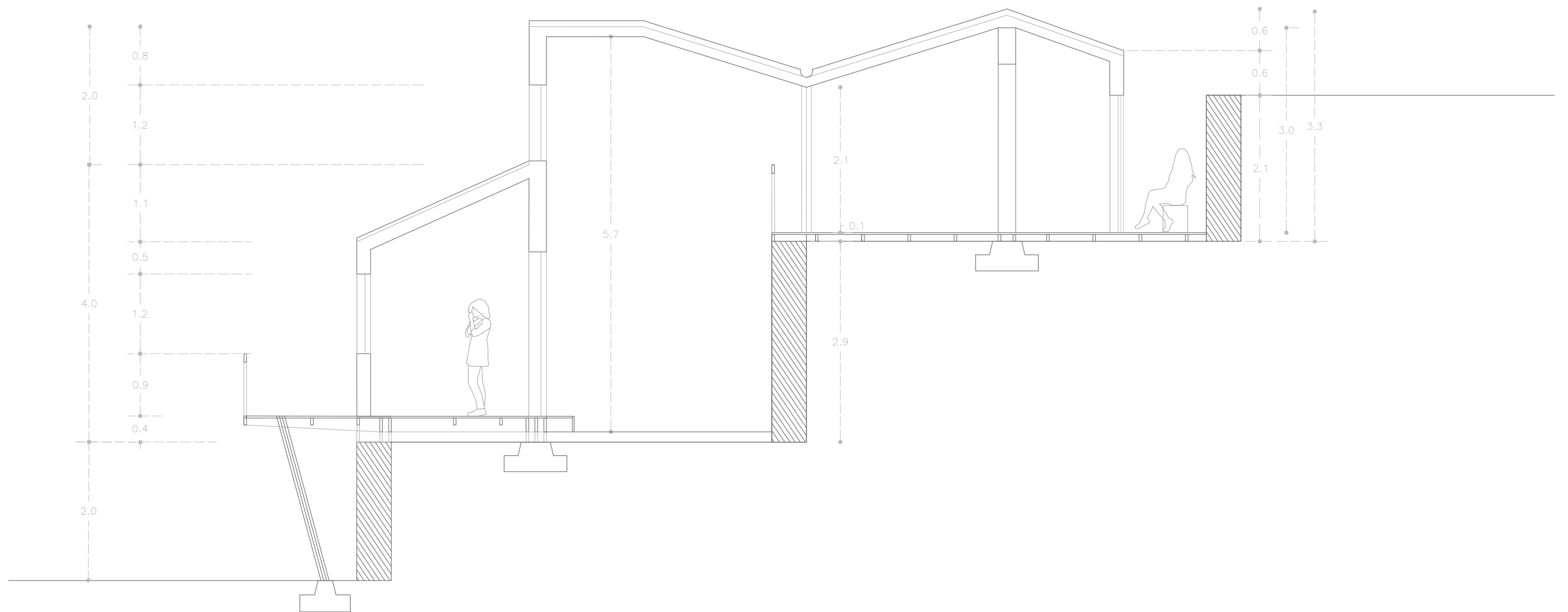
ER-I1	NAVE AGRÍCOLA GRANJA DE FLORES SECCIÓN CONJUNTO RISQUERA SUR	E 1:150	FINCA LA RISQUERA SAN ESTEBAN DEL VALLE	fecha 09/ 2025	PROMOTORES Ana Santiago Abaitua Jaime de Sandoval Jordana	APAREJADORA Belén Jimenez	ARQUITECTA Mireia Ferri	fase PROYECTO BÁSICO
-------	---	---------	--	-------------------	---	------------------------------	----------------------------	-------------------------



		SUP. ÚTIL
①	AREA POLIVALENTE PRINCIPAL	40.5 m2
②	ZONA ALMACENAJE	5.8 m2
③	COCINA COMUNITARIA	12.8 m2
④	ÁREA POLIVALENTE DOBLE ALTURA	33.4 m2
⑤	AULA TALLER	23.4 m2
⑥	TERRAZA	18.7 m2
⑦	ASEOS	6.3 m2

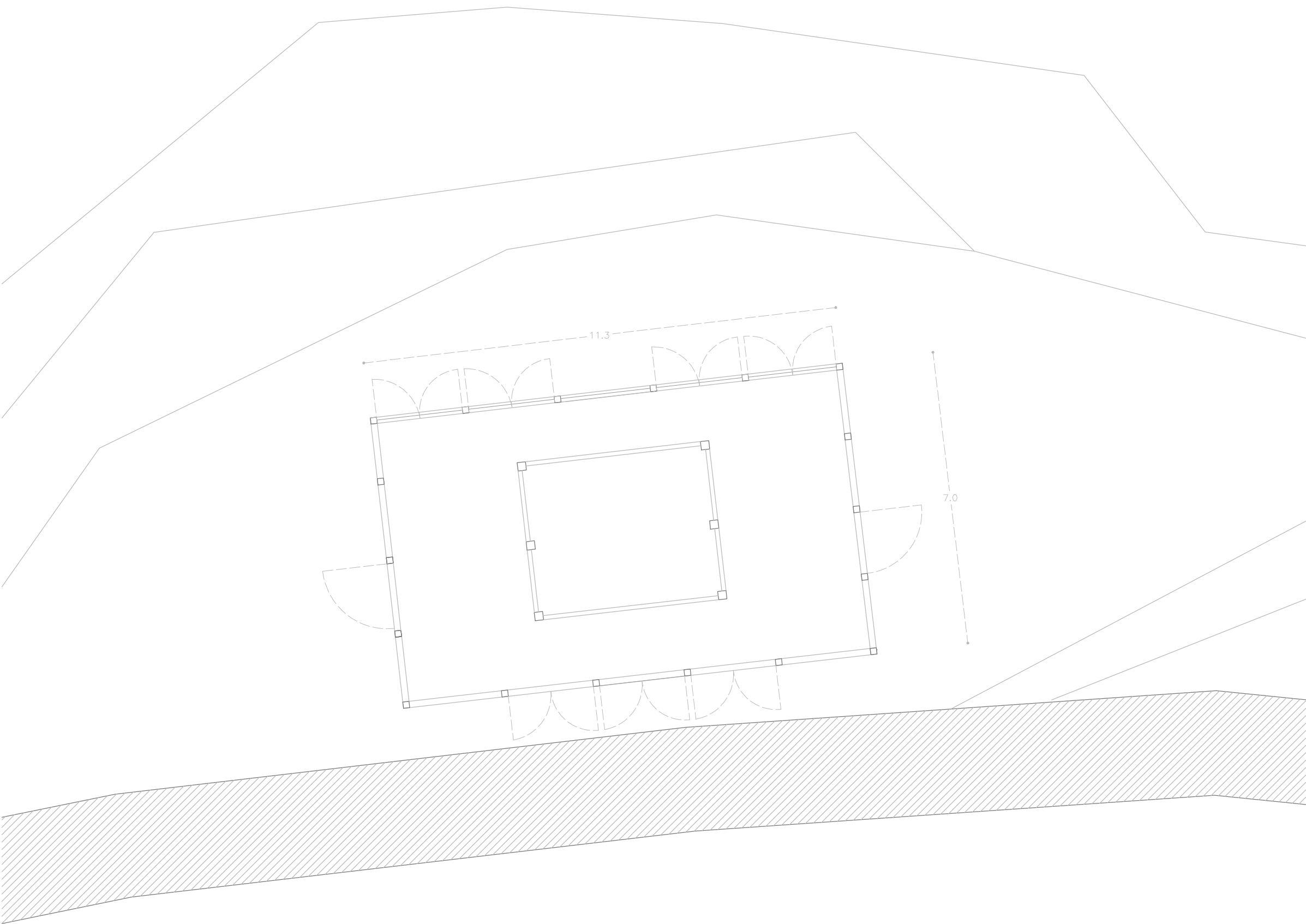
04

ER-I2	NAVE TALLER GRANJA DE FLORES PLANTA CONJUNTO RISQUERA SUR	E 1:250		FINCA LA RISQUERA SAN ESTEBAN DEL VALLE	fecha 09/ 2025	PROMOTORES Ana Santiago Abaitua Jaime de Sandoval Jordana	APAREJADORA Belén Jimenez	ARQUITECTA Mireia Ferri	fase PROYECTO BÁSICO
-------	--	---------	---	--	-------------------	---	------------------------------	----------------------------	-------------------------



05

ER-I2	NAVE TALLER GRANJA DE FLORES SECCIÓN CONJUNTO RISQUERA SUR	E 1:150	FINCA LA RISQUERA SAN ESTEBAN DEL VALLE	fecha 09/ 2025	PROMOTORES Ana Santiago Abaitua Jaime de Sandoval Jordana	APAREJADORA Belén Jimenez	ARQUITECTA Mireia Ferri	fase PROYECTO BÁSICO
-------	---	---------	--	-------------------	---	------------------------------	----------------------------	-------------------------



SUP. ÚTIL		
①	ZONA DE TRABAJO MULTIFUNCIONAL	56.3 m2
②	ZONA ALMACENAJE	17.5 m2