

**Documento:
PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EXPLOTACIÓN
DE CEBOS DE POLLOS (BROILERS)**

**Que se emite a petición de D. Antonio Martínez-Carlón Suárez,
Sobre finca rústica en diputación de El Piar (Vélez Blanco)**



**Autor:
JUAN GARCÍA JORDAN
I.T.FORESTAL
COLEGIADO 4.400**

ÍNDICE GENERAL

1.-MEMORIA

- 1.1 PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD
- 1.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD
- 1.2.1 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS.....
- 1.2.2 CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.....
- 1.2.3 CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.....
- 1.2.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INTALACIONES QUE INTEGRA
- 1.2.5 PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS
- 1.3 JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN.....
- 1.3.1 UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.....
- 1.3.2 VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD
- 1.3.3 PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE,.....
- 1.3.4 COPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE. NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.....
- 1.4 OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

2.-FICHA URBANÍSTICA

3.-ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

4.-PLANOS

1.-MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

Este proyecto de actuación se redacta a petición de D. Antonio Martínez-Carlón Suárez, con [REDACTED] domiciliado en [REDACTED], provincia de Almería.

1.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

1.2.1.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS

La nave se ubicará en la parcela 106, del polígono 21 (plano número 1), diputación del Piar, del término de Vélez Blanco, provincia de Almería, como se puede observar en el plano de situación adjunto al proyecto, correspondiendo a un terreno de labor de regadío.

1.2.2.- CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS

La finca es la inscrita al tomo 965, libro 297, folio 158, finca 10.305, del registro de la propiedad de Vélez Rubio.

La topografía de la zona no presenta pendientes pronunciadas, existiendo pequeñas ondulaciones del terreno, construyéndose la nave a una altitud de unos 720 metros sobre el nivel del mar.

Actualmente se accede a la explotación por la Rambla de Chirivel (también conocida como Rambla del Piar), a la que se accede por el camino denominado de Los Bartolos, marcado con el número 90.030, del polígono 22.

Las coordenadas geográficas en el sistema U.T.M. uso 30, ETRS89, de la posición de la nave son las siguientes:

X: 585947

Y: 4168410

Corresponde con la hoja número 97421, del mapa topográfico nacional.

1.2.3.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

Actualmente la actividad desarrollada en la parcela y parcelas limítrofes de la finca, es agrícola, tanto de cereal de regadío y secano, como de almendros de secano. Debido a la inestabilidad de su productividad durante los últimos años, debido a la variabilidad de las condiciones ambientales de la zona que someten a dichos cultivos a períodos de sequía y heladas tardías, unido al también variable precio de mercado del producto recolectado, el promotor pretende construir una explotación de cebo de pollos (broilers) para diversificar la actividad y conseguir así ingresos mas estables. Esta nueva actividad, en la actualidad está muy demandada tanto por parte del consumidor final, por su precio económico que es un factor influyente tanto más en una

época de crisis económica como la actual, como de las integradoras que proporcionan los pollos para su engorde, por lo que goza de una demanda estable.

Por otro lado, la puesta en marcha de la actividad supondrá una demanda de mano de obra directa de dos puestos de trabajo eventuales lo que ayudará a la mejora del empleo muy mermado en los últimos años sobre todo en las zonas rurales, así como a mantener otros puestos ya creados de forma indirecta, como son los profesionales de las integradoras con las que se contrate.

1.2.4.-CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRA

El proyecto se ejecutará mediante cimentación de hormigón armado realizada con zapatas aisladas y vigas de atado, siendo la estructura metálica a base de pórticos unidos a la cimentación mediante pernos y placas de anclaje, con cerramiento mediante placas prefabricadas de hormigón armado de 12 cm de espesor. Para la cubierta se utilizarán placas del material tipo sándwich fijado a la estructura por las correas.

La dimensión de la nave proyectada corresponde a un rectángulo de 125,20 metros de largo por 15,20 metros de ancho (125x15 a eje de pilares), con una altura a cabeza de pilar de 3 metros. En un extremo en el interior de la misma y ocupando el ancho de un pórtico se construirá un local técnico donde se instalará la centralita de control de los diferentes sistemas eléctricos, un espacio destinado a aseo y sala de grupo electrógeno y un porche central. La superficie que el promotor presenta para la ejecución del proyecto es de 40,2374 hectáreas, según se manifiesta en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia e inventario hereditario adjunta. Las superficies útiles y construidas son:

	USO	SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
NAVE	CEBADERO DE POLLOS	1.794,4 m ²	1.865,8 m ²
	LOCAL TÉCNICO	24,4 m ²	
	ASEO Y SALA DE GRUPO ELECTRÓGENO	24,4 m ²	
	PORCHE	23 m ²	

Se dispondrá de una pantalla arbórea perimetral que ayudará a mimetizar la explotación con el entorno, a la vez que servirá de pantalla contra el viento disminuyendo la distancia de propagación de los malos olores. También servirá para frenar la escorrentía y la consecuente pérdida de suelo. De entre las especies posibles se recomiendan dos; una de ellas, como especies autóctonas el pino carrasco (*Pinus halepensis*), la otra especie recomendada es el ciprés (*Cupresus sempervirens*), que aunque no es autóctono ha sido muy comúnmente introducida en esta comarca por su crecimiento rápido y su excepcional comportamiento como pantalla contra el viento.

La previsible incidencia ambiental y sus medidas correctoras se describen en el análisis ambiental adjunto como punto 4.

1.2.5.- PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

Una vez se obtenga la licencia de obras mediante el correspondiente proyecto de ejecución, las instalaciones se pretende construir durante un periodo de un año tras la licencia de obras.

1.3.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN

1.3.1.- UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.

La utilidad pública se justifica tanto en cuanto la puesta en marcha de la actividad incidirá en la mejora del empleo en la comarca, la estabilidad en la generación de ingresos también redundará en un beneficio para la comarca debido a que los puestos de empleo se crean en la misma actividad y dichos trabajadores tendrán la correspondiente demanda de bienes y servicios de consumo, por otro lado el aumento de la producción de carne conlleva un aumento de la oferta lo cual influye en la estabilidad e incluso en la bajada de los precios del producto, lo cual beneficia al consumidor.

Mediante el cumplimiento de las indicaciones del análisis ambiental, se garantiza que esta actividad sea respetuosa con el medio ambiente, minimizándose los impactos que pueda producir.

1.3.2.- VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD

El presupuesto de ejecución material de la explotación será de 186.600 euros.

Teniendo en cuenta que la capacidad de la nave es de 29.600 pollos, el período de engorde se encuentra entre 50 y 60 días, que el vacío sanitario mínimo impuesto por la normativa vigente es de 12 días y que el sistema de cría es el denominado all in, all out, la explotación, con una buena gestión, podría desarrollar 5 ciclos de engorde y parte del sexto. Como medida de seguridad para el cálculo de la rentabilidad tomaremos la cifra de 5 ciclos de engorde anuales. Tomaremos, con el mismo fin, un índice de mortalidad por engorde del 4% y una Tasa Anual Equivalente al préstamo en torno al 6%.

Con lo indicado anteriormente y teniendo en cuenta que el beneficio neto por pollo se estima entre 15 y 20 céntimos de euro, la explotación tendría unos beneficios anuales de 24.864 euros y el período de amortización será de 13 años.

Es importante señalar en este apartado, que este tipo de instalaciones suelen estar beneficiadas de subvenciones gubernamentales periódicas que llegan hasta el 60 % de la inversión, con lo

cual si se acogiera a alguna de ellas, el período de amortización se vería sensiblemente reducido aumentando en gran medida su viabilidad económica.

En cuanto al plazo de la cualificación urbanística legitimadora de la actividad, se estima que la explotación debe permanecer en funcionamiento durante los próximos 25 años para que los beneficios obtenidos compensen el riesgo y esfuerzo de la inversión.

1.3.3.- PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

La actividad se proyecta en suelo no urbanizable ya que este tipo de naves ganaderas, por sus características, no se pueden instalar en suelo urbano.

En cuanto a su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, el cumplimiento de las medidas indicadas en el análisis ambiental garantizará la minimización de los impactos derivados tanto de la fase de construcción como de la fase de desarrollo de la actividad.

1.3.4.- COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA EN SUELO NO URBANIZABLE . NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTO

La actividad cumple con las "Normas Subsidiaria de Planeamiento Municipal y Complementaria en suelo no urbanizable con ámbito provincial" para este tipo de instalaciones , justificándose su emplazamiento en suelo no urbanizable.

Esta actividad no conlleva la construcción de instalaciones de uso residencial, limitándose la presencia de personal a las horas laborables que se estimen necesarias, por lo que no induce a la formación de nuevos asentamiento.

En Vélez Rubio, a 16 de Enero de 2020

EL INGENIERO TÉCNICO FORESTAL
JUAN GARCÍA JORDÁN
COLEGIADO 4.400

1.4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

El promotor asume las obligaciones y deberes legales derivados del régimen de suelo no urbanizable, así como al pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía (LOUA).

Del mismo modo, según lo indicado en el artículo 42 apartado D de la LOUA, el promotor se compromete a solicitar la correspondiente licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del presente proyecto de actuación.

En Vélez Rubio, a 16 de Enero de 2020

El Pro

arlón Suárez

2.-FICHA URBANÍSTICA

TRABAJO: PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EXPLOTACIÓN DE CEBO DE POLLOS (BROILERS)

PROPIETARIO: ANTONIO MARTÍNEZ CARLÓN.

SITUACIÓN: POLÍGONO 21 , PARCELA 106, VÉLEZ BLANCO (ALMERÍA)

CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

Superficie del terrero. 402.374 m²
 Longitud de fachada 125,20 m
 Ancho de fachada 15,20 m
 Diámetro inscrito 15,2 m
 Superficie construida 1.903m²

SERVICIOS URBANÍSTICOS

Calzada pavimentada NO
 Encintado de aceras NO
 Suministro de agua SI
 Suministro de luz SI
 Alcantarillado NO
 Alumbrado público NO

CONDICIONES URBANÍSTICAS

PLANEAMIENTO AL QUE AFECTA..... NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y
 COMPLEMENTARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE CON ÁMBITO PROVINCIAL
 CALIFICACIÓN DEL SUELO SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (S.N.U.C.)

CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS

En el siguiente cuadro se detalla el cumplimiento del presente proyecto respecto de las normas subsidiarias de Vélez Rubio.

	NORMA	PROYECTO
PARCELA MIN (m ²) para 2.055 m ² de nave	-	402.374 m ²
PLANTAS MAXIMAS	1	1
SEPARACIÓN A LINDEROS	>25 m	>25 m
SEPARACIÓN A CAMINOS	> 25 m	> 25 m
DISTANCIA A OTRAS EDIFICACIONES DE DISTINTA PROPIEDAD		>100 m

DISTANCIA A NUCLEO DE POBLACIÓN MAS CERCANO (EL PIAR) MAYOR A 1.500 m.

DISTANCIA AL CASCO URBANO MAS CERCANO (VÉLEZ RUBIO) MAYOR A 3.000 m.

CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS

	NORMA	PROYECTO
DISTANCIA A RAMBLA DE CHIRIVEL	>100 m	>100 m

3.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El presupuesto de ejecución material de la explotación será de 186.600 euros.

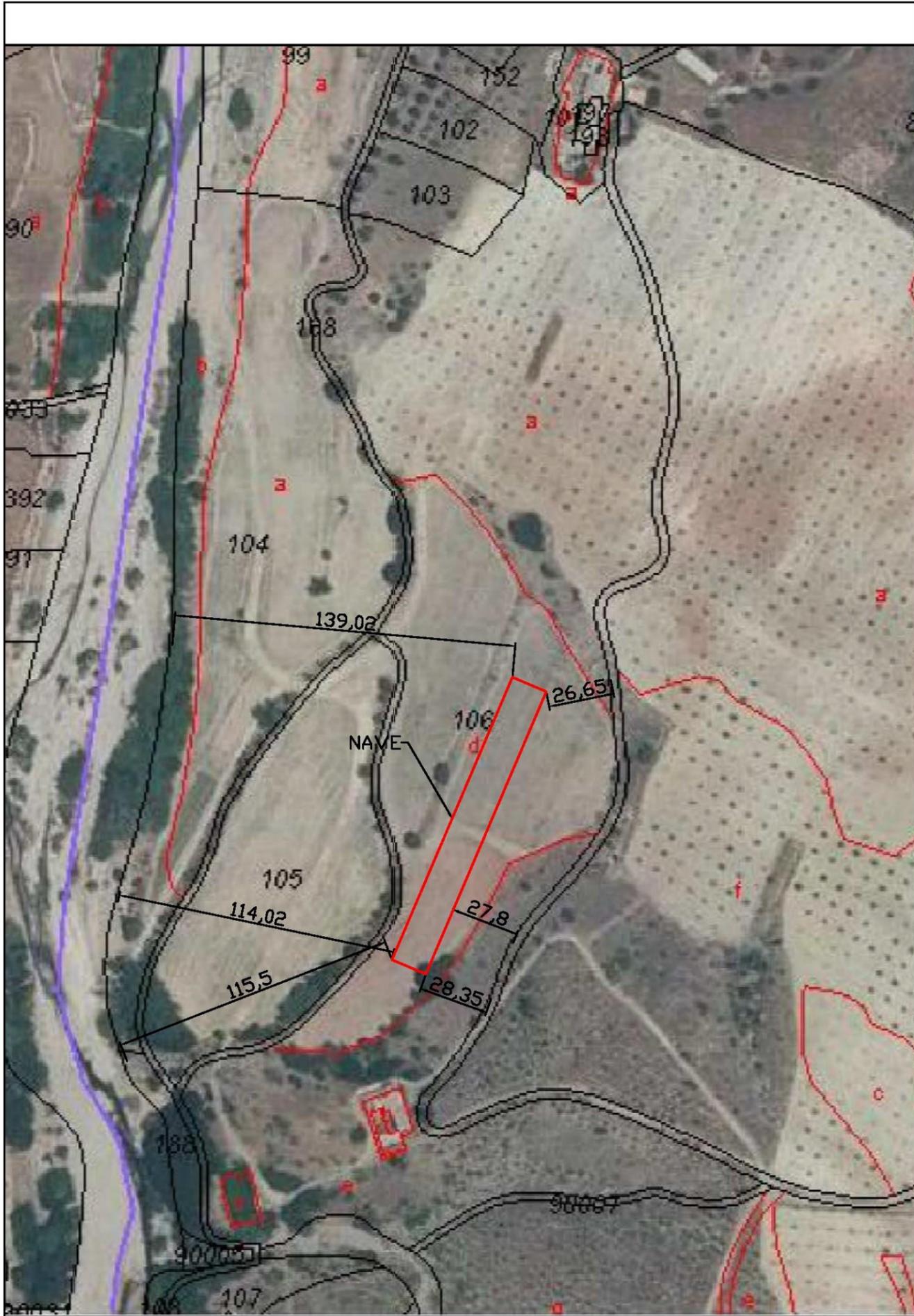
Teniendo en cuenta que la capacidad de la nave es de 29.400 pollos, el período de engorde se encuentra entre 50 y 60 días, que el vacío sanitario mínimo impuesto por la normativa vigente es de 12 días y que el sistema de cría es el denominado all in, all out, la explotación, con una buena gestión, podría desarrollar 5 ciclos de engorde y parte del sexto. Como medida de seguridad para el cálculo de la rentabilidad tomaremos la cifra de 5 ciclos de engorde anuales. Tomaremos, con el mismo fin, un índice de mortalidad por engorde del 4% y una Tasa Anual Equivalente al préstamo en torno al 6%.

Con lo indicado anteriormente y teniendo en cuenta que el beneficio neto por pollo se estima entre 15 y 20 céntimos de euro, la explotación tendría unos ingresos anuales de 24.864 euros y el período de amortización será de 13 años, como se observa en la tabla siguiente.

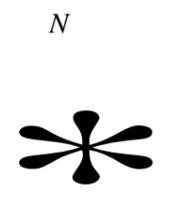
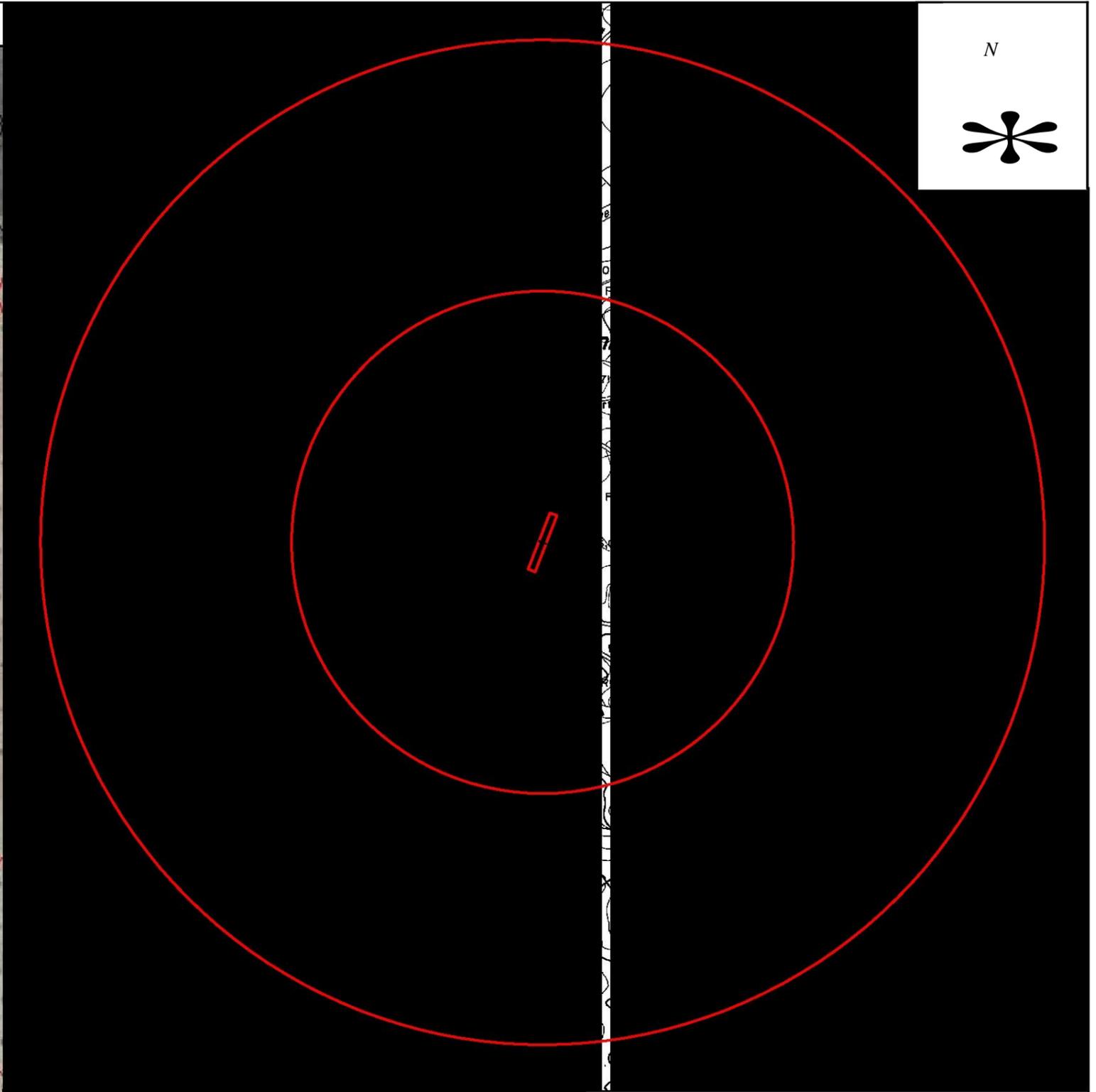
Es importante señalar en este apartado, que este tipo de instalaciones suelen estar beneficiadas de subvenciones gubernamentales periódicas que llegan hasta el 60 % de la inversión, con lo cual si se acogiera a alguna de ellas, el período de amortización sería muy inferior aumentando así sensiblemente su viabilidad económica.

CUADRO DE AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN					
AÑO	INVERSIÓN	CAPTIAL AMORTIZADO	INTERESES GENERADOS	INTERESES ACUMULADOS	CAPITAL REMANENTE
1	186600	21 078.36	11 196.00	11 196.00	176 717.64
2	0	21 078.36	10 603.06	21 799.06	166 242.35
3	0	21 078.36	9 974.54	31 773.60	155 138.53
4	0	21 078.36	9 308.31	41 081.91	143 368.49
5	0	21 078.36	8 602.11	49 684.02	130 892.24
6	0	21 078.36	7 853.53	57 537.56	117 667.42
7	0	21 078.36	7 060.05	64 597.60	103 649.11
8	0	21 078.36	6 218.95	70 816.55	88 789.70
9	0	21 078.36	5 327.38	76 143.93	73 038.73
10	0	21 078.36	4 382.32	80 526.25	56 342.70
11	0	21 078.36	3 380.56	83 906.81	38 644.90
12	0	21 078.36	2 318.69	86 225.51	19 885.24
13	0	21 078.36	1 193.11	87 418.62	0.00

Es importante señalar en este apartado, que este tipo de instalaciones suelen estar beneficiadas de subvenciones gubernamentales periódicas que llegan hasta el 60 % de la inversión, con lo cual si se acogiera a alguna de ellas, el período de amortización sería muy inferior aumentando así sensiblemente su viabilidad económica.

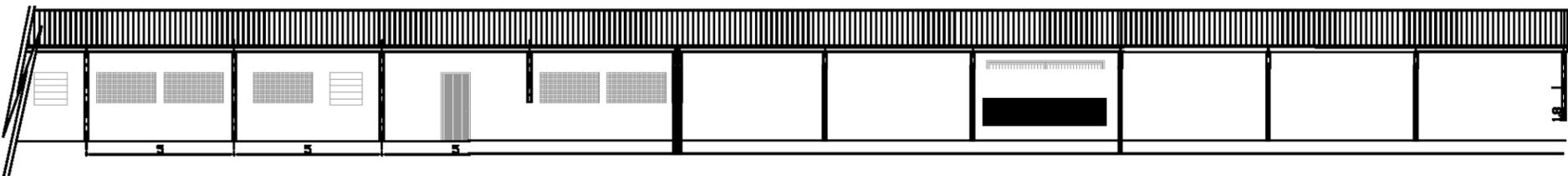
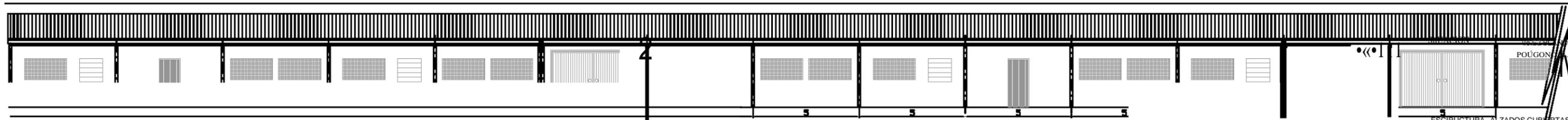


ESCALA
1:2.000

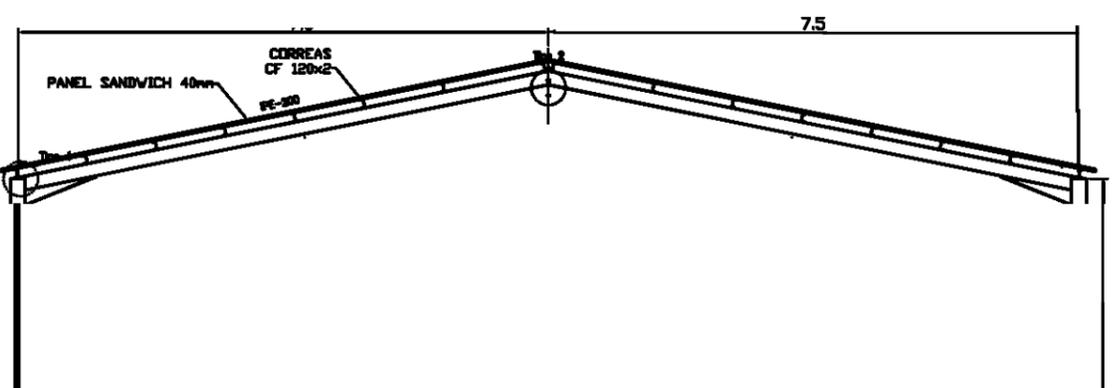
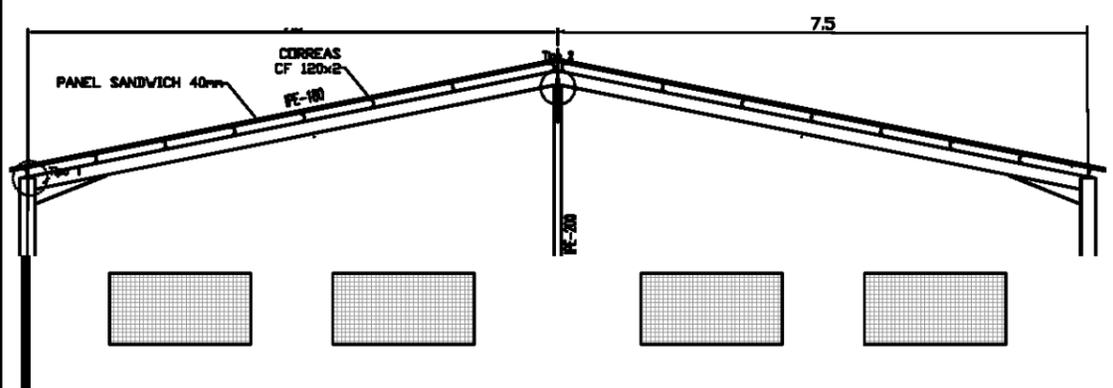
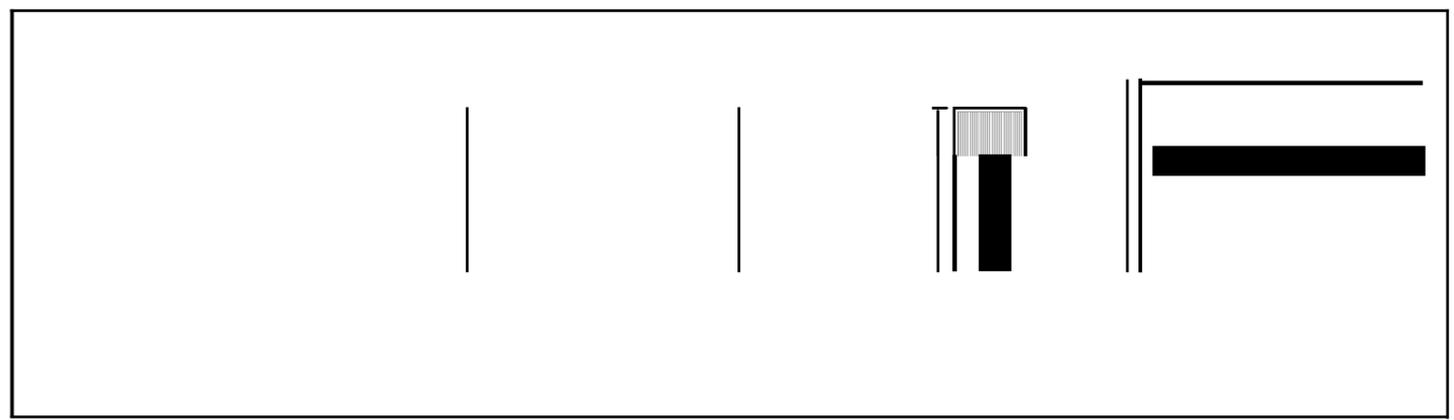
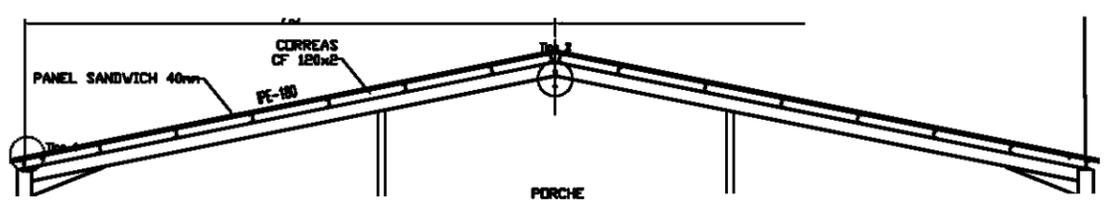
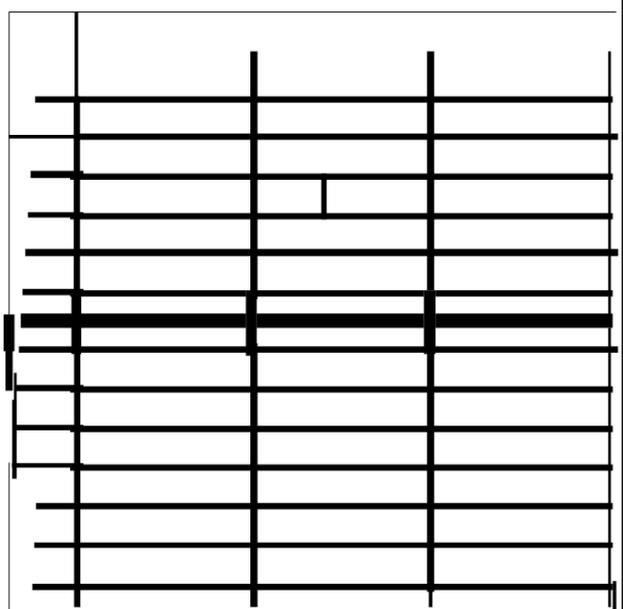
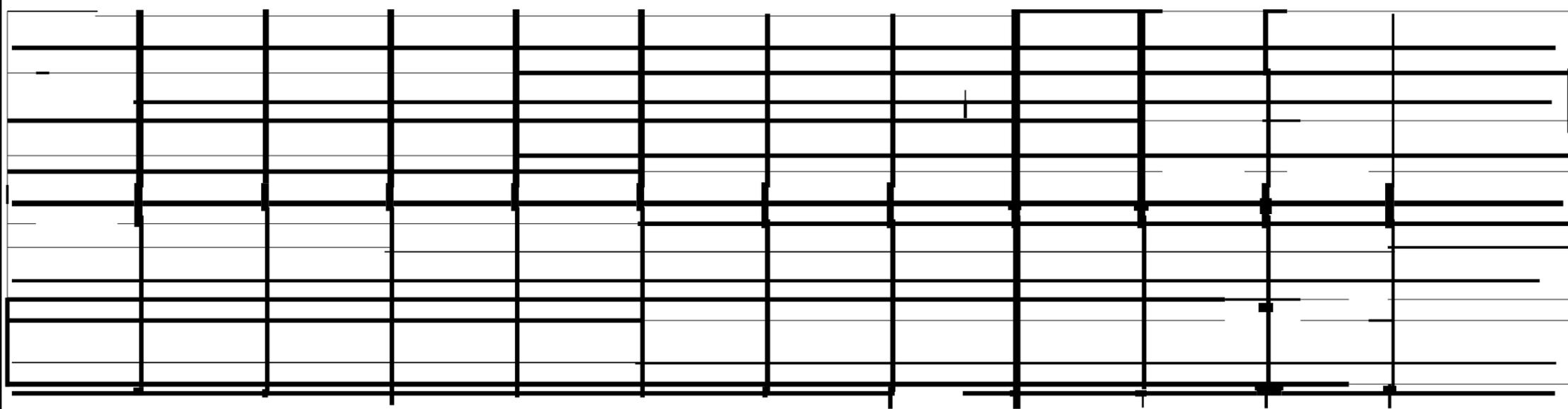


a	PROYECTO
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EXPLOTACIÓN DE CEBO DE POLLOS
ESTUDIO DE INGENIERIA C/TALLERES, Nº 10 VELEZ RUBIO (ALMERIA) TfPm 629 55 17 16 950 41 02 05	PROMOTOR Arm>NIO MARTÍNEZ-0.ARLÓN SUÁREZ
JUAN GARCÍA JORDÁN INGENIERO TÉCNICO FORESTAL COLEGIADO 11.480	SITUACION VIII.L.EZ BLANCGALMERIA POLIGONO 21, PARCELA 106
	FEQIA
	PLANO DE SITUACIÓN
	NPLMO ENERO/20

ESCALA
1:10.000



ALMEIDA
 POUÇON
V.L.E.I
 ENERO/20
 ESCRUCTURA, ALZADOS, CUBIERTAS Y MEMORIA DE CARPINTERÍA



JUAN GARCIA JORDAN
 INGENIERO TÉCNICO FORESTAL
 C.E.L.E.D. Nº 14.148
 PLANO DE