

MODIFICADO DE PROYECTO DE  
ACTUACION  
PARA LA CREACION DE  
EXPLOTACION PORCINA

**PROMOTOR:**

ANTONIO GAZQUEZ LOPEZ  
DNI: [REDACTED]  
c/ PUERTAS DE GRANADA, 8  
04820 VELEZ RUBIO (ALMERIA)

**SITUACIÓN:**

PARAJE JARDIN, S/N  
04838 MARIA (ALMERIA)

**REDACTADO POR:**

JUAN FRANCISCO JIMENEZ FERNANDEZ  
INGENIERO TECNICO AGRICOLA  
COLEGIADO Nº 714  
COITAAL

## INDICE

---

### DOCUMENTO Nº 0: ANTECEDENTES

### DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

#### 1. PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

#### 2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

- a) SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS
- b) CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS
- c) CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD
- d) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRE
  - d.1) Descripción del sistema estructural
  - d.2) Descripción de las características básicas de la actuación y su previsible incidencia ambiental
- e) PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

#### 3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE:

- a) UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO
- b) VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD
- c) PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, ASÍ COMO DE LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES
- d) COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- e) NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

#### 4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

### DOCUMENTO Nº 2: FICHA URBANÍSTICA

### DOCUMENTO Nº 3: MEMORIA AMBIENTAL DE LA ACTIVIDAD

### DOCUMENTO Nº 4: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA

### DOCUMENTO Nº 5: OTROS DOCUMENTOS

### DOCUMENTO Nº 6: PLANOS

---

DOCUMENTO Nº 0  
**ANTECEDENTES**

El presente documento viene a modificar el proyecto de actuación inicialmente presentado en Mayo de 2019.

La modificación principal que se pretende, es que se va a realizar dos naves agrícolas de porcino, con una capacidad máxima para el alojamiento de hasta 2.500 plazas.

Por tanto, el objeto de la modificación del proyecto de actuación inicial, que se recoge en este documento, es indicar la reducción del número de naves agrícolas y el número de plazas máximas hasta un total de 2.500 plazas.

DOCUMENTO Nº 1

# MEMORIA

---

## 1) PROMOTOR

Se redacta el presente proyecto de actuación para la creación de una explotación porcina, consistente en la realización de 2 naves, de uso ganadero para cebo en integración, una pequeña sala destinada a oficina/aseo/vestuario y una instalación auxiliar para el almacenamiento de los subproductos de origen animal (purín) que se generarán en la explotación, a petición del promotor de la misma, D. Antonio Gázquez López, con DNI: [REDACTED] y domicilio social en c/ [REDACTED] [REDACTED] con el fin de obtener los permisos y licencias de obras por parte del Excmo. Ayuntamiento de María, necesarios para la ejecución de los trabajos y desarrollo de la actividad ganadera que desempeñará el promotor del presente proyecto.

## 2) DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

### a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos:

La actuación tipo, se trata de dos naves aisladas y edificaciones complementarias, situadas en el interior de un recinto o vallado sanitario, sobre los terrenos agrícolas que se ubican en el paraje conocido como Jardín, del término Municipal de María. Los terrenos donde se proyecta la explotación están clasificados como Suelo No Urbanizable (S.N.U) de carácter Natural o Rural, con una superficie aproximada de 20,0657 Has, y formados por la finca registral 8060, que catastralmente se corresponde con las parcelas 47 Y 3 del polígono 35 del término municipal de María; la superficie destinada para la actuación del proyecto asciende a un total aproximado de 6.000 m<sup>2</sup>, aproximadamente.

El promotor del proyecto, actualmente, desarrolla la actividad agrícola en estos terrenos con cultivo de cereal de invierno.

### b) Caracterización física y jurídica de los terrenos:

Se adjunta copia de las escrituras registrales de los terrenos donde se pretende construir dicha explotación, siendo coincidente con las fincas antes descritas.

Se ha realizado el proyecto de actuación indicando en los planos la situación catastral, distribución, cotas y superficie de las edificaciones en planta, así como el emplazamiento donde se van a ubicar las naves; indicando en los mismos las características de las instalaciones, superficie y ubicación dentro de la finca.

### c) Características socio-económicas de los terrenos:

La actividad a desarrollar, es una de las principales actividades implantadas en el municipio, el sector de la agricultura-ganadería es el predominante en la comarca; las actividades relacionadas con dicho sector, para explotarlas convenientemente, requieren de una inversión inicial importante, principalmente en instalaciones, maquinaria y aperos, pero que en pocos años se ven repercutida con beneficios, por lo que es una alternativa para los ciudadanos del municipio, con el fin de mejorar sus rentas.

Principalmente los sectores que especialmente obtienen mejores beneficios son los cultivos de secano en extensión y la ganadera intensiva, debido a su bajo coste de mantenimiento y ser una actividad relacionada con el sector agrario, indicando que también es predominante en la zona del municipio y la comarca, representando así una salida factible del producto obtenido; y en base a un desarrollo óptimo de la actividad validado por la construcción de varias naves de uso ganadero que permitan obtener un nivel de producción que asegure un ingreso mensual suficiente para la dedicación absoluta a esta actividad.

La actividad a generar es una actividad arraigada en la comarca en la que se ubica, ya que se puede alternar la misma con otras labores diarias, y debido al continuo retroceso de las ayudas a explotaciones agrícolas y otros sectores existentes, y el bajo rendimiento de los precios del cereal, los ganaderos y agricultores necesitan rentabilizar y optimizar al máximo los recursos que poseen, y generar nuevas fuentes de ingresos que se pueden obtener a través de este tipo de actividad.

#### **d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integra**

La construcción de las naves se realizará a través de pórticos de estructura metálica, el cerramiento se va a realizar con bloques aparejados de hormigón o cerámicos, y todo ello sobre una cimentación de hormigón armado. En las naves se debe tener en cuenta su higiene y limpieza, por lo que el suelo para la estancia de los animales se compartirá con un vaso interior soterrado para almacenamiento de los residuos ganaderos, además de recibir las aguas procedentes de la limpieza del interior de las instalaciones; estos vasos deberán ser estancos y de superficie lo menos rugosa posible para facilitar la evacuación del agua y los purines con gran rapidez.

Las principales instalaciones que se acometerán en las naves, son las propias para el correcto funcionamiento y desarrollo de la actividad, como pueden ser equipos contra incendios (extintores), iluminación de las naves, instalación de comederos y bebederos, etc, todo ello con el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable de bienestar animal.

Para la gestión y manejo de los residuos de subproducto animal, en aplicación de la normativa e instrucción reglamentaria actual, se dispondrán además de las fosas interiores de las naves ubicadas bajo los alojamientos de los animales, una (1) balsa exterior de contención/desecación, de grandes dimensiones, impermeabilizada mediante lámina plástica o por una capa de zahorra artificial, tierra arcillosa, que extendidas y apisonadas conferirán un coeficiente de impermeabilidad lo suficientemente alto para evitar filtraciones, y que facilitará las labores de carga del residuo por no ser tan frágil como las laminas plásticas; dispondrán también de vallado perimetral.

Para llevar a cabo la actividad y mejorar el sistema productivo además de mejorar la calidad y productividad de la explotación, las naves ganaderas se proyectan con el fin de albergar a los animales durante el ciclo de cebo y poder gestionar correctamente los residuos producidos por los mismos durante el periodo de tiempo que dura un engorde.

##### **d.1) Descripción del sistema estructural y constructivo:**

La solución adoptada para la estabilidad de las naves, es la tradicional, basadas en pórticos de estructura metálica que transmiten las cargas hacia una cimentación de hormigón armado compuesta por losas y muros de cimentación para la formación del vaso interior, de donde partirán los pilares, unidos entre sí mediante vigas de atado en disposición ortogonal de perfiles metálicos laminados en caliente. La estructura horizontal, mediante dinteles quebrados simples de viga metálica con correas, tirantillas, y entramado lateral, apoyadas sobre los pilares antes mencionados; y cerramientos con muros de bloque de hormigón o cerámicos.

Los restantes elementos a emplear corresponden a la práctica normal de la construcción, teniendo presente su ubicación y el tipo de edificación a realizar.

Los tratamientos de fachada serán de betún asfáltico en el exterior de las zonas propensas a transmisión de humedad. Y en los acabados exteriores e interiores a cara vista, se realizará un enfoscado y fratasado de mortero de cemento, sobre el que se aplicaran dos manos de blanqueado mediante pintura o cal.

En el cálculo y dimensionamiento de los elementos estructurales se tendrán en cuenta las pautas y determinaciones fijadas por las normas de aplicación en la actualidad de la correcta edificación.

Se adopta el sistema de losa de hormigón continua y muro perimetral armado, para el reparto de las cargas existentes, situándose el plano de asiento de la cimentación sobre una profundidad media de entre 120-150 cm, generando las fosas interiores de almacenamiento de purín.

Reconocido el terreno, se estima un firme de resistencia heterogénea que después de evaluado se calcula para una presión máxima admisible de  $1,8 \text{ kg/cm}^2$ . La resistencia característica del hormigón será  $f_{ck}=250 \text{ kg/cm}^2$ , y deberá cuidarse de sobremanera la elección de áridos y el vibrado en obra; los restantes elementos y componentes se presentarán a la Dirección Facultativa los certificados del fabricante en cada una de las partidas que reciba, así como el análisis de agua a utilizar.

*d.1.1) Soleras:*

La planta baja en contacto con el suelo, que no esté destinada a fosa de almacenamiento interior, se hará mediante solera ligera de hormigón de 20-25 cm de espesor de hormigón (HA-20) con mallazo interior de 20x24 o similar formando juntas de retracción formando cuadrículas de 6 x 6 m. Si fuera necesario se instalará capa de aislante para la humedad de polietileno bajo solera.

La construcción de las soleras se ejecutará dándole pendiente hacia las fosas interiores, dejando el suelo con pocas rugosidades, para que se pueda realizar la limpieza con agua a presión y la salida de los residuos se produzca fácilmente.

*d.1.2) Estructura:*

Estructura general a través de pórticos de viga de acero laminado en pilares, vigas y arriostramientos, siendo todo este material del tipo A-42B.

*d.1.3) Cerramientos:*

Serán muros de bloque de hormigón aligerado, de 20 cm de espesor o bloque cerámico vertical de 19 cm; o en su defecto, placas prefabricadas de hormigón armado. Los cerramientos estarán calculados para resistir, a parte de las cargas verticales correspondientes y de su peso propio, la acción del viento.

Con la constitución anterior el cerramiento debe tener un coeficiente de transmisión térmica inferior a  $1,5 \text{ Kcal/h}^\circ\text{C}$  (valor máximo para la zona climática) y una atenuación acústica mayor de 50 dBA, consiguiéndose una perfecta estanqueidad frente a los agentes exteriores.

*d.1.4) Cubiertas:*

Las cubiertas inclinadas estarán formadas por placas de fibrocemento onduladas, libres de amianto y fijadas sobre las correas de cubierta mediante grapas o tornillos auto-roscantes.

En el centro de la cumbre, se realizará una chimenea o aireador para la evacuación del aire viciado del interior de la nave ganadera. La cubierta queda definida con más detalle en la documentación gráfica adjunta.

*d.1.5) Carpintería y Cerrajería:*

La carpintería exterior será de acero cuya tipología, memoria y detalles se especificarán en los planos del proyecto de ejecución. El sistema de cierre, el soporte para el vidrio y el sistema de anclaje a la fábrica permitirán una total estanqueidad, tanto en la propia carpintería como a las uniones o juntas con la fábrica del cerramiento, a la vez que permita la recogida y evacuación del agua de condensación, de modo que no se produzcan deterioros en el interior.

Las ventanas especiales ganaderas, serán indeformables, del tipo y espesor definido en el proyecto de ejecución, y en su elección se considerará que sea capaz de soportar la acción de su propio peso y la del viento.

**d.2) Descripción de las características básicas de la actuación y su previsible incidencia ambiental.**

*d.2.1) Localización:*

Descripción literal de la situación de las naves:

Las naves que se pretende construir se ubican en el término municipal de María (Almería), en el paraje denominado "Jardín", y según las referencias de la finca antes mencionadas. La ubicación exacta queda bien definida en los planos adjuntos.

Justificación: Se justifica la localización de las naves en ese lugar concreto, debido a que las parcelas son propiedad del peticionario, con lo que el coste de su compra es nulo, con la consiguiente reducción de precios en costes de instalación; y porque se cumplen los requisitos de separación sanitaria a otras explotaciones y a los núcleos de población, siempre respetando las distancias exigidas por la normativa vigente.

Documentación cartográfica:

Se presentan planos de situación y emplazamiento de la explotación, junto con plano de distancias a linderos, para comprobación de que se cumplen las distancias mínimas a linderos que marcan las NN.SS. de planeamiento del Ayuntamiento de María y/o normativa de aplicación al respecto.

Superficies de la finca en la que se ubica la explotación:

Según los datos que obran en mi poder, los terrenos en los que se ubicarán las instalaciones, presentan una extensión catastral de aproximadamente 20,0657 Has. Se adjuntan planos de situación y emplazamiento con indicación de las superficies de las parcelas.

Infraestructuras que el proyecto pueda generar:

Todos los caminos de acceso se encuentran ya ejecutados y en perfecto estado y son aptos para la circulación de vehículos pesados, la actuación se realizará cercana a los caminos existentes, por lo que no generará nuevas infraestructuras.

*d.2.2) Afecciones derivadas de la actuación:*

- 1) Las afecciones que se pueden producir son como consecuencia de la excavación de la cimentación de las naves. Se observa, que las excavaciones, no son significativas, y la tierra procedente de las mismas servirá para el relleno que se hace necesario en algunas zonas dentro de la misma parcela.

No se producirán grandes desmontes, ya que las construcciones se van a realizar en terreno llano de cultivo.

La superficie a construir es:

Uso	Superficie Útil	Superficie Construida
Nave Ganadera 01	1.200,68 m <sup>2</sup>	1.227,47 m <sup>2</sup>
Nave Ganadera 02	1.200,68 m <sup>2</sup>	1.227,47 m <sup>2</sup>
Caseta auxiliar	11,00 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>2.412,36 m<sup>2</sup></b>	<b>2.469,94 m<sup>2</sup></b>
Balsa Contención 01	900,00 m <sup>2</sup>	1.429,49 m <sup>3</sup> (Vol)

<b>Total Instalaciones Auxiliares:</b>	<b>900,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2.463,06 m<sup>3</sup> (Vol)</b>
--	-----------------------------	-------------------------------------

La instalaciones proyectadas se van a construir en suelo de calificación no urbanizable, es decir, suelo no urbanizable de carácter natural o rural, según la normativa de planeamiento vigente. En dicho suelo están permitidas las explotaciones de uso agrícola-ganadero, siendo dichas naves e instalaciones una construcción vinculada a una actividad ganadera.

En la construcción de las edificaciones propuestas no se producirán vertidos ni se creará vertedero para los desechos y todos los vertidos que pudiese ocasionar se transportarían según la normativa vigente a vertederos próximos y legislados.

B) Breve descripción del medio físico:

B.1.- Condiciones climáticas: Viento, precipitaciones, temperatura, etc.

- Viento: El viento predominante es, el viento de poniente, y del oeste, aunque existen en menor cuantía los vientos de levante (Produciéndose estos principalmente en los meses de invierno).
- Precipitaciones: Son escasas, siendo de forma torrencial, sobre todo en el otoño, nula o de escasa importancia en la estación estival. En general las precipitaciones son las que normalmente se producen en los climas de tipo mediterráneo del sureste español.
- Temperaturas: Las temperaturas suelen ser altas en verano, y los inviernos se encrujecen por la altitud y la cercanía a la serranía, en general el clima típico mediterráneo de montaña.

B.2.- Geomorfología, geología y suelo:

- Hidrología Superficial: Con motivo de las acciones del proyecto diseñado no se producirán pérdidas en la calidad del agua por contaminación puntual, ni se producirán cambios en el flujo de la circulación de las aguas, ni modificaciones en los procesos de sedimentación, ya que en ningún momento las aguas producidas entrarán en contacto con las aguas superficiales.
- Hidrología Subterránea: La posible contaminación de aguas subterráneas se puede realizar a través de las filtraciones que se produjeran del almacenamiento de los residuos de subproducto animal, mediante la filtración de los líquidos procedente de los residuos ganaderos almacenados. Aunque serían mínimas las filtraciones o el agua no llegaría a contaminarse, debido a que el residuo producido en la explotación se almacenara en fosas interiores que se conciben como impermeables.
- Suelo: Las naves ocupan una superficie que comporta pérdida de suelo debido a su construcción e infraestructura en general, compactación por el tránsito de vehículos y maquinaria. No se incrementa la erosión, debido a que no se prevén grandes desplazamientos de tierras, al encontrarse en zonas llanas.
- Vegetación: La vegetación autóctona no se verá afectada, ya que la actuación es muy puntual y de escasa importancia, con respecto a la totalidad de la finca; además las construcciones se realizarán sobre tierras de uso actual agrícola.
- Fauna: El planeamiento general no provocará un efecto directo sobre la fauna ligada al suelo y a la vegetación por desaparición de este.

La implantación de las instalaciones, pensamos que no significará una modificación relevante del paisaje tradicional, ni producirán distorsiones en su alrededor.

**e) Plazos de inicio y terminación de las obras.**

Las obras a realizar son principalmente las dos naves, que estarán aisladas pero cercanas, y todas las obras complementarias que puede presentar la explotación como puede ser, la caseta destinada a Aseo/Vestuario/Oficina, vallado perimetral, aljibe o depósito acumulador de aguas de abastecimiento, etc. Las obras se ejecutarán una vez obtenidos todos los permisos, autorizaciones y licencias, como son los de obra y actividad.

Darán comienzo en un plazo inferior a dos meses desde que se obtiene la licencia de obras, y la obra se desarrollará en una única fase, según los plazos que a continuación describimos:

- a) Replanteo de las obras.
- b) Inicio de la explanación del terreno, excavación de las distintas cimentaciones, y colocación de la armadura y hormigonado, saneamiento.
- c) Estructura y cubierta de las naves, y solera de hormigón en el interior.
- d) Cerramientos y colocación de la carpintería.
- e) Construcción de las distintas obras complementarias, Caseta, Aljibe, vallado perimetral.
- f) Instalación de ventanas, fontanería, electricidad, equipo contra incendios.
- g) Acabado y terminación de las obras definitivas, listas para su entrega.
- h) Entrega al promotor de las obras una vez terminadas, listas para la concesión de licencia de apertura para que se pueda desarrollar la actividad cuyo uso es ganadero.

El plazo de ejecución de las obras anteriormente descritas en su totalidad es de ocho meses, por lo que en un plazo de nueve a diez meses aproximadamente la obra estará concluida y puesta en funcionamiento.

Con lo expuesto en la presente memoria, y/o definido en los planos y documentos adjuntos, el técnico que suscribe considera suficientemente clarificada la obra a realizar, esperando la pertinente licencia por parte de la autoridad competente para su realización práctica.

### 3) JUSTIFICACIONES Y FUNDAMENTACIONES DE LA ACTUACIÓN

#### a) Utilidad Pública o Interés Social de su objeto

La cría y reproducción de ganado porcino, es una actividad ganadera, que puede ser complementada y mejorada con la aplicación de instalaciones, equipos e infraestructuras modernas y actuales para mejorar y facilitar el proceso productivo, permitiendo conseguir benéficos rentables que promuevan el arraigo en el municipio de jóvenes agricultores, por tanto, la construcción de las naves puede declararse como interés social y utilidad pública.

Este proyecto de actuación es complementario debido a la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que determina que para obras a realizar en suelo no urbanizable, como es el caso, y su declaración de interés social y utilidad pública, necesita de la incorporación al mismo de un proyecto de actuación, indicando que la declaración de interés social y utilidad pública queda justificada por la necesidad de implantarse la explotación en suelo rustico o suelo no urbanizable, en razón de su propia esencia, y como se determina en el artículo 4.5 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del Ayuntamiento de María, para grandes explotaciones e instalaciones de superficie construida superior a 100 metros cuadrados, la tramitación se realizará por el Régimen Especifico de las instalaciones de interés social y utilidad pública.

La obra se ha de realizar por el trámite de interés social y utilidad pública debido a que según el artículo 42 de la Ley 7/2002 LOUA, la actuación se pretende realizar en suelo con régimen de Suelo No Urbanizable, por lo tanto, la convierte en una actividad de Interés Publico... y esta actuación requiere de la aprobación de un Proyecto de Actuación.

Además como justificación de la misma, se ha expuesto anteriormente, que la construcción de las naves ganaderas de sistema productivo intensivo, es importante para la consolidación del sector en la comarca, y en especial en el municipio de María, al igual que la ayuda al sector agropecuario predominante, para conseguir con esto que los productos agrícolas y ganaderos del municipio obtengan catalogaciones superiores a las que existen en la actualidad debido a que los sectores más importantes de la economía del municipio es la Agrícola-Ganadera, industria cárnica.

La actuación indicada guarda una armonía con el entorno, debido a que no se producen afecciones importantes y malestar, por lo que no afecta a edificaciones colindantes. Produce un asentamiento de agricultores o ganaderos, que en otras circunstancias trabajarían fuera de la comarca o el ingreso al sector de jóvenes que no disponen de otras salidas laborales.

Por lo que, una vez obtenida la declaración de interés social y utilidad pública, no se debería encontrar inconveniente para la autorización de dicha actividad y concesión de las pertinentes licencias de obras y apertura o utilización.

#### b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad

**Se adjunta un informe de viabilidad económica** al presente documento.

Del resumen del estudio de viabilidad financiera, se demuestra que aunque exista una gran inversión inicial, en un plazo inferior a diez años queda amortizada la inversión.

**La duración de la cualificación urbanística de los terrenos**, se prevé un plazo de 50 años, debido a que la actividad es promovida por un joven promotor y debe contemplar la totalidad de la edad laboral del mismo, y la posibilidad de traspaso de padres a hijos, para lo que se solicitaría una posible prórroga en el futuro.

**c) Necesidad de implantación en suelo no urbanizable, justificación concreta propuesta y su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales**

La necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, es porque es una actividad ganadera, que complementa una explotación agrícola en funcionamiento. Al tratarse de una explotación intensiva, puede producir molestias, por lo que debe de estar alejada de los núcleos de población y cascos urbanos a distancias de seguridad e higiene. Además, es una actividad que requiere de instalaciones que necesitan grandes superficies para su necesario funcionamiento y desarrollo.

Se justifica la ubicación debido a que son los terrenos que el promotor posee en arrendamiento, y son los que actualmente explota para el desarrollo de la actividad agrícola, además de permitir que las instalaciones se encuentren alejadas de cualquier núcleo de población o urbano a más de 1.000 m, siendo una actividad que debe ubicarse en este tipo de suelo, el no urbanizable rural o común, por razón a su propia esencia.

**d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento**

El emplazamiento y situación de las instalaciones, se desarrollará en suelo no urbanizable común (SNUC) o también denominado de carácter Natural o Rural, donde se compatibiliza el uso con el tipo de terreno, en el cual se permiten construcciones de explotaciones agrícolas y ganaderas; además se ubicarán las instalaciones cercanas a los caminos y vías ya existentes, con el fin de facilitar el acceso a las instalaciones. De igual modo, las condiciones exigibles a la edificación son:

Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de María, es aplicable el capítulo específico de la ordenanza NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Zonificación:

**Suelo No Urbanizable Común (S.N.U.C.)**, conforme se desprende de los planos de ordenación del término municipal.

Condiciones Generales de la Edificación:

**Uso/Destino:** Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. La actuación pretendida se enmarca dentro de este tipo de fin, destino o uso.

**Tipología y diseño:** La tipología y el carácter de las edificaciones no será urbano, sino siguiendo la pauta tradicional de las arquitecturas rurales. Volúmenes simples con claro predominio horizontal y soluciones constructivas y de materiales simplificados, proporcionales y compositivamente rítmicos. Con acabados en blanco u ocre.

**Altura máxima:** Dos plantas o siete metros y medio. Las edificaciones se proyectan en 1 planta y 3,50 m de altura máxima.

Régimen específico de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas:

**Usos permitidos:** Construcciones destinadas al uso ganadero.

**Condiciones de la edificación:**

- Parcela mínima: 5.000. La finca donde se ubicará la explotación dispone de 200.657 m<sup>2</sup>.
- Distancia a Linderos: 10 metros. Las edificaciones propuestas cumplen dicho requisito según plano de situación adjunto al presente documento.
- Sup. Edificada Máxima: La superficie edificada asciende a 1,23%.

**Limitación de Distancias:**

- Distancia a suelos urbanos o urbanizables: 2.000 metros, cumpliendo dicho requisito ya que tiene una mayor distancia.
- Distancia a Núcleos de población: 500 metros. Por normativa sectorial de la actividad, la distancia entre núcleos de población e instalaciones ganaderas de porcino son 1000 metros. La explotación propuesta se ubica a una distancia mayor a 1.000 metros, cumpliendo dicho requisito.
- Distancia mínima de dichas construcciones entre sí: 1.000 metros. Al igual que en la normativa sectorial de referencia la distancia entre explotaciones de la misma especie debe ser como mínimo de 1.000 metros. Las edificaciones proyectadas para la explotación se ubican a más de 1.000 metros de distancia con otras edificaciones de la misma actividad.

**e) no inducción de la formación de nuevos asentamientos.**

No se induce a la formación de núcleos de población, debido a que las edificaciones más cercanas se encuentran a distancias superiores a 100 metros, y a más de 1.000 m de cualquier núcleo de población existente.

La parcela donde se pretende edificar las edificaciones es superior a 10.000 m<sup>2</sup> en secano.

No existen viarios de tipología urbana, si existen internos son para uso privado.

Todas las construcciones son de topología agrícola.

No se encuentran las edificaciones alineadas a caminos porque existen retranqueos de las mismas a linderos.

Por todo lo expuesto anteriormente concluyo la justificación de la actuación con el fin de obtener el visto bueno por parte de los organismos competentes en su caso para la autorización de la construcción de IMPLANTACION DE EXPLOTACION DE GANADO PORCINO, PARA CEBO DE CERDOS EN INTEGRACIÓN, anteriormente descrita.

**Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial de aplicación:**

En cuanto a las exigencias medioambientales, en cumplimiento de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se establece:

Características Agropecuarias de la Explotación planteada en el presente documento:

- Capacidad de la Explotación Porcina proyectada: 2.496 plazas

Tramitación Ambiental: se debe de realizar mediante Calificación Ambiental, debido a que no se superan las 2.500 plazas de cebo de cerdos en régimen intensivo, según la normativa ambiental vigente.

En Vélez Rubio, a Marzo del 2021

El Ingeniero Técnico Agrícola



Juan Francisco Jiménez Fernández  
Colegiado 714 del COITA de Almería

#### 4) OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

Conforme a lo dispuesto en el artículo 42.5 D), el promotor, D. Antonio Gázquez López, provisto de DNI: 23.207.640-L, con domicilio en C/ Puertas de Granada 8, 1-lzq, del municipio de Vélez Rubio (Almería), asume las obligaciones constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

La adecuación de la explotación a los dictámenes de aplicación de las normas que lo rijan, medidas correctoras aplicables según dictamine la Consejería de Medio-Ambiente, Ayuntamiento de María y demás organismos.

- b) Al pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la LOUA:

*Art. 52.4: Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable, actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.*

*Art. 52.5: Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable. Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el 10% del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación. Los actos que realicen las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.*

- c) Solicitar la licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

Con todo esto se pretende conseguir la aplicación de dicha normativa, contemplar el desarrollo de la misma, así como conseguir de dicho Ayuntamiento la preceptiva declaración de Interés Público.

Para que conste y surta a efectos donde proceda, firmo la presente en Vélez Rubio, a Marzo de 2021.



Fdo. D. Antonio Gázquez López

DOCUMENTO Nº 2

## **FICHA URBANISTICA**

---

TRABAJO: **CREACION DE EXPLOTACIÓN PORCINA**  
PROMOTOR: **ANTONIO GAZQUEZ LOPEZ**  
EMPLAZAMIENTO / SITUACION: **PARAJE JARDIN. 04838 MARIA**

### CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

Superficie del Terreno	200.657 m <sup>2</sup>	Observaciones
Longitud de la fachada	82,16 m	La superficie construida corresponde a la totalidad de las edificaciones, las existentes y las proyectadas
Ancho de fachada	14,94 m	
Superficie construida	2.469,94 m <sup>2</sup>	

### SERVICIOS URBANÍSTICOS

Calzada pavimentada	No	Observaciones particulares
Encintado de aceras	No	
Suministro de agua	Si	
Suministro de luz	Si	
Alumbrado público	No	
Alcantarillado	No	

### CONDICIONES URBANÍSTICAS

Planeamiento que le afecta:	Normas Subsidiarias de Planeamiento de María
Calificación del suelo	Suelo no urbanizable Común (SNUC)

### ORDENANZAS

	Norma	Proyecto	Observaciones
Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	5.000	200.657	Según artículo 4.5.3 de las NN.SS. no hay condición de edificabilidad máxima para este tipo de actuaciones.
Edificabilidad máxima (%)	--	1,23	
Superficie Construida (m <sup>2</sup> )	--	2.469,94	
Altura máxima (m)	--	3,50	
Altura mínima (m)	--	--	
Distancia a Linderos (m)	10	> 10	
Distancia a Zona Urbana o Urbanizable (m)	1.000	> 1.000	
Distancia a otras explotaciones (m)	1.000	> 1.000	

### OBSERVACIONES

--

En Vélez Rubio, a Marzo del 2021  
El Ingeniero Técnico Agrícola



Juan Francisco Jiménez Fernández  
Colegiado 714 del COITA de Almería

DOCUMENTO Nº 3

# MEMORIA AMBIENTAL DE LA ACTIVIDAD

---

## INDICE

---

- 1.- OBJETO DE LA ACTIVIDAD
- 2.- JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE CALIFICACION AMBIENTAL
- 3.- EMPLAZAMIENTO
  - 3.1.- JUSTIFICACIÓN
  - 3.2.- LOCALIZACIÓN DE LAS EXPLOTACIONES
    - 3.2.1.- SITUACIÓN
    - 3.2.2.- ENTORNO
    - 3.2.3.- SUPERFICIE DE LA FINCA
    - 3.2.4.- DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA
- 4.- INFRAESTRUCTURAS QUE DICHO PROYECTO PUEDA GENERAR.
- 5.- MAQUINARIA, EQUIPOS Y PROCESO PRODUCTIVO A UTILIZAR
- 6.- MATERIALES EMPLEADOS, ALMACENADOS Y PRODUCIDOS, SEÑALANDO LAS CARACTERISTICAS DE LOS MISMOS QUE LOS HAGAN POTENCIALMENTE PERJUDICIALES PARA EL MEDIO AMBIENTE
- 7.- BREVE DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO
  - 7.1.- CONDICIONES CLIMÁTICAS
  - 7.2.- GEOMORFOLOGÍA, GEOLOGÍA Y SUELO
  - 7.3.- PAISAJE
  - 7.4.- ÁREAS AMBIENTALES SENSIBLES
  - 7.5.- RECURSOS NATURALES QUE VAYAN A SER ELIMINADOS O AFECTADOS EN LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO.
- 8.- DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES ACCIONES SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR IMPACTOS DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN.
- 9.- DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES ACCIONES SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR IMPACTOS DURANTE LA FASE DE EXPLOTACIÓN:
  - 9.1.- RUIDOS Y VIBRACIONES
    - 9.1.1.- FUENTES
    - 9.1.2.- INTENSIDAD
    - 9.1.3.- PERSISTENCIA
  - 9.2.- EMISIONES A LA ATMOSFERA
    - 9.2.1.- NÚMERO DE FOCOS O EMISORES
    - 9.2.2.- OTROS FOCOS
    - 9.2.3.- CONTAMINANTES EMITIDOS
    - 9.2.4.- COMBUSTIBLES UTILIZADOS
    - 9.2.5.- OLORES
    - 9.2.6.- CONTAMINACION LUMINICA
  - 9.3.- VERTIDOS LÍQUIDOS
    - 9.3.1.- PROCESOS QUE LOS GENERAN
    - 9.3.2.- DESTINO DE LOS VERTIDOS

- 9.4.- GENERACIÓN, ALMACENAMIENTO Y ELIMINACIÓN DE RESIDUOS
  - 9.4.1.- PROCESOS QUE LOS GENERAN
  - 9.4.2.- OTROS RESIDUOS
- 9.5.- ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS
  - 9.5.1.- MATERIALES ALMACENADOS
  - 9.5.2.- SISTEMAS DE ALMACENAMIENTO
- 10.- MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS
  - 10.1.- ALTERNATIVAS ESTUDIADAS, VIABILIDAD DE LAS MISMAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
  - 10.2.- VALORACIÓN DEL COSTE DE LAS MEDIDAS.
  - 10.3.- EN GENERAL
    - 10.3.1.-MALOS OLORES
    - 10.3.2.-PROTECCIÓN CONTRA ENFERMEDADES INFECTO-CONTAGIOSAS
    - 10.3.3.-CONTRA PROPAGACIÓN DE ENFERMEDADES
    - 10.3.4.-CONTRA INSECTOS NOCIVOS
    - 10.3.5.-ABASTECIMIENTO DE AGUA
    - 10.3.6.-ELÉCTRICAS
    - 10.3.7.-PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
    - 10.3.8.-MEDIDAS SANITARIAS
    - 10.3.9.-VECINOS COLINDANTES
    - 10.3.10.-GARANTÍA DEL SISTEMA ADOPTADO
- 11.- PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL
- 12.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE, SE DEBERÁ ESTABLECER Y JUSTIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE RELATIVA A LOS CENTROS DE GESTIÓN DE ESTIERCOLES
- 13.- GARANTÍA DEL SISTEMA ADOPTADO

## **1.- OBJETO Y CARACTERÍSTICAS GENERALES**

La actividad que se pretende implantar es la de una explotación ganadera de cebo de porcino, mediante la ejecución de dos (2) naves destinadas a la estabulación del ganado, además de una pequeña caseta para aseo/vestuario y las instalaciones exteriores para el almacenamiento de los subproductos de origen animal que se generarán en la explotación. El resto de características principales han sido descritas con anterioridad en el Documento de memoria del Proyecto de Actuación.

## **2.- JUSTIFICACIÓN DE LA REALIZACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL**

El sistema de prevención y control integrado de la contaminación ambiental de carácter autonómico, establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental así como lo especificado en el reglamento de Informe-Estudio Ambiental aprobado por Real Decreto 509/2.007 y demás normativa aplicable, dicha actividad está incluida en el apartado 10.8 del Anexo I, donde contempla "Instalaciones de cría intensiva de cerdos que dispongan de más de 2.500 plazas para cerdos de cebo de más de 20kg..."

Según las capacidades descritas en la memoria del presente proyecto y en los apartados anteriores, nuestra explotación ascendería a 2.496 plazas; por debajo del umbral de 2.500 plazas.

Para el epígrafe especificado, el instrumento mediante el cual se analizan las consecuencias ambientales de la implantación de la actividad, es mediante el procedimiento de Calificación Ambiental (CA), siendo el órgano gestor que la otorga, la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

## **3.- EMPLAZAMIENTO**

### **3.1.- Justificación**

La actuación se ubicará en una finca de suelo rústico. Concretamente, la ubicación prevista para la construcción de la explotación se trata de suelo clasificado como No Urbanizable Común. La actividad es compatible con el uso del suelo y con la normativa vigente, por tratarse de una explotación ganadera y cumplir con las especificaciones de las normas subsidiarias.

Las edificaciones propuestas respetan los retranqueos que marcan las normas municipales y provinciales que rigen en María (Almería).

Las instalaciones previstas para la creación, en su ubicación mantendrán una distancia superior a 10 m a linderos y 25 m a caminos, cumpliendo con las ordenanzas municipales.

### **3.2.- Localización de la explotación**

#### **3.2.1.- SITUACIÓN**

Estará situada en zona rural, en las parcelas 47 y 3 del polígono 35 del término municipal de María (Almería).

#### **3.2.2.- ENTORNO**

Existen edificaciones cercanas alrededor de dicha parcela, de usos varios, desde viviendas unifamiliares, casetas de aperos, naves de uso agrícola, etc.

Mataderos, vertederos, centros de aprovechamiento de cadáveres: **NO**

Explotaciones pecuarias: **SI**, se encuentran en las proximidades naves de cebo de porcino y avícolas, pero a una distancia considerable, y suficiente según la normativa sectorial aplicable.

Explotaciones Agrícolas Intensivas: **NO**

Edificios, instalaciones o recursos de interés: **NO**

El aprovechamiento de los terrenos anexos a la explotación, en la actualidad, se utiliza como cultivos de labor seco y almendro seco.

#### 3.2.3.- SUPERFICIE DE LA FINCA

Superficie de la finca donde se ubica la explotación: 20,0657 Has.

#### 3.2.4.- DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA

Se incluye en el apartado de Planos, un plano de emplazamiento a escala 1:2.500, donde se ubica la explotación, un plano de situación escala 1:10.000, un plano de situación catastral a escala 1: 5.000 y otro plano de distancia a otras edificaciones a escala 1:10.000.

### 4.- INFRAESTRUCTURAS QUE DICHO PROYECTO PUEDA GENERAR

- Vivienda: **NO**
- Transportes: **ESPORÁDICOS**
- Instalaciones Turísticas: **NO**
- Aumento de la explotación de recursos naturales para la generación de energía y agua: **NO**
- Otros: **NO**

### 5.- MAQUINARIA, EQUIPOS Y PROCESO PRODUCTIVO A UTILIZAR

La maquinaria fundamental a utilizar en la actividad será el uso de los equipos eléctricos de suministro de alimento. En cuanto a vehículos a motor será necesario un tractor para el movimiento de los estiércoles y su aplicación agronómica.

Además, se dispondrá en el establecimiento de un equipamiento compuesto por: utillaje de mano (pala, escoba, rastro, etc) y un sistema de dosificación de preparados desinfectantes (atomizador/pulverizador de líquidos y polvo), para realizar la limpieza y desinfección de depósitos y del interior de las instalaciones.

### 6.- MATERIALES EMPLEADOS, ALMACENADOS Y PRODUCIDOS, SEÑALANDO LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS MISMOS QUE LOS HAGAN POTENCIALMENTE PERJUDICIALES PARA EL MEDIO AMBIENTE

Tal y como se ha expuesto en varios puntos del presente documento, la actividad a implantar es la de cría intensiva de cerdos, concretamente de 20 a 100 kg; produciendo fundamentalmente la obtención de carne y de forma subsidiaria residuos procedentes del subproducto animal no destinado al consumo humano (estiércoles-purines). Fundamentalmente las materias almacenadas serán las materias primas para abastecer a la explotación: Pienso en los silos y agua para abastecimiento en

embalses o depósitos; y las materias resultantes: los estiércoles producidos por la mezcla de las deyecciones solidas y liquidas y restos de pienso y agua en las fosas interiores durante el proceso de engorde de los animales.

También es posible que se almacenen en el establecimiento sustancias para realizar labores de desinfección de las instalaciones y vehículos, estas consistirán fundamentalmente en sustancias fitosanitarias, detergentes o mezclas químicas de carácter no peligroso.

El riesgo potencial de las materias almacenadas es, tanto en el caso de los estiércoles, como en el caso de las sustancias químicas, el vertido o filtración al medio. En el caso de los estiércoles podría darse contaminación del suelo por nitratos procedentes de las filtraciones, derivadas del drenaje de los líquidos interiores del propio residuo o por rehidratación mediante aguas de lluvia o humedad ambiental.

Para evitar estos riesgos, los estiércoles se almacenarán siempre en zonas o áreas totalmente impermeabilizadas; evitando así la contaminación por filtración o vertido. Para el caso de los productos fitosanitarios, se almacenarán en sus recipientes originales de comercialización, en un espacio habilitado para ello provisto de cerradura de seguridad, y preferiblemente, se ubicarán sobre una bandeja o cubeta plástica impermeable que pueda recoger las posibles fugas.

## 7.- DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

### 7.1.- Condiciones Climáticas

- VIENTO: moderado, dominando Oeste-Sureste en invierno y primavera, y sureste-este en verano y otoño.
- PRECIPITACIONES: la pluviometría media anual de la zona es de 450 mm. Con alta evapotranspiración 900 y un déficit hídrico de 450 mm.
- TEMPERATURA: La temperatura media anual es de 16 °C. Alguna vez se alcanzan mínimas inferiores a 0° C. (No se estima necesario incorporar sistemas de calefacción por combustión).
- CLIMATOLOGÍA: La climatología de la zona es mediterráneo seco.

### 7.2.- Geomorfología, Geología y Suelo

En cuanto a la geología podemos distinguir las siguientes características:

- Conglomerados, arenales, limos y calizas.
- Depresiones entre sierras ocupadas por sedimentos.

El tipo de suelo es rico en elementos calcáreos. La litología la constituye conglomerados, gravas, arenas y arcillas totonienses que configuran una morfología colimada de relieves inclinadas y escarpados. El suelo muestra un horizonte de espesor variable según la topografía, mostrando en todo momento gravas, arcillas y fragmentos calizos.

Es fácilmente erosionable, tanto eólica como hídricamente.

### 7.3.- Paisaje

- Deterioro que se puede producir en el mismo: **NINGUNO**
- Vegetación: **En las zonas llanas, cereal de secano, almendro o erial; en el terreno montañoso, almendro, erial y monte. El monte puede ser desde tomillar, retamar o espartal, hasta masas independientes de pinos.**
- Fauna: **ESCASA, conejo, perdiz, jabalí, etc.**
- Relieve: **MONTUOSO**

- Agua: **El principal curso más cercano es la Rambla Mayor.**
- Elementos artificiales: **NO**
- Intervisibilidad: **BAJA**
- Accesibilidad: **BUENA**

#### 7.4.- Áreas Ambientales

No existen áreas ambientales relevantes en el entorno de la actuación. El área ambiental más relevante en el entorno de la actuación es el Parque Natural Sierra María-Los Vélez, pero la ubicación propuesta para la explotación se encuentra fuera de los límites establecidos del Parque, incluso fuera de la banda de 500 metros de amortiguación del espacio natural.

#### 7.5.- Recursos Naturales que vayan a ser eliminados o afectados en la realización del proyecto

Ninguno.

### 8.- DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES ACCIONES SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR IMPACTOS DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN

En la tabla siguiente se refleja una sinopsis del proceso de valoración de impactos. Se han separado por un lado los impactos negativos y por otro los positivos.

	IMPACTOS NEGATIVOS	VALORACION
Fase de Construcción	1. Alteraciones topográficas locales	MODERADO
	2. Pérdida de capacidad agrologica por ocupación de infraestructuras y obras	MODERADO
	3. Riesgo de contaminación, residuos y vertidos	COMPATIBLE
	4. Riesgo de erosión.	MODERADO
	5. Cambios en el régimen hídrico natural.	MODERADO
	6. Eliminación de arbolado y vegetación natural durante la ejecución de las obras.	MODERADO
	7. Impacto sobre la fauna en la construcción de las obras	MODERADO
	8. Afección a las poblaciones cinegéticas.	MODERADO
	9. Alteración del paisaje.	MODERADO
	10. Afección a la Red Natura.	MODERADO
	11. Riesgo de deterioro del patrimonio histórico-artístico.	COMPATIBLE
	12. Incidencia sobre la calidad de vida	COMPATIBLE

Una vez valorada la importancia de los impactos, se observa que en la fase de construcción no se ha clasificado ningún impacto como severo; por tanto, habrá que proponer una serie de medidas preventivas y correctoras encaminadas a minimizar los efectos de las obras en la fase de construcción.

## 9.- DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES ACCIONES SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR IMPACTOS DURANTE LA FASE DE EXPLOTACIÓN

### 9.1.- RUIDOS Y VIBRACIONES

#### 9.1.1.- FUENTES

Motores eléctricos y vehículos.

#### 9.1.2.- INTENSIDAD

Los niveles de intensidad los podemos fijar en:

Sonido emitido por los motores.....< 60 dBA.

Por otro lado, medida las distancias a otras edificaciones y explotaciones, el sonido se debilita con la distancia. Por lo que la perfección de los mismos se difusa a 15 m de la instalación proyectada.

#### 9.1.3.- PERSISTENCIA

Uniforme no continuado

### 9.2.- EMISIONES A LA ATMOSFERA

#### 9.2.1.- Nº DE FOCOS O EMISORES DE HUMO, VAPORES O POLVOS

Los humos procedentes de la combustión de los motores de la maquinaria, y los gases procedentes del interior del cebadero.

#### 9.2.2.- OTROS FOCOS EMITIDOS POR INSTALACIONES QUE SE INCLUYEN EN LA EXPLOTACIÓN

**Calefacción:** No

**Polvos:** No

**Sustancias gaseosas originadas:** Los estiércoles almacenados en su proceso de desecación pueden liberar grandes cantidades de nitrógeno mediante la gasificación del amonio; el amonio a valores ligeramente básicos (pH 7-8) se convierte en amoniaco, que es el gas causante del fuerte olor del purín. Estos gases aun no siendo perjudiciales para la salud, son los que producen el mal olor asociado a este tipo de actividades.

#### 9.2.3.- CONTAMINANTES EMITIDOS

La emisión de sustancias gaseosas que puedan alterar las características del aire es mínima produciéndose los gases que a continuación se relacionan, no debiendo superar los límites marcados:

- Amoniaco (NH<sub>3</sub>) .....10 PPM
- Dióxido de Carbono (CO<sub>2</sub>.) .....3500 PPM
- Sulfuro de Hidrógeno.....20 PPM

#### 9.2.4.- COMBUSTIBLES UTILIZADOS

Gasóleo en los vehículos y maquinaria a motor y electricidad en motores eléctricos.

#### 9.2.5.- OLORES

El olor que produce la actividad es como consecuencia de la liberación de amoniaco de los subproductos. El nivel de olor es menor cuanto más seco se encuentra el residuo y cuanto más estabulado esta, para ello se mezcla el residuo con materias orgánicas que ayudan a estabilizar el estiércol y reducen la emisión de olor. Normalmente, a una distancia máxima de 40 metros de la instalación, dicha olor es tolerable o inexistente.

#### 9.2.6.- CONTAMINACION LUMINICA

Tras el estudio y proyección del establecimiento, sus construcciones e instalaciones, se puede afirmar que las instalaciones lumínicas exteriores no serán susceptibles de producir contaminación lumínica conforme a lo establecido en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica; ya que no se prevé el uso de luminarias exteriores de forma continuada. En caso de realizarse operaciones de carga y descarga en horario nocturno, serán de forma puntual. Las luminarias exteriores a instalar y la instalación propia de las mismas, cumplirán los requisitos incluidos en el decreto.

#### 9.3.- VERTIDOS LÍQUIDOS

##### 9.3.1.- PROCESOS QUE LO GENERAN

Los vertidos líquidos proceden del drenaje de los residuos almacenados y de la limpieza de las instalaciones. Las deyecciones en origen suelen contener bastante humedad. Al almacenarse en el interior de la instalación, gran parte de la humedad que poseen se pierde en este proceso, pero durante el tiempo de almacenamiento, el residuo puede verter líquido en su proceso de desecación.

La característica principal del interior de las fosas y de estercoleros externos adscritos a la explotación es que, mediante el sistema constructivo utilizado, serán impermeables.

##### 9.3.2.- DESTINO DE LOS VERTIDOS

Los vertidos líquidos almacenados procedentes de las labores de limpieza serán gestionados adecuadamente mediante depuración por decantación y oxidación mediante filtro biológico y posterior reutilización de las aguas en labores de riego.

Los vertidos procedentes del subproducto animal serán gestionados como abono orgánico.

#### *Materia Orgánica:*

*El aporte de estiércoles al suelo posibilita la entrada de materia orgánica, siendo positiva para muchos suelos que tienen carencias. Por lo tanto, en suelos pobres la materia orgánica es un correctivo mejorador de la estructura del suelo al intervenir en la formación del complejo arcillo-húmico, junto con las arcillas y de carácter cálcico.*

#### *Nitratos:*

*En la utilización de estiércoles el factor limitante es el nitrógeno, que puede alcanzar a masas de agua por filtración. Del nitrógeno que poseen los purines, un 50%, es mineral, fácilmente asimilable por las plantas; un 22% es orgánico es asimilable y el resto es residual y se irá acumulando durante el tiempo. La CEE elaboró la Directiva 91/676, para la protección de las aguas contra la contaminación por nitratos que se usan a nivel agrario, fijado como valores máximos de nitrógeno en agua de 50mg. N/l. Además, dicha directiva contempla que cada país debe delimitar las zonas vulnerables a los aportes de Nitrógeno. La contaminación resulta ser más problemática cuando existen problemas de lavado por agua y las capas freáticas están muy juntas.*

*Se deben de ajustar los aportes para que no exista degradación del suelo y agua. No se deben de aplicar purines a una distancia inferior a 10 metros de los cursos de agua.*

#### *Fosfatos:*

*El fósforo se excreta en grandes porcentajes en las deyecciones, determinando su baja digestibilidad. El fósforo se fija rápidamente en el suelo debido a su gran fijación con otros elementos y no presenta movilidad*

#### *Potasas:*

*Se encuentra en los purines en concentraciones de 3 a 7 gr. Kl., normalmente en forma de sales solubles, se libera fácilmente.*

Forma	Agua (%)	Mat. Orgánica	N. Total (%)	N. Volátil (%)	P2O5 (%)	K2O (%)
Orina Fresca	94.0	2.5	0.5	0.5	0.05	0.6
Heces Frescas	2.0	16.0	0.6	0.6	0.5	0.4

#### 9.4.- GENERACIÓN, ALMACENAMIENTO Y ELIMINACIÓN DE RESIDUOS

##### 9.4.1.- PROCESOS QUE LOS GENERAN

- Animal: Cerdo.
- Otros: Eliminación de cadáveres y residuos propios ocasionados en el manejo de la explotación.

##### 9.4.2.- OTROS RESIDUOS

Los residuos propios procedentes del desarrollo de la actividad por personal y maquinaria.

##### 9.4.3.- ELIMINACION DE RESIDUOS

Toda la producción de residuos sólidos producida por los animales, son eliminados a través de empresas especializadas en el sector de eliminación de residuos para su aplicación como abono orgánico.

Además, se dispondrá en el recinto del establecimiento un contenedor para eliminar los residuos sólidos producidos asimilables a los residuos urbanos, para de forma periódica, eliminarlos en la red municipal de contenedores para su retirada por el gestor autorizado. Los residuos procedentes de maquinaria y vehículos se retirarán a vertederos autorizados y de forma correcta.

La eliminación de cadáveres, tendrá que ser gestionada mediante empresas especializadas y autorizadas. Los cadáveres se almacenarán en contenedores existentes en la explotación, que se retirará mediante camiones. Los contenedores deberán ser los estipulados por las determinaciones de la Consejería de Agricultura y Pesca, y de Medio Ambiente.

#### 9.5.- ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS

##### 9.5.1.- MATERIALES ALMACENADOS

Los materiales almacenados más allá de los propios animales durante el periodo de estabulación serán las materias primas, los estiércoles generados y los productos fitosanitarios para los trabajos de desinfección y limpieza.

##### 9.5.2.- SISTEMAS DE ALMACENAMIENTO

La materia prima en silos metálicos en el caso de los piensos; las aguas de abastecimiento en depósitos o embalses impermeables.

Los estiércoles generados se almacenarán en el interior de las instalaciones hasta la retirada de los mismos.

Los productos fitosanitarios se almacenarán en sus recipientes originales de comercialización, en un espacio habilitado para ello provisto de cerradura de seguridad, y preferiblemente se ubicarán sobre una bandeja o cubeta plástica impermeable que pueda recoger las posibles fugas.

## 10.- MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS

### 10.1.- ALTERNATIVAS ESTUDIADAS, VIABILIDAD DE LAS MISMAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

#### MEDIDAS DURANTE LA FASE DE EJECUCIÓN

**Protección de la Calidad del Aire.** La maquinaria y vehículos utilizados en la obra cumplirán las especificaciones sobre emisiones de gases a la atmósfera establecidos por la normativa vigente. Para ello, se vigilará que el mantenimiento de la maquinaria sea el adecuado y que se hayan verificado las inspecciones técnicas previstas en la legislación sectorial.

**Control del Ruido.** Durante la ejecución de las obras, se adoptarán las medidas necesarias para que los niveles sonoros cumplan lo dispuesto en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y demás normativa de aplicación.

**Riego de la superficie para disminuir las Emisiones de Polvo.** Se realizarán riegos con agua para minimizar este impacto, de forma que todas estas zonas tengan el grado de humedad necesario y suficiente para evitar la producción de polvo.

Deberán regarse también los apilamientos de tierra en función de su composición y el tiempo de inutilización.

#### **Protección del Suelo**

**Revisión de la Maquinaria.** Se vigilará el estricto cumplimiento de las revisiones de la Inspección Técnica de Vehículos y de la circulación de maquinaria pesada por carreteras.

**Accesos y Rutas.** Utilización en la medida de lo posible, como accesos y rutas de movimiento de las obras, las explanaciones de los caminos de servicio reduciendo al mínimo los caminos necesarios, con el fin de evitar destrucciones no deseadas.

**Paso de Maquinaria.** Las zonas en las que se hayan producido compactaciones debido a la estancia y paso de maquinaria, deberán ser restauradas mediante subsolado y/o arado.

**Taludes y Terraplenes.** Tanto los terraplenes como los taludes no deberán superar un ángulo de 40º, con el fin de facilitar las operaciones de restauración posteriores e impedir que, por exceso de pendiente, aparezcan erosiones y los consecuentes aportes de sedimentos.

**Gestión de la capa superficial de tierra.** El empleo de tierra vegetal de la zona para la restauración de taludes, terraplenes y zanjas facilitará una rápida colonización vegetal, pues ésta irá cargada de semillas de especies autóctonas adaptadas a las condiciones ambientales de la zona.

### **Protección del Sistema Hidrológico**

Gestión de Residuos y Vertidos. Se recogerán los aceites, grasas e hidrocarburos combustibles de los motores de la maquinaria en recipientes y lugares habilitados para ello con el objeto de que no lleguen a la red de drenaje superficial.

Ubicación adecuada de Acopios y Materiales. Tanto la tierra sobrante de los desmontes como la importada de otros lugares deben colocarse en zonas cercanas a la obra para tener rápido acceso a ella en caso de necesitarse, debiéndose ubicar en zonas llanas, alejadas lo máximo posible de los cauces fluviales y nunca sobre vegetación natural.

Suministro de Material de Préstamo y Canteras. En la ejecución de la infraestructura está previsto utilizar los materiales procedentes de la tierra agrícola donde está previsto ubicarse.

Descompactación de Suelos. En las zonas de parque de maquinaria, acopios e instalaciones auxiliares, así como otras alteradas por el paso de la maquinaria, se procederá a su des-compactación mediante subsolado o arado, y aporte y extendido de tierra vegetal.

Gestión de Zonas de Vertedero. Los sobrantes que genere la obra serán llevados a vertederos autorizados.

### **Protección de la Vegetación**

Restauración de Taludes de Desmonte y Terraplén, Escombreras, Vertederos y Zonas de Préstamo. Se fomentará la regeneración de la cubierta vegetal espontánea en los lugares donde se ha destruido la vegetación natural y no va a ser objeto de ocupación por las infraestructuras.

### **Protección de la Fauna**

Calendario de Ejecución de las Obras. Las obras de mayor envergadura se efectuarán en los momentos y lugares de menores efectos negativos sobre personas, cultivos y ganados, así como sobre la fauna silvestre. Se evitará, en la medida de lo posible, hacer coincidir las obras con los periodos de reproducción de la fauna más sensible.

Colisiones y Electrocuaciones. No existen redes eléctricas aéreas en la actuación propuesta.

**Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.** No existen zonas o figuras establecidas de yacimientos en los terrenos afectados por la actuación.

**Protección del Paisaje.** En las construcciones se emplearán materiales tradicionales o sustitutos acordes cromáticamente con la arquitectura tradicional de la comarca.

**Socio-Economía.** Se recomienda la utilización de la mayor cantidad posible de mano de obra local en la idea de reducir el paro de la zona y elevar el nivel de renta.

## **MEDIDAS A ADOPTAR DURANTE LA FASE DE EXPLOTACIÓN**

**Protección de las emisiones a la atmosfera.** La maquinaria y vehículos utilizados en el establecimiento cumplirán las especificaciones sobre emisiones de gases a la atmósfera. Para

ello, se vigilará que el mantenimiento de la maquinaria sea el adecuado y que se hayan verificado las inspecciones técnicas previstas en la legislación sectorial.

Los malos olores están estrechamente ligados por ser causados por los gases como el amoníaco, por lo tanto, habremos de evitar, a toda costa, la liberación de aquellos. Este riesgo sólo suele ocurrir en las tareas de carga y descarga; para minimizar la producción de olores, se mezclarán los estiércoles con materias orgánicas que absorban la humedad y estabilicen la producción de amonio.

**Vertidos líquidos.** Para evitar el riesgo de contaminación por vertidos de líquidos, se revisará periódicamente el estado de la capa impermeable de las instalaciones.

**Eliminación de residuos.** La eliminación de los residuos que no puedan ser retirados de forma normal como residuos urbanos, serán tratados por gestores autorizados y eliminados en vertederos autorizados.

**Otras Medidas.** Se realizará un seguimiento durante los primeros años tras la puesta en marcha con objeto de detectar y corregir impactos imprevistos derivados de la puesta en marcha de la actividad.

- Aparición de encharcamientos
- Alteración de la capacidad biótica de los cauces naturales por eutrofización y/o contaminación.
- Deterioro o eliminación de arbolado, vegetación natural, espécimen de singular relevancia y flora amenazada.
- Acumulación de residuos
- Aparición de fenómenos erosivos

## 10.2.- VALORACIÓN DEL COSTE DE LAS MEDIDAS

La valoración de la aplicación de las medidas correctoras y las labores de seguimiento y control consistentes en mezclar materias orgánicas para evitar malos olores y gestionar los lixiviados es de aproximadamente 1,35 €/m<sup>3</sup>.

## 10.3.- EN GENERAL

### 10.3.1.- MALOS OLORES

En el momento de implantar la explotación, se ha tenido en cuenta que es una zona rural, y se encuentra alejada de cualquier núcleo de población importante.

Con la finalidad de que no se produzcan malos olores, los estiércoles se mezclaran con materias orgánicas que ayudaran a estabilizarlos. La mezcla con materiales como la paja de forraje ayuda a desecar los estiércoles, impidiendo la liberación de nitrógeno en forma de amonio que es el principal causante del fuerte mal olor de los estiércoles.

La acumulación de almacenamiento de estiércoles no debe ser excesiva y se tiene que controlar por parte del personal que maneja la gestión.

### 10.3.2.- PROTECCION CONTRA ENFERMEDADES INFECTO-CONTAGIOSAS

Dado que la mayor parte de estas enfermedades se propagan por el calzado, se debe desinfectar el calzado. Los materiales o sustancias a emplear deben de ser prescritos por el veterinario que supervisa la explotación.

### 10.3.3.- CONTRA PROPAGACION DE ENFERMEDADES

Para la no propagación de enfermedades, quedara totalmente prohibido descargar residuos procedentes de las explotaciones que puedan contener restos de cadáveres de animales.

#### 10.3.4.- CONTRA INSECTOS NOCIVOS

- a) Se usarán los insecticidas recomendados por el personal de sanidad veterinaria, se colocarán en lugares donde no puedan ser tocados accidentalmente por personas o por los animales del entorno del centro. Se dispondrá del antídoto correspondiente o en su defecto leche.
- b) Los depósitos de agua estarán perfectamente cerrados.
- c) Se dispondrá de varios recipientes, colocados fuera del alcance de los animales del entorno del centro, de 0,15 dm<sup>2</sup> llenos de agua y cal viva, con la intención de bajar la tensión superficial para eliminar insectos nocivos.

#### 10.3.5.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Junto a los depósitos y grifos se colocará el siguiente cartel:

“No beber agua no Potable”, (Apdo. 3 Art. 38 O. de Seguridad e Higiene).

#### 10.3.6.- ELECTRICAS

Estará totalmente de acuerdo con el reglamento electrotécnico de Baja Tensión (Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre de B.O.E. nº 242 de fecha 9 de octubre de 1973).

#### 10.3.7.- PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Al ser un espacio abierto no se prevé el uso de medias o equipos de protección contra incendios.

#### 10.3.8.- MEDIDAS SANITARIAS

De acuerdo con el Art. 43 Apto. 5 de la Ordenanza de Higiene en el trabajo, según orden de 9 de Marzo de 1971, y en prevención de posibles accidentes, dispondrá de botiquín ubicado en el interior de la maquinaria o de los vehículos de transporte.

Dicho botiquín contendrá: agua oxigenada, gasa estéril, alcohol de 98 °, tintura de yodo, mercromina amoniaco, tónicos cardiacos de urgencia, torniquete, bolsa de agua, guantes esterilizados, jeringuilla, agujas para inyectar, termómetro clínico, antibióticos comunes (Calmantes, antiinflamatorios, etc.).

Se revisará mensualmente y se repondrá lo usado.

#### 10.3.9.- VECINOS COLINDANTES

No existe problema con los vecinos colindantes, ni con los linderos de la actividad.

No hay similitud de actividades similares en la zona, y se cumplen las distancias de seguridad a las explotaciones ganaderas y a los núcleos de población.

## 11.- PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

Durante la explotación, será de exclusiva responsabilidad del propietario la correcta utilización de las medidas proyectadas, siendo por tanto, los daños y perjuicios ocasionados por su no correcta utilización, achacables al mencionado propietario.

Teniendo en cuenta que esta actividad tiene una programación sanitaria, y depende de una vigilancia y control sanitario por parte de un veterinario, se adoptaran las medidas que el mismo dicte oportunas. No obstante, proponemos una serie de consideraciones generales y otras de carácter específico, además de todas las contempladas en el proyecto.

### 11.1.- HIGIENE DE LOS ALOJAMIENTOS

Periódicas: cuando los alojamientos están vacíos, mediante desinfección, desinsectación y desratización. Así mismo también se realizará la limpieza del interior mediante lavado con agua a presión, y la limpieza o barrido de las sustancias sólidas incrustadas en la solera y construcción, con agua y detergentes más comunes, como pueden ser jabones amoniacos, sosa cáustica, carbonato sódico, fosfato trisódico, etc. Mediante máquina pulverizadora se desinfectarán todas las paredes y suelos de la instalación, con sustancias propuestas por el veterinario.

Se mantendrán las instalaciones limpias de residuos.

Lucha contra insectos, de manera química o biológicamente como viene expresado en los apartados anteriores.

Otro punto de gran importancia en la sanidad del establecimiento, la aporta el buen hacer y entender del gestor, ya que debe ser un buen observador para evitar afecciones y riesgos potenciales.

### 11.2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS

Adaptación a la normativa técnico sanitaria vigente. Programa sanitario estimado por el veterinario comarcal. Se realizarán dos desparasitaciones anuales.

El establecimiento ha de mantenerse limpio y ordenado en la medida de lo posible. La desratización se realizará mediante colocación de cebos, impedir el anidamiento, limpieza de alimentos, impedir su acceso y colocación de raticidas, todo esto según la prescripción del veterinario.

Los vehículos de transporte se mantendrán en adecuadas condiciones de limpieza y desinfección.

## **12.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE, SE DEBERÁ ESTABLECER Y JUSTIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE RELATIVA A LOS CENTROS DE GESTION DE RESIDUOS**

La adaptación y cumplimiento de la normativa sectorial ha sido descrita a lo largo de la memoria descriptiva del presente proyecto.

Además de la normativa de aplicación expuesta en el apartado 1.3 de la memoria descriptiva para la elaboración de la presente Memoria Ambiental se han tenido en cuenta las normas y legislación ambiental en vigor, y en concreto:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba, el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

### 13.- GARANTÍA DEL SISTEMA ADOPTADO

Las medidas adoptadas son las que marca la vigente legislación, su buen funcionamiento dependerá del uso que de ellas se haga, por lo que será necesaria la instrucción en el uso y manejo de las mismas.

En Vélez Rubio, a Marzo del 2021

El Ingeniero Técnico Agrícola



Juan Francisco Jiménez Fernández  
Colegiado 714 del COITA de Almería

DOCUMENTO Nº 4

# **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA**

---

# DICTAMEN VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA

F. IMPRESIÓN: 23/03/2021  
PROYECTO: explotación porcina

Grupo de Desarrollo Rural



## LOS VÉLEZ

Financian:



Promueven:



## Con subvenciones

Una vez considerados los cálculos, realizados en base a la información proporcionada por los promotores de este proyecto, se han obtenido las siguientes conclusiones acerca de la viabilidad de este proyecto.

**Viabilidad económica.** Un proyecto es viable económicamente si el indicador VAN (Valor Actual Neto) o el indicador TIR neta (Tasa Interna de Retorno neta) es positivo, lógicamente, no será viable cuando ambos indicadores no arrojen un resultado positivo. El cálculo de este indicador se realiza para un horizonte temporal determinado, en este caso se han utilizado tres horizontes: 15, 10 y 5 años.

En este proyecto el indicador VAN ha arrojado los siguientes resultados:

	5 Años	10 Años	15 Años
<b>VAN</b>	-90.317 €	154.783 €	388.979 €
<b>TIR</b>	-9,42 %	7,53 %	11,74 %
<b>DICTAMEN</b>	No viable	Viable	Viable

**Viabilidad financiera.** Un proyecto es viable financieramente si responde en cuantía y oportunidad a los compromisos de pago, para ello se observa en los primeros años si el saldo de tesorería es en cada uno de ellos positivo.

En los seis primeros años este proyecto arroja los siguientes saldos de tesorería:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
	50.000	-219.999	-166.799	-113.599	-60.399	-7.199

Por lo tanto, este proyecto es/no es viable financieramente, siendo ésta condición necesaria y suficiente para que el proyecto se evalúe viable/no viable.

Otros indicadores relevantes de este proyecto son:

	Inicio	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
<b>Beneficio - Inversión</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Recursos propios - Inversión</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Margen bruto</b>		53,200.00	53,200.00	53,200.00	53,200.00	53,200.00	53,200.00

El objeto del plazo de recuperación o pay back es observar en que momento se ha recuperado el coste de inversión.

**La inversión inicial se recupera durante el año: 7**



Firma del solicitante:



## Sin subvenciones

Una vez considerados los cálculos, realizados en base a la información proporcionada por los promotores de este proyecto, se han obtenido las siguientes conclusiones acerca de la viabilidad de este proyecto.

**Viabilidad económica.** Un proyecto es viable económicamente si el indicador VAN (Valor Actual Neto) o el indicador TIR neta (Tasa Interna de Retorno neta) es positivo, lógicamente, no será viable cuando ambos indicadores no arrojen un resultado positivo. El cálculo de este indicador se realiza para un horizonte temporal determinado, en este caso se han utilizado tres horizontes: 15, 10 y 5 años.

En este proyecto el indicador VAN ha arrojado los siguientes resultados:

	5 Años	10 Años	15 Años
<b>VAN</b>	-90,317.39	154,782.86	388,979.41
<b>TIR</b>	-9.42	7.53	11.74
<b>DICTAMEN</b>	No viable	Viable	Viable

**Viabilidad financiera.** Un proyecto es viable financieramente si responde en cuantía y oportunidad a los compromisos de pago, para ello se observa en los primeros años si el saldo de tesorería es en cada uno de ellos positivo.

En los seis primeros años este proyecto arroja los siguientes saldos de tesorería:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
	50.000	-219.999	-166.799	-113.599	-60.399	-7.199

Por lo tanto, este proyecto es/no es viable financieramente, siendo ésta condición necesaria y suficiente para que el proyecto se evalúe viable/no viable.

Otros indicadores relevantes de este proyecto son:

	Inicio	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
<b>Beneficio - Inversión</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Recursos propios - Inversión</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Margen bruto</b>		53,200.00	53,200.00	53,200.00	53,200.00	53,200.00	53,200.00

El objeto del plazo de recuperación o pay back es observar en que momento se ha recuperado el coste de inversión.

**La inversión inicial se recupera durante el año: 7**



Firma del solicitante:



El abajo firmante se compromete a responder de la veracidad de los datos expuestos en este documento, siendo estos vinculantes.

Fecha: 23/03/2021

Firma: D. Juan Francisco Jiménez Fernández



ITA, COL. N° 714 DEL COITAAL



*Firma del solicitante:*



DOCUMENTO Nº 5

## **OTROS DOCUMENTOS**

---

- REFERENCIAS CATASTRALES
- ESCRITURA DE PROPIEDAD



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04063A0350000300000RE

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
Polígono 35 Parcela 3 RESTO [JUNTO CON PARC 47]  
JARDIN. MARIA [ALMERÍA]

**Clase:** RÚSTICO

**Uso principal:** Agrario

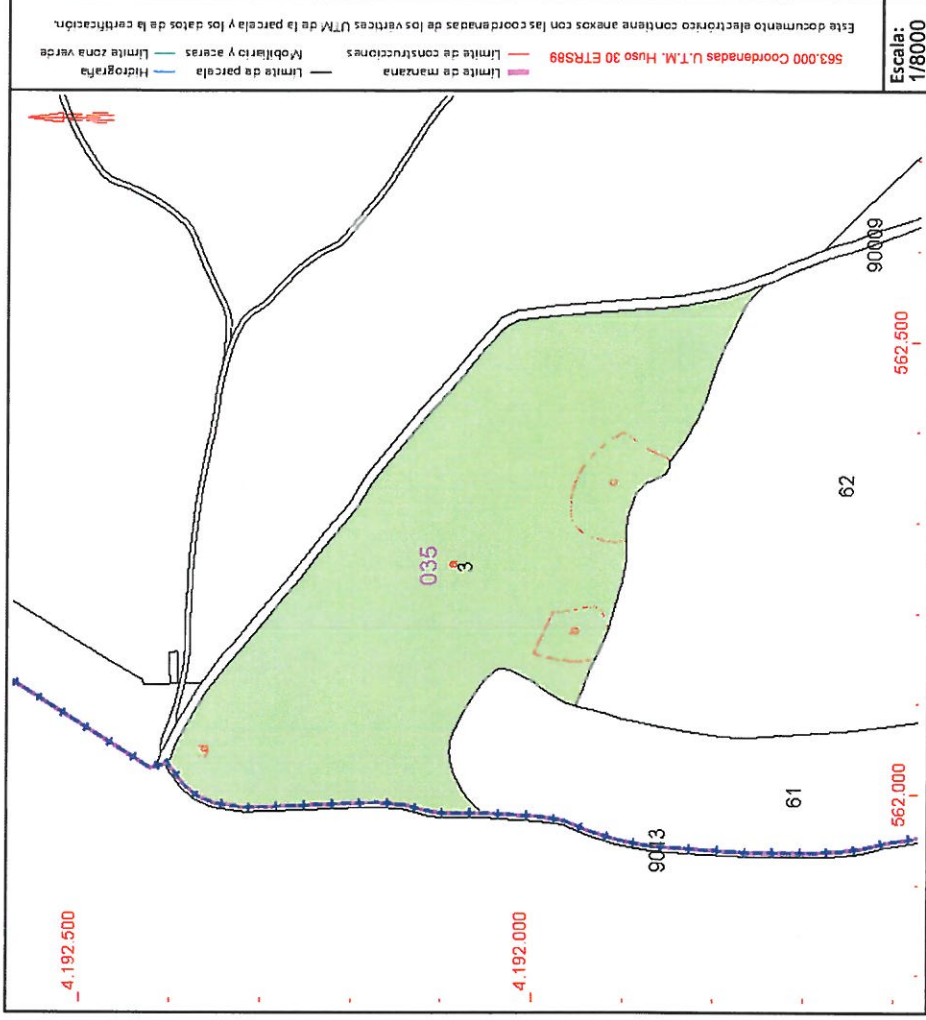
**Superficie construida:**

**Año construcción:**

Cultivo	Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a		C- LABOR O LABRADIO SECANO	04	162.820
b		AT ESPARTIZAR O ATOCHAR	12	3.636
c		AT ESPARTIZAR O ATOCHAR	09	7.655
d		I- IMPRODUCTIVO	00	53

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 174.163 m<sup>2</sup>  
**Participación del Inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



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"



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 1824767

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VÉLEZ RUBIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN: Vélez Rubio a 6 de Mayo de 2021

EXPEDIDA A SOLICITUD DE: JIMENEZ FERNANDEZ, JUAN FRANCISCO.

### DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE MARÍA N°: 8060  
IDUFIR: 04009000061741  
Naturaleza de la finca: Rústica  
Vía Pública: PARAJE LA DE PONIENTE

#### Descripción:

**RÚSTICA:** Una hacienda o labor tierra secano, en término de María, conocida por la de Poniente de la nombrada por El Jardín; tiene una extensión superficial de **veinte hectáreas, sesenta y una centiáreas**. Dentro de su perímetro hay enclavada una **casa cortijo**, conocida por Ha Principal, hoy también por la de Poniente, cuyo solar ocupa **doscientos treinta y un metros cuadrados**, consta de tres plantas con varias habitaciones, patio descubierto y dos cocheras, hoy en mal estado de conservación.

Linda: Norte, Camino de Bugejar a Topares; Este, CEFUSA y Carretera de Bugejar; Sur, Laura, Alfredo-Ramón y Elena Gazquez Pérez y Antonio Gazquez Ramírez; Oeste, Salvador Motos Miras y Camino de Millan a Bugejar.-

**Catastro:** Es parte de la parcela 3 del polígono 35, parte de la parcela 5 del polígono 35, parte de la parcela 8 del polígono 35 y la parcela 47 del polígono 35

**Estado Coordinación:** No Coordinado con Catastro.-

### TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GAZQUEZ LOPEZ, ANTONIO	23207640L	798	113	25	2

100,000000 % del pleno dominio con carácter privativo.

: Adquirida por SEGREGACION Y HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA ISABEL MARTÍNEZ TORRES, VÉLEZ RUBIO, el día 20/07/17

### CARGAS

AFECCION: Conforme al apartado 2 del artº. 9 de la Ley 19/1995 de 4 de Julio de Modernización de Explotaciones Agrarias, si la finca fuese enajenada, arrendada o cedida durante el plazo de los 5 años siguientes a la fecha de la escritura que motiva la inscripción 2, deberá justificarse previamente el pago del Impuesto correspondiente o de la parte del mismo que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora, excepción hecha de los supuestos de fuerza mayor. Vélez Rubio a 22 de Septiembre de 2017

AFECCION: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación complementaria que en su caso proceda a girar por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por nota al margen de la inscripción 2. Vélez Rubio a 22 de Septiembre de 2017

AFECCION: Afecta durante el plazo de 5 años, contados a partir de hoy al pago de la liquidación a girar en su día por el impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por nota al margen de la inscripción 2. Vélez Rubio a 22 de Septiembre de 2017

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de seis de mayo del

año dos mil veintiuno antes de la apertura de diario.

Honorarios: 3,64 EUROS Arancel Nro. 4.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información ( B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04063A035000030000RE

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

Polígono 35 Parcela 3 RESTO [JUNTO CON PARC 47] JARDIN. MARIA [ALMERIA]

### Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

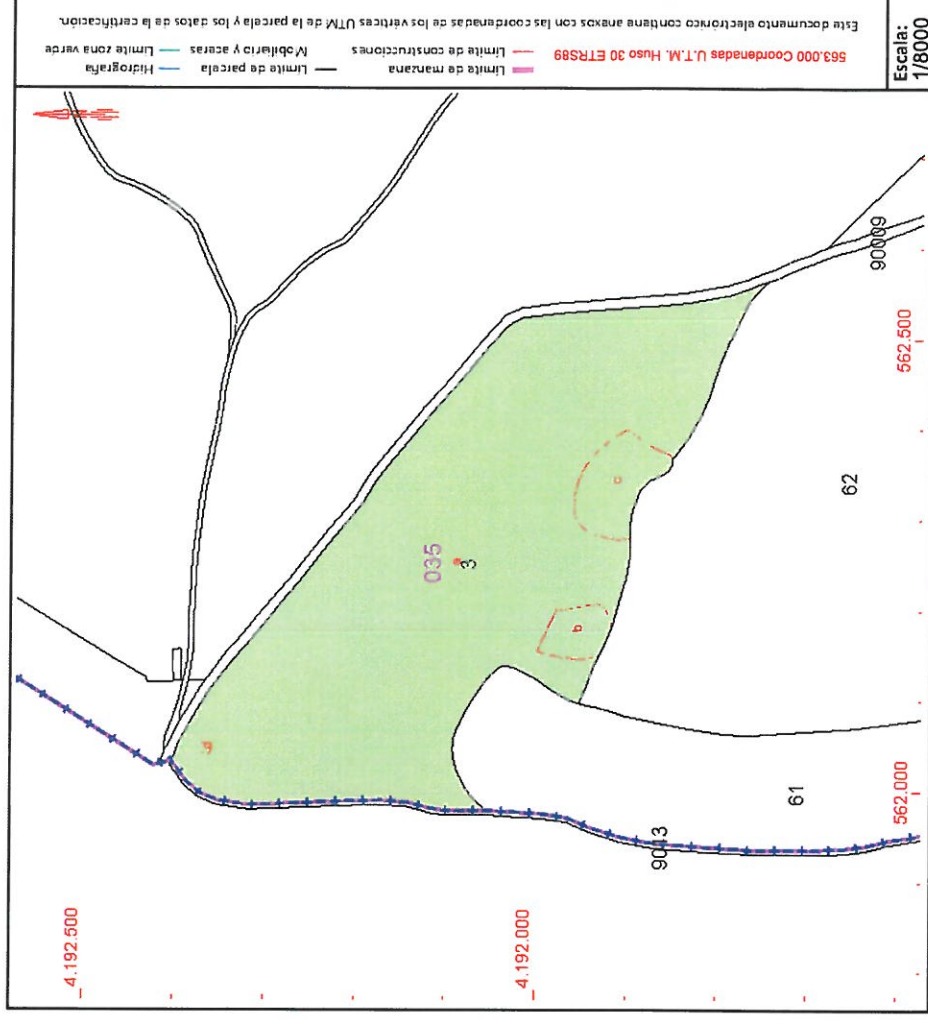
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	C- LABOR O LABRADIO SECANO	04	162.820
b	AT ESPARTIZAR O ATOCHAR	12	3.636
c	AT ESPARTIZAR O ATOCHAR	09	7.655
d	I- IMPRODUCTIVO	00	53

## PARCELA

Superficie gráfica: 174.163 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:

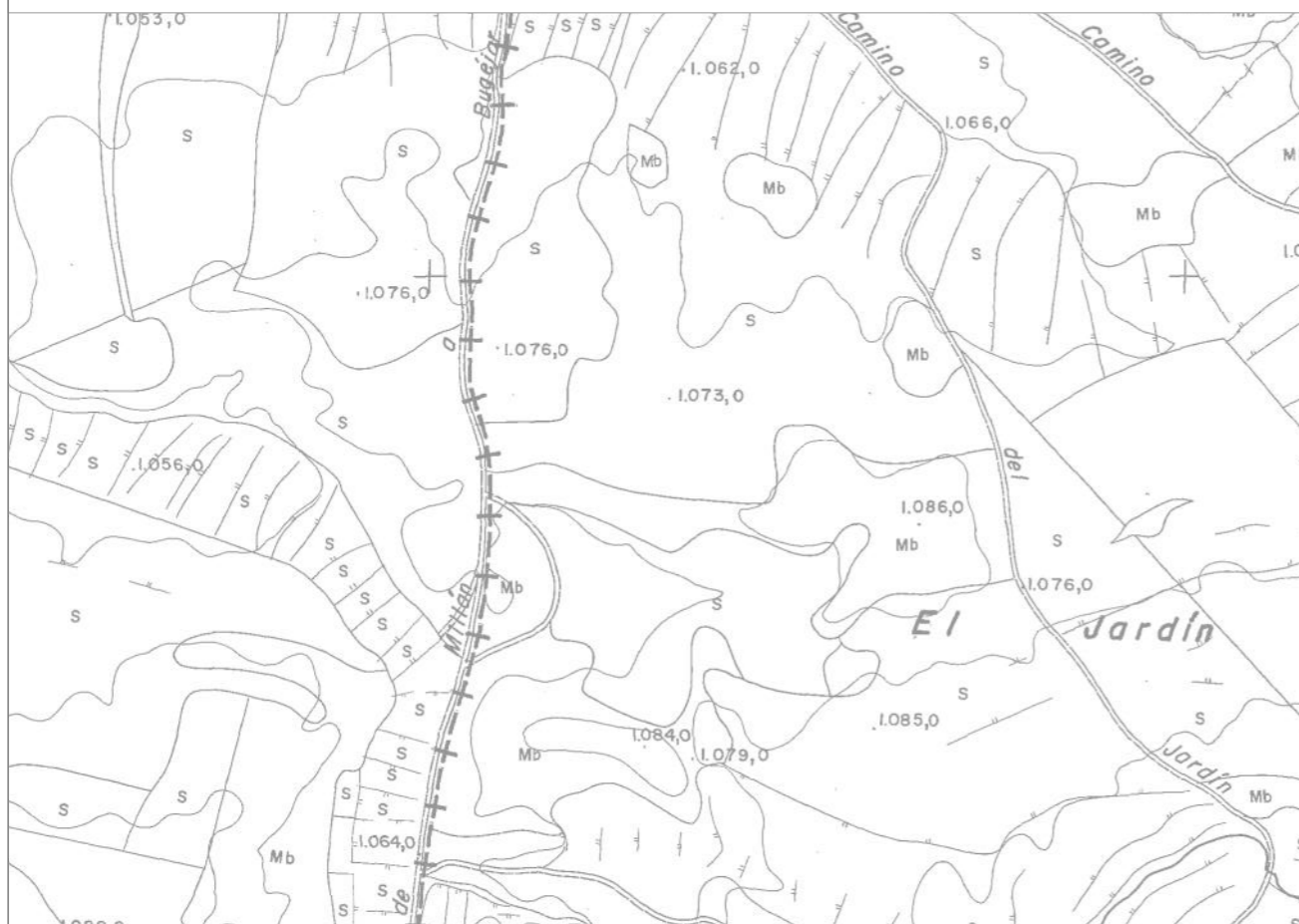
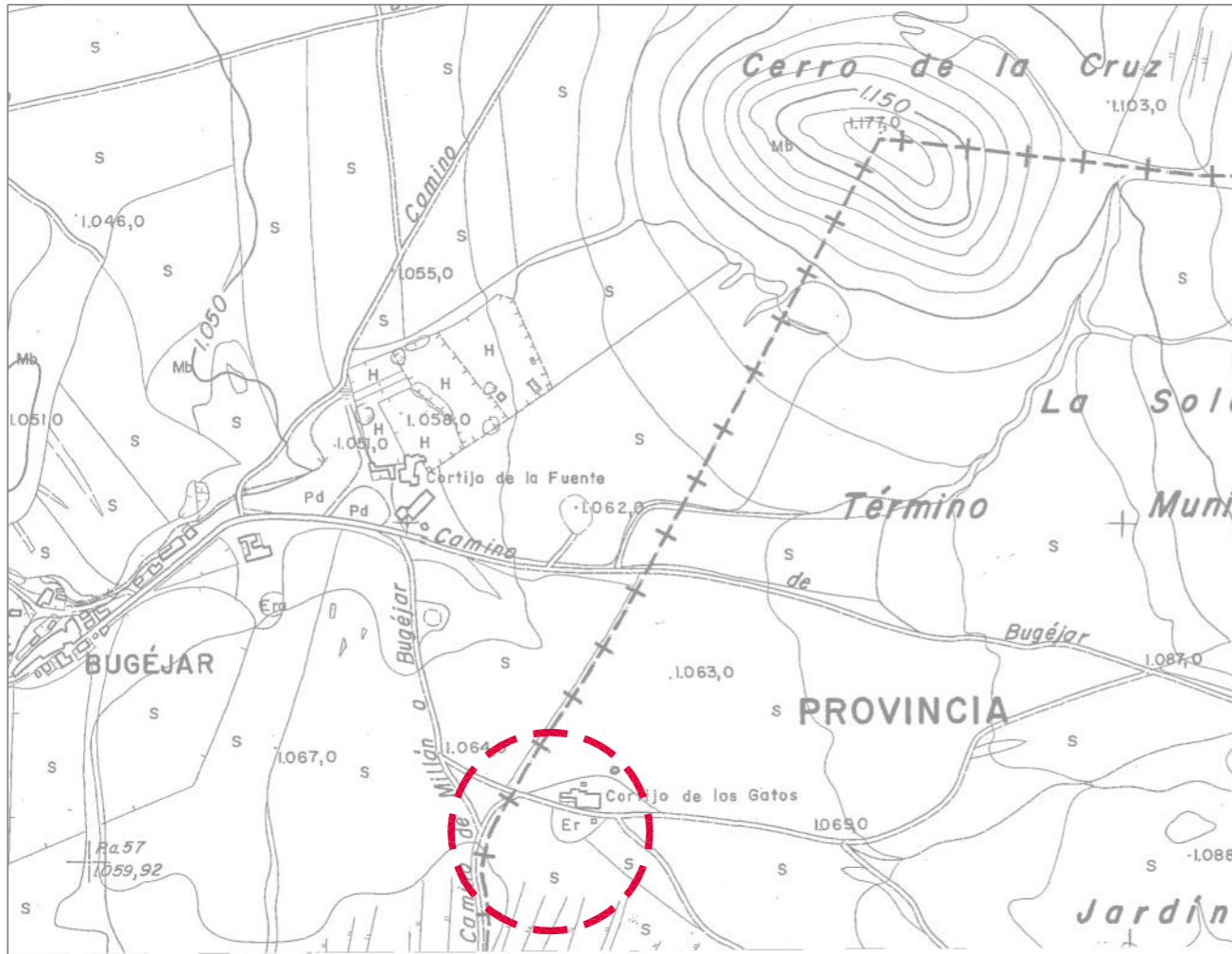


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

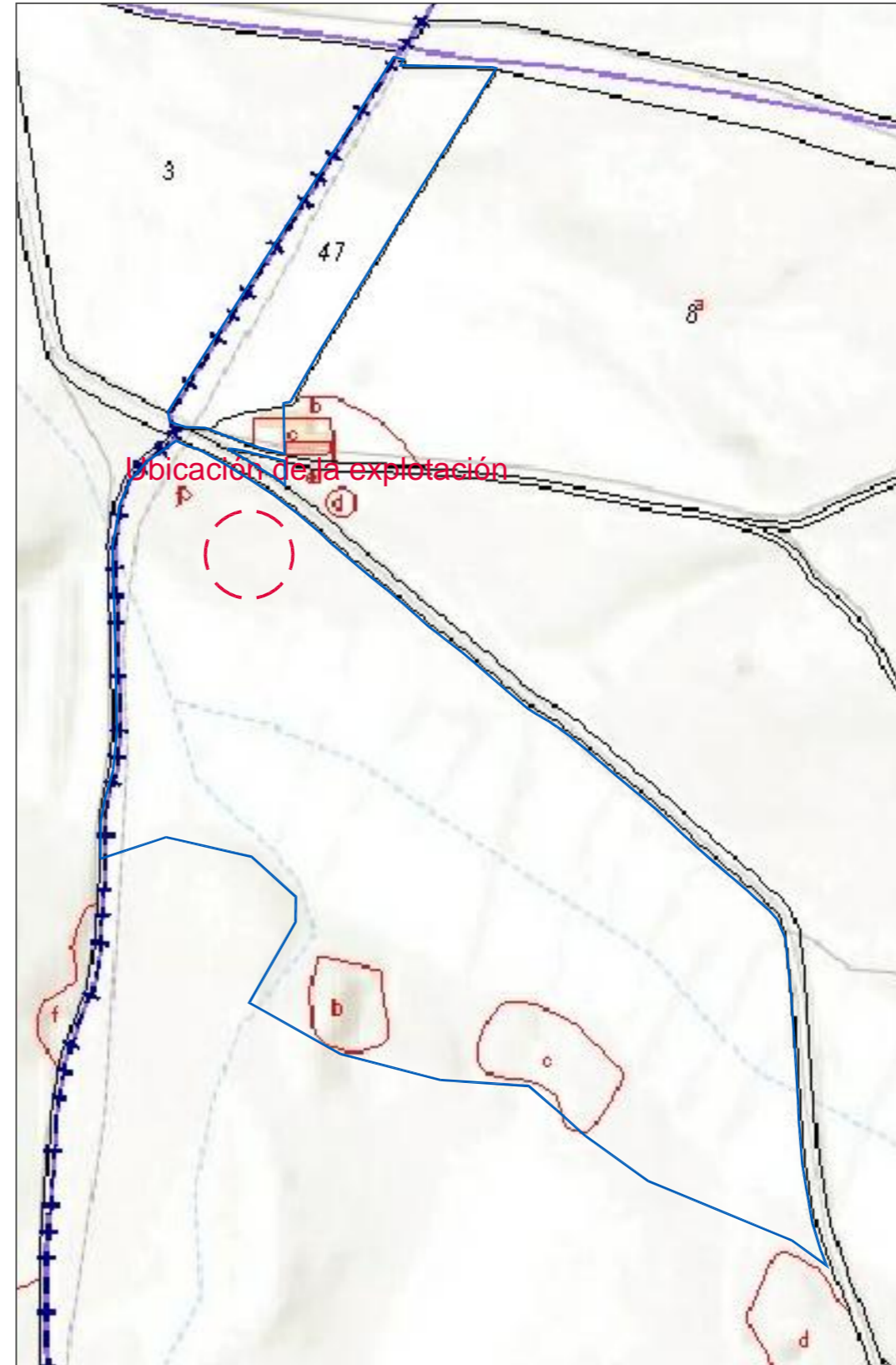
DOCUMENTO Nº 6

## **PLANOS**

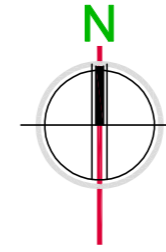
---



Situación. 1:10.000



Emplazamiento Catastral



Proyecto de Actuación para:

**Creación de Explotación Porcina**  
EN PARAJE JARDIN, S/N. 04838 MARIA (ALMERIA)

Plano de:

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

Plano Nº:

**01**

Promotor:

**D. ANTONIO GAZQUEZ LOPEZ**

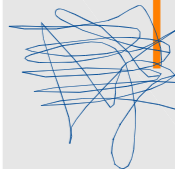
Fecha:

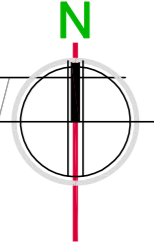
**MARZO 2021**








Escala:

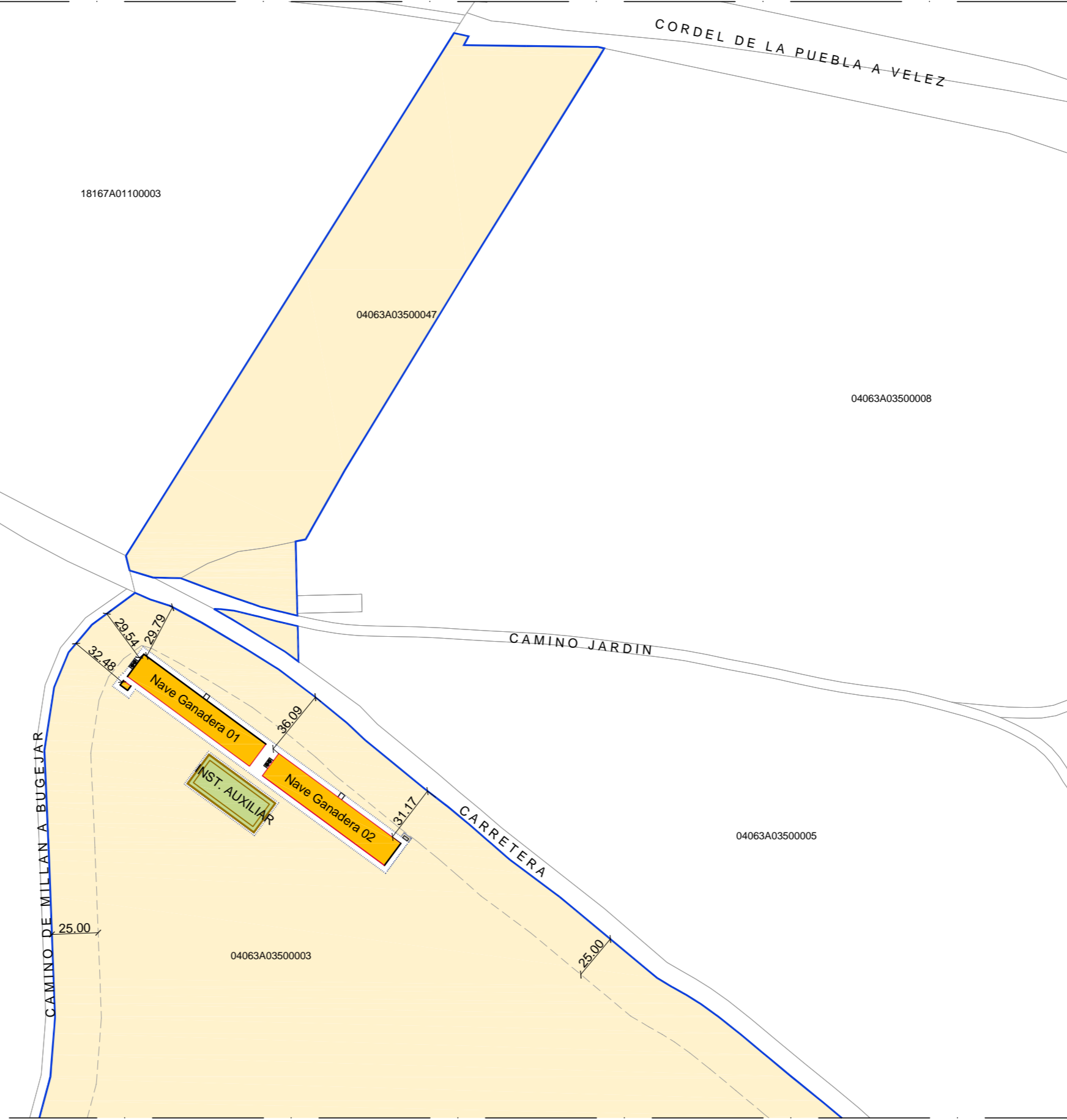
**1:5.000**

Exp.:

  
**Juan Fran. Jimenez Fdez.**  
Ingeniero Técnico Agrícola Col. 714



-  Linde parcela
-  Retranqueos
-  Afecciones
-  Vallado Perimetral
-  Edificaciones Existentes
-  Naves Agropecuarias
-  Instalaciones Auxiliares (Balsas Almacenamiento)



  
**Juan Fran. Jimenez Fdez.**  
Ingeniero Técnico Agrícola Col. 714

Proyecto de Actuación para:  
**Creación de Explotación Porcina**  
EN PARAJE JARDIN, S/N. 04838 MARIA (ALMERIA)

Plano de:  
**EMPLAZAMIENTO SOBRE PARCELA**  
**DISTRIBUCION GENERAL DE LA EXPLO.**

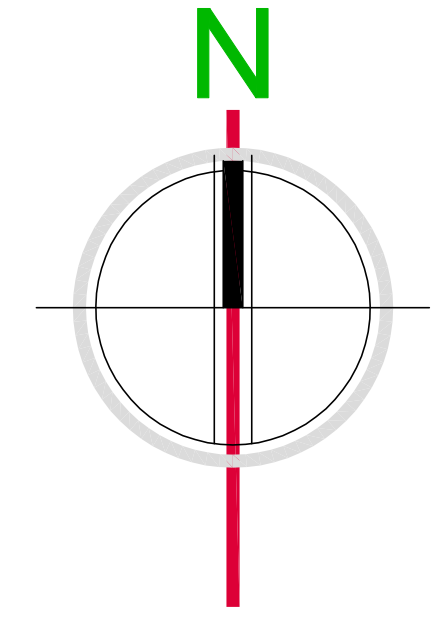
Plano Nº:  
**02-A**

Promotor:  
**D. ANTONIO GAZQUEZ LOPEZ**

Fecha:  
**MARZO 2021**

Escala:  
**1:2.500**

PROINVEL INGENIEROS, S.L.U. C/ AVDA. ANDALUCIA Nº 87 1º. 04820. VÉLEZ RUBIO - ALMERÍA. Tlf: 950 411314/ 658 81 25 77 Fax: 950 61 41 47. e-mail: ingenieria@proinvel.es



04063A03500047

CAMINO JARDIN

Aseo/Vestuario

Nave Ganadera 01

Nave Ganadera 02

INST. AUXILIAR

Contenedor de Cadaveres

CARRETERA

CAMINO DE MILLAN A BUGEJAR

76.28

25.00

04063A03500003

25.00

29.54  
32.75

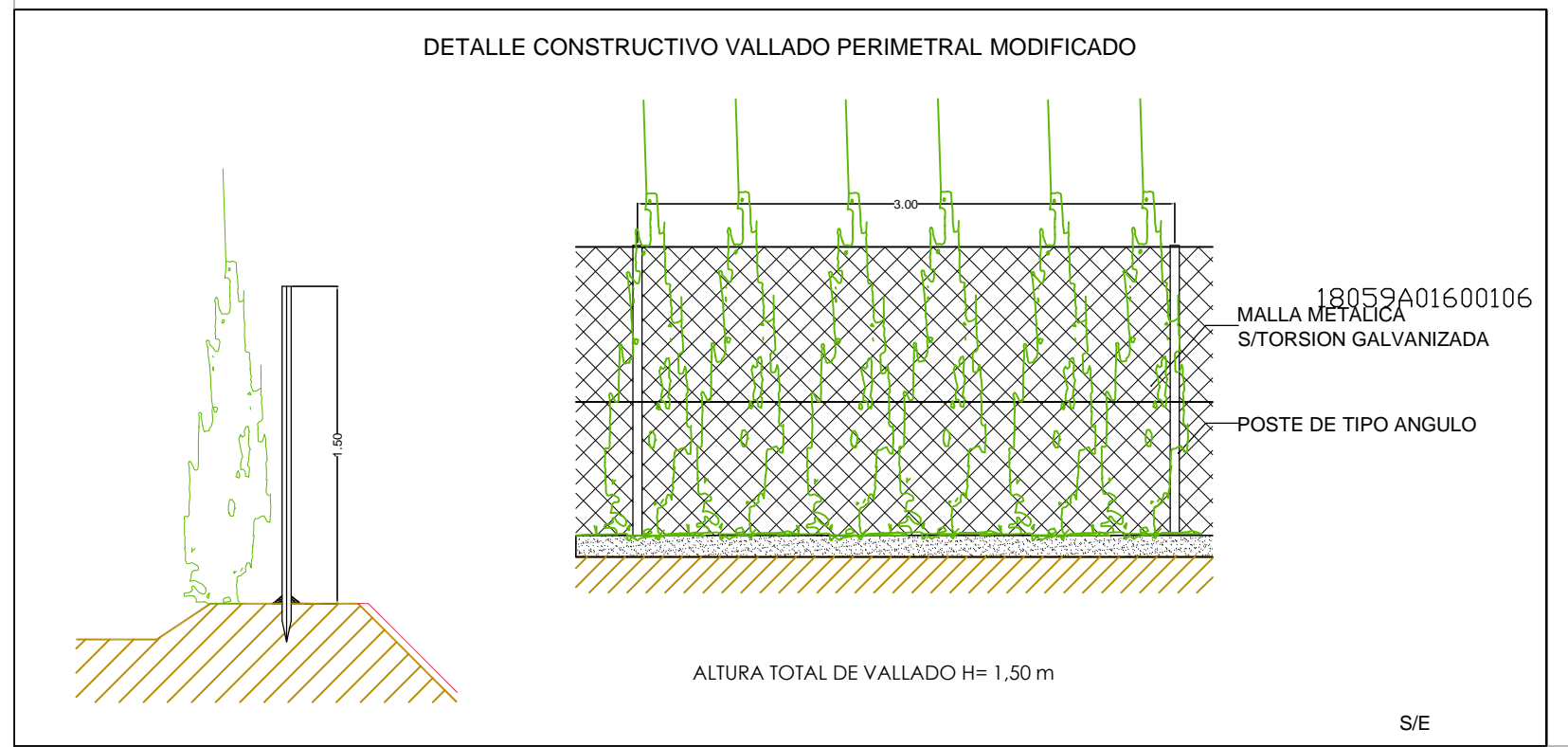
29.65

36.26

35.98

34.81

31.07



Proyecto Básico y de Ejecución de:

Plano Nº: 02-b

EMPLAZAMIENTO SOBRE PARCELA

Promotor: **Creación de Explotación Porcina de Cebo**  
EN PARAJE "LIMARES ALTOS", SIN. 18511 VALLE DEL ZALABI (GRANADA)

Fecha: MARZO 2021

Escala: 1 : 800

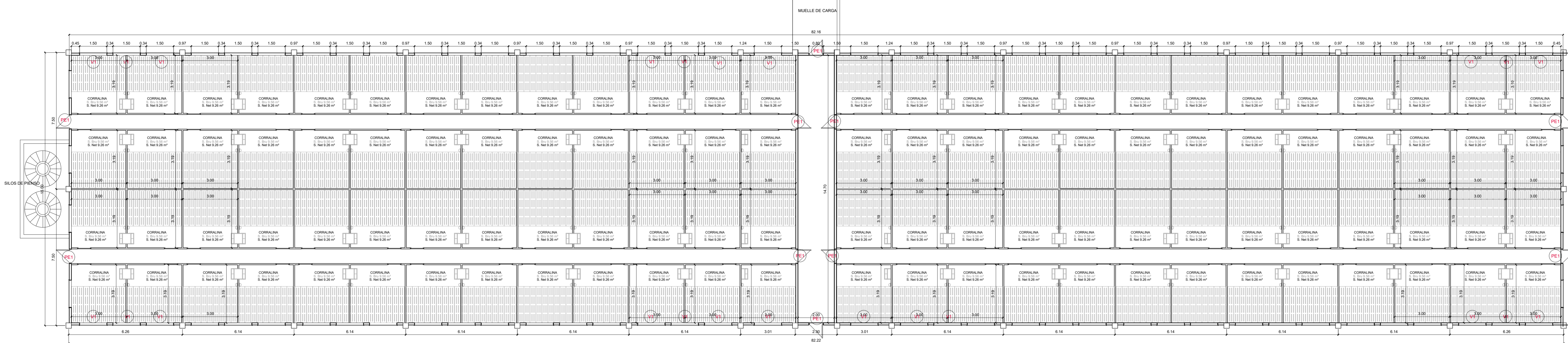
Exp.: [ ]

Promotor: **Dña. EDUVIGIS ESPIGARES GARCIA**  
PROYINVEL INGENIEROS S.L.P. AVDA. ANDALUCIA, 87 1º 04620 VÉLEZ RUBIO (ALMERÍA), Tlf: 950 411 314 / 958 812 577 e-mail: ingenias@proyinel.es www.proyinel.es

Ingeniero Técnico Agrícola Col. 714

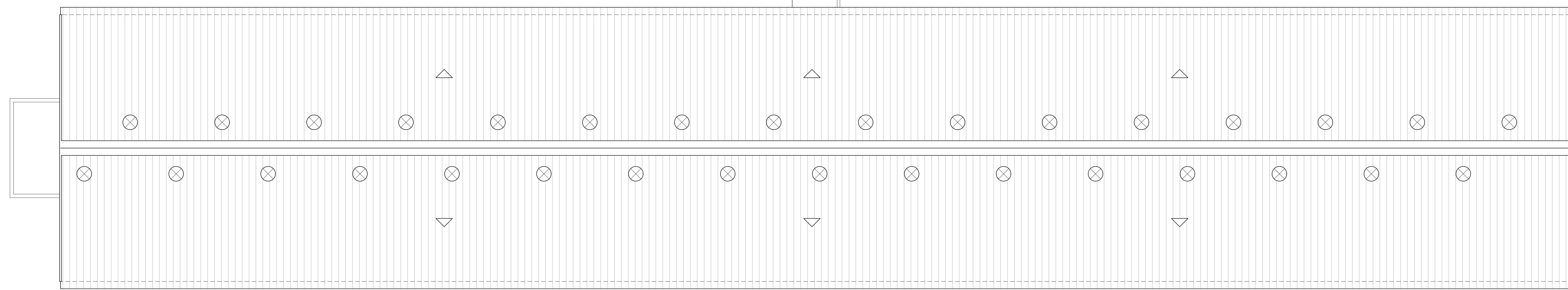
**Juan Fran. Jimenez Fdez.**





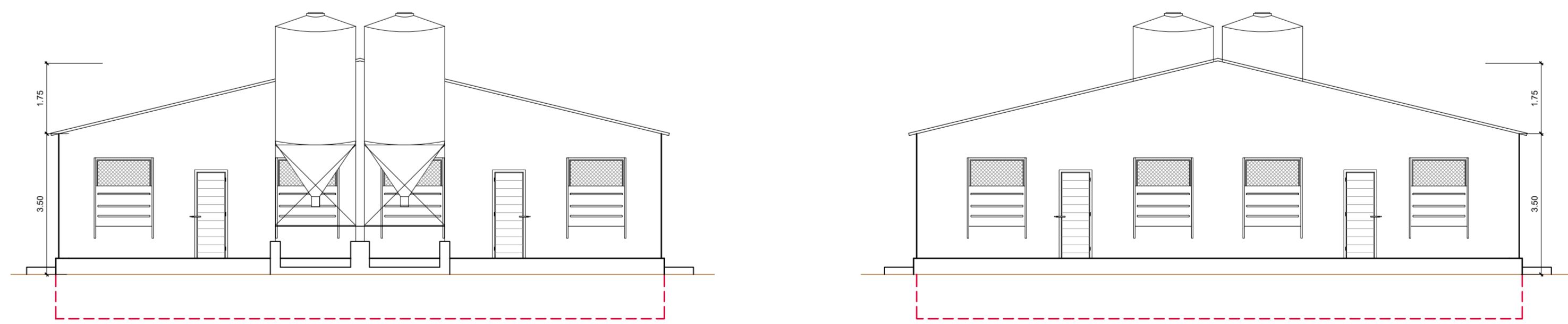
Planta Naves 01 y 02 de la Explotación  
COTAS Y SUPERFICIES

ESTUDIO DE CAPACIDAD						
PLANTA	USO	m <sup>2</sup> /Plaza	Sup. Bruta Corralina	Sup. Neta Corralina	PLAZAS CORRALINA	PLAZAS
NAVE 01	LAZARETO	0,65 m <sup>2</sup> /plaza	9,56 m <sup>2</sup>	9,26 m <sup>2</sup>	--	8
	CEBO	0,65 m <sup>2</sup> /plaza	9,56 m <sup>2</sup>	9,26 m <sup>2</sup>	13	96
TOTAL NAVE 01						104
NAVE 02	LAZARETO	0,65 m <sup>2</sup> /plaza	9,56 m <sup>2</sup>	9,26 m <sup>2</sup>	--	8
	CEBO	0,65 m <sup>2</sup> /plaza	9,56 m <sup>2</sup>	9,26 m <sup>2</sup>	13	96
TOTAL NAVE 02						104
TOTAL GENERAL						208
						2.496

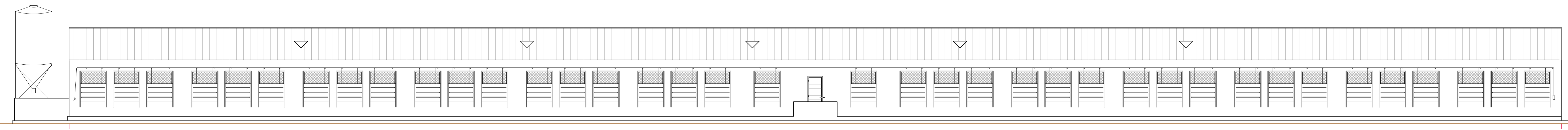


Cubiertas Naves 01 y 02

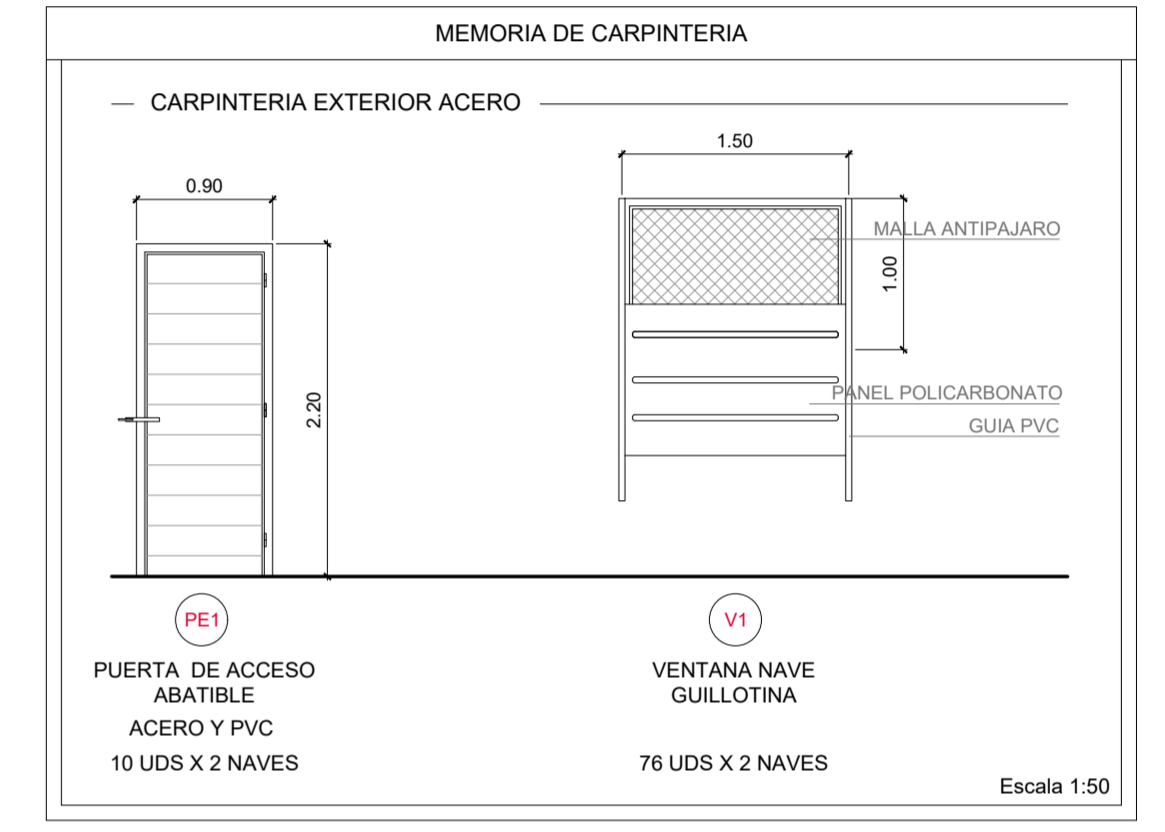
SUPERFICIES		
PLANTA	UTIL	CONSTRUIDA
NAVE 01	1.200,68 m <sup>2</sup>	1.227,47 m <sup>2</sup>
NAVE 02	1.200,68 m <sup>2</sup>	1.227,47 m <sup>2</sup>
TOTAL GENERAL	2.401,36 m <sup>2</sup>	2.454,94 m <sup>2</sup>

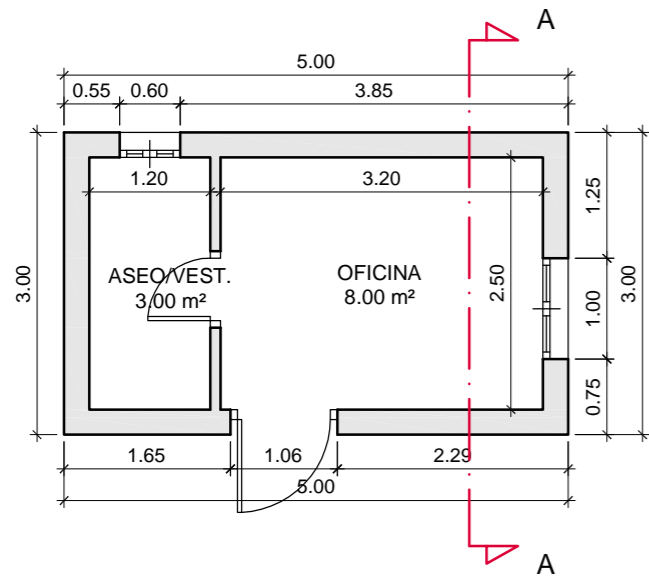


Alzados Frontales



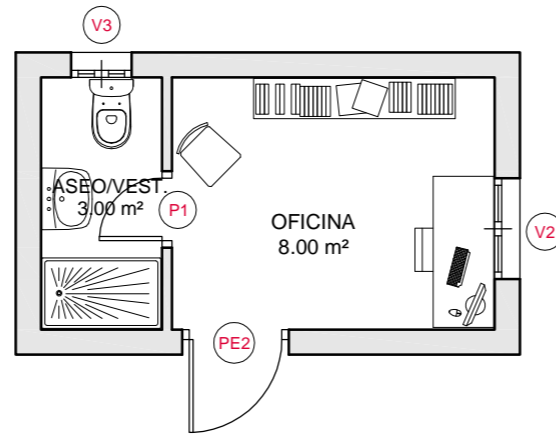
Alzados Laterales



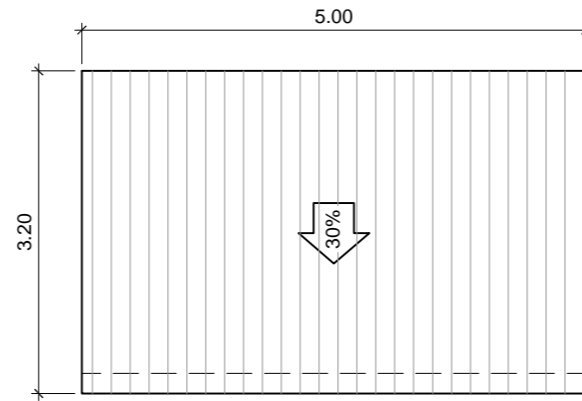


**Caseta Auxiliar**  
DISTRIBUCION, COTAS, SUPERFICIES, REF. MEMO DE CARPINTERIA

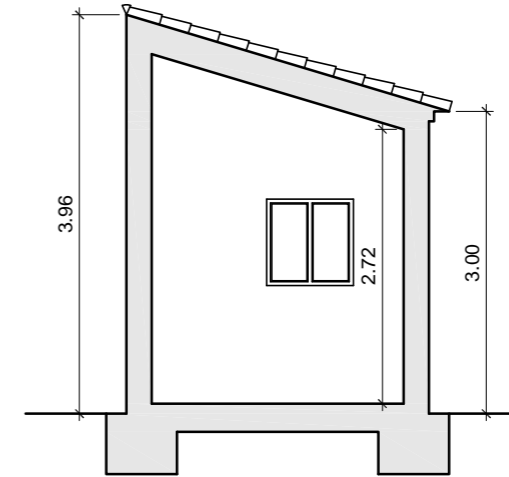
SUP. CONSTRUIDA NAVE:	15.00 m <sup>2</sup>
SUP. UTIL NAVE:	11.00 m <sup>2</sup>



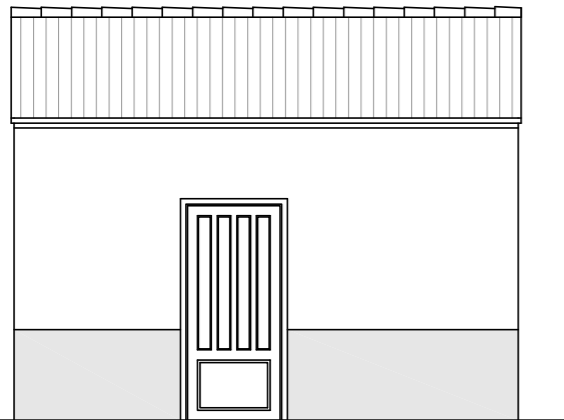
**Caseta Auxiliar**  
MOBILIARIO, REF. MEMO DE CARPINTERIA



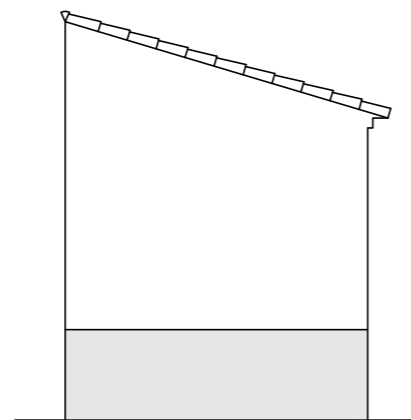
Cubierta



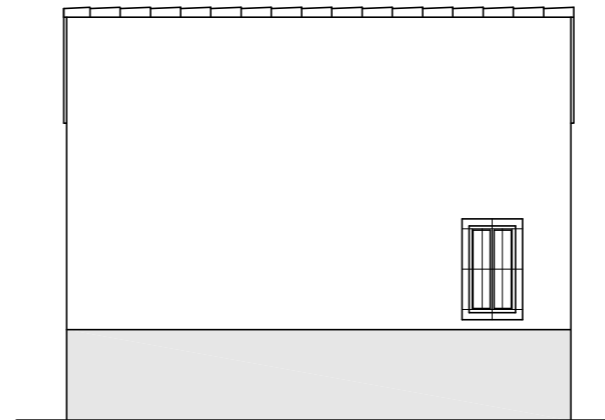
Sección A-A



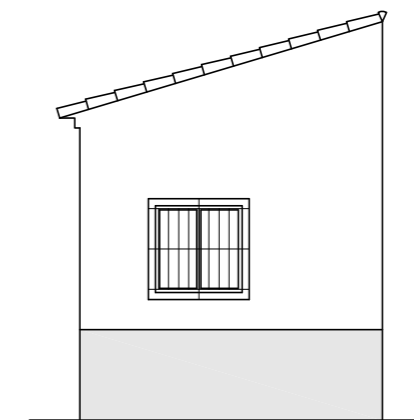
Alzado Principal



Alzado Lateral Derecho



Alzado Posterior



Alzado Lateral Izquierdo

Proyecto de Actuación para:

**Creación de Explotación Porcina**  
EN PARAJE JARDIN, S/N. 04838 MARIA (ALMERIA)

Plano de: Plano Nº:

**05**  
CASETA AUXILIAR: DISTRIBUCION, COTAS Y SUPERFICIES. ALZADOS Y SECCION

Promotor:

**D. ANTONIO GAZQUEZ LOPEZ**

Exp.:

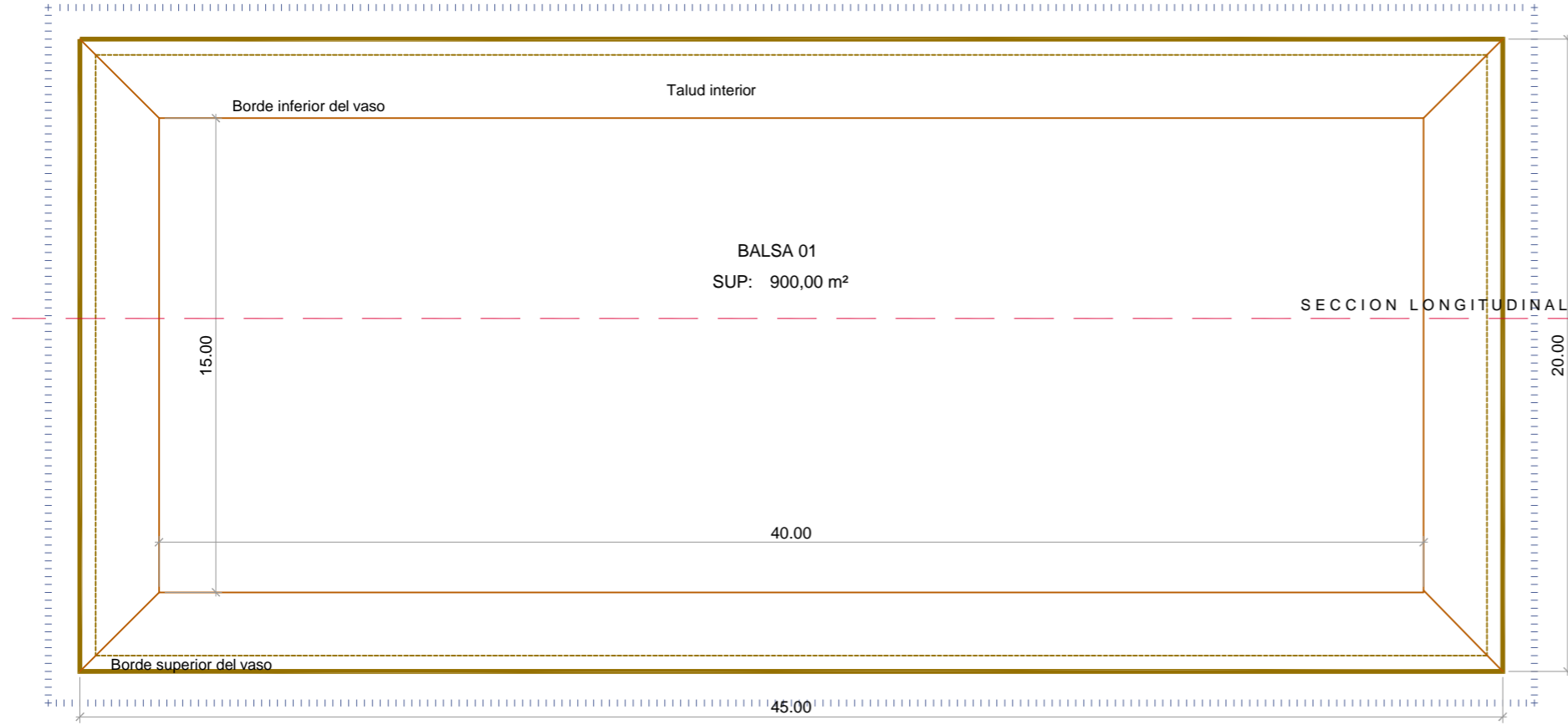
Escala:

1:75

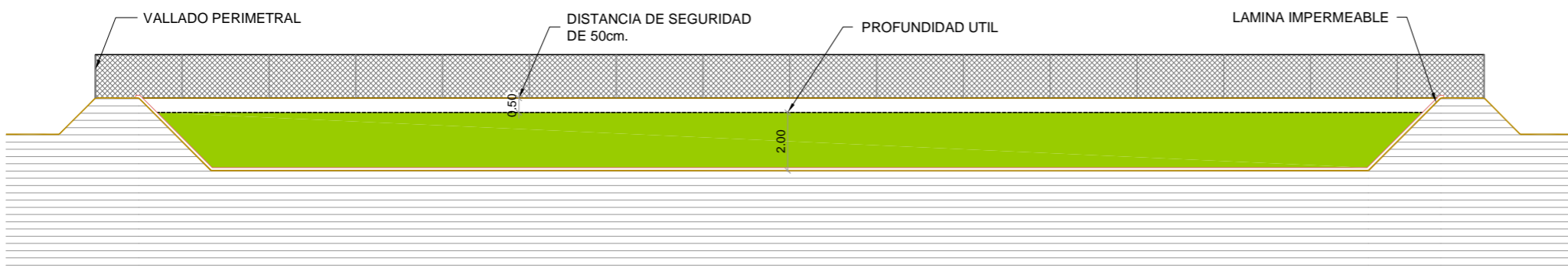
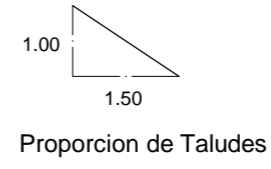
Fecha:

MARZO 2021

**Juan Fran. Jimenez Fdez.**  
Ingeniero Técnico Agrícola Col. 714



ESTUDIO DE CAPACIDAD		
INSTALACION	OCUPACION	VOLUMEN
BALSA CONT/DESEC. 01	900,00 m <sup>2</sup>	1.429,49 m <sup>3</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>900,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.429,49 m<sup>3</sup></b>



Sección Longitudinal

Plano Nº: **06**

INSTALACIONES AUX. ALMACENAMIENTO DE SUBPRODUCTO GANADERO (PURIN)

Plano de:

**Creación de Explotación Porcina**  
EN PARAJE JARDIN, S/N. 04838 MARIA (ALMERIA)

Proyecto de Actuación para:

Exp: \_\_\_\_\_

Escala: 1:150

Fecha: MARZO 2021

Promotor: **D. ANTONIO GAZQUEZ LOPEZ**

**Juan Fran. Jimenez Fdez.**  
Ingeniero Técnico Agrícola Col. 714