



## PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA.

### PROMOTOR:

ISMAEL TERUEL PÉREZ

### SITUACION:

PARAJE LA PARRA O VIOTAR,  
POLÍGONO 22, PARCELA 138.  
VÉLEZ RUBIO (ALMERIA)

### FECHA:

MAYO 2.023

### INGENIERO TÉCNICO AGRICOLA:

JUAN SÁNCHEZ VILAR  
COLEGIADO Nº 452

### INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL:

JOSE MANUEL RODRÍGUEZ QUILES  
COLEGIADO Nº 882  
ANTONIO URIBE VILAR  
COLEGIADO Nº 873



CTRA. LA ESTACION, Nº 12, BAJO DCHA.

04600 HUERCAL-OVERA

TELF.: 950 61 60 75

E-mail: [proinserlevante@gmail.com](mailto:proinserlevante@gmail.com)

## 1.- ANTECEDENTES.

D. Ismael Teruel Pérez, con N.I.F. nº 23.813.366-V y domicilio en C/. Baloimi s/n, 04820 Vélez Rubio (Almería), dispone de un finca sita Pje. La Parra o Viotar, polígono 22, parcela 138 del T.m. de Vélez Rubio.

Se redacta el presente **Proyecto de Actuación para la Instalación de una Explotación Porcina**, consistiendo en la construcción de tres naves, un aseo-vestuario y una balsa de purines, además de las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la actividad.

## 2.- OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

Se redacta el presente proyecto de actuación para atender el trámite requerido por el Ayuntamiento de Vélez Rubio, con el fin de obtener la licencia de obras para la instalación de una explotación porcina, destinada a ganado porcino de cebo, mediante la ejecución de tres naves y una balsa de purines. **La explotación contará con una capacidad de 2.496 plazas de ganado porcino de cebo equivalente a 299,52 UGM.**

Debiéndose obtener para este proyecto el Instrumento de Calificación Ambiental, por encontrarse la explotación ganadera en la Categoría 10.10 (estabulaciones de la categoría 10.8 y 10.9, por debajo de los umbrales señalados en ella). Encontrándose el umbral en 2.500 plazas de cebo o 750 plazas de madres de producción de lechones, para someterse a Autorización Ambiental Integrada (AAI).

El presente proyecto de actuación se redacta en conformidad con la Ley 7/2021 de 1 diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que regula la ordenación del territorio y el urbanismo en la Comunidad Autónoma, publicada en el BOJA 233, de 3 de Diciembre de 2.021.

El artículo 22 de la citada ley 7/2021, define las actuaciones extraordinarias como sigue:

*1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.*

*2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.*

3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.

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

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.

Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.

En nuestro caso se trata de la instalación de una explotación ganadera, destinada a ganado porcino, con lo que se conseguirá optimizar el rendimiento de la explotación agropecuaria existente haciendo posible la viabilidad desde el punto de vista económico, pues esta forma parte de la explotación agropecuaria. Se pretende diversificar la actividad agropecuaria, proporcionando también una consolidación del puesto de trabajo que precisa la explotación agropecuaria.

En la actualidad la parcela se destinan al cultivo de almendros una superficie aproximada de 4,28 Has y terreno de labor con una superficie aproximada de 8,66 Has.

## A. DATOS DEL PROMOTOR Y REPRESENTANTE.

---

Promotor: **ISMAEL TERUEL PÉREZ**  
Domicilio: **C/. Baloimi s/n, 04820 Vélez Rubio (Almería)**  
N.I.F.: **23.813.366-V**

## B. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD

---

### A) Situación:

Tal y como se puede observar en la documentación que se adjunta, la promotora pretende obtener la licencia de obras para la ejecución de tres naves y una balsa de purines destinadas a **EXPLOTACIÓN PORCINA** que se ubicará en una finca sita en el Paraje La Parra o Viotar, polígono 22, parcela 138, del t.m. de Vélez Rubio.

Se presenta plano de Situación, donde se refleja la ubicación de las instalaciones y la parcela en la que se pretende instalar la actividad, grafiando exhaustivamente la forma y dimensiones de la instalación y de la finca en cuestión sobre la siguiente planimetría:

- Plano de situación a escala 1:10.000

En ellos se puede observar la ubicación de las tres naves, así como la balsa de purines, así como las distancias a linderos, en un radio de más de un kilómetro no se encuentran edificaciones ni edificios de interés.

- Distancias al núcleo de población más próximo La Parra Nueva (suroeste) se encuentra a 1.560 m; y Tonosa (noreste) se encuentra a 2,2 km.
- Distancia al lindero más próximo: 25,00 m
- Distancia a Carretera: 98 m. (AL-7101)
- Cortijada Los Sánchez: 595 m.
- Explotación porcina existente 099AL01294: 1.120 m.



## B) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Se dispone de un contrato de arrendamiento, entre el propietario de la parcela Bernardo Pérez Molina (abuelo del promotor) y el promotor del proyecto Ismael Teruel Pérez.

La explotación agropecuaria dispone de las parcela 138 del polígono 22.

La explotación porcina ocupará una parte de la finca, siendo su superficie vallada de 8.000 m<sup>2</sup>.

La superficie ocupada por las edificaciones será de **2.622,98 m<sup>2</sup>**, con lo que resulta un **una ocupación total de las 1,91 % del total de la parcela**. La parcela 138 del polígono 22 tiene una superficie catastral de 130.324 m<sup>2</sup>, correspondiendo con las Fincas Registrales n° 12.689, 12.864, 12.866, 21.284 y 21.286, éstas fincan suman una **superficie registral total de 137.683 m<sup>2</sup>**.

La explotación porcina formará parte de la explotación agropecuaria, tal como se puede observar en los planos adjuntos.

Posee acceso rodado a través de la carretera AL-7101 (Los Torrentes).

Normativa de aplicación:

- NN.SS. y de Planeamiento de Vélez Rubio. Suelo No Urbanizable Común.

### C) Características socioeconómicas de la actividad.

La finca se destina al cultivo de almendro y debido a su baja rentabilidad se pretende llevar a cabo la actividad ganadera para pasar la finca a una explotación agropecuaria. Siendo necesaria la instalación de la explotación porcina para la viabilidad económica de la explotación agropecuaria.

Pues se considera de vital importancia disponer de unas instalaciones adecuadas para el desarrollo de la actividad y se podrá generar un puesto de trabajo.

### D) Características de las instalaciones.

- Se instalará un recinto vallado para la explotación.
- La Explotación ganadera será vallado por una valla de malla metálica de 2 metros de altura.
- Las edificaciones consistirán en la ejecución de tres nuevas naves para la ampliación de una explotación porcina. Las dimensiones de cada nave será de 60,71 m de longitud por 14,33 m de ancho. Las instalaciones interiores necesarias para una actividad de este tipo serán tolvas de hormigón prefabricado, bebederos acero galvanizado, separadores de hormigón prefabricado, rejillas de hormigón prefabricado para fosas de purines, tuberías de polietileno, cargaderos...

Las superficies de las edificaciones son:

#### NAVE 01

SUP. UTIL	M <sup>2</sup>
Pasillos	113,25
Corralina tipo 1	597,96
Corralina tipo 2	27,52
Corralina tipo 3	54,56

SUP. CONSTRUIDA	M <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>869,97</b>

Corralina tipo 4	113,25
<b>TOTAL</b>	<b>618,01</b>

NAVE 02

SUP. UTIL	M <sup>2</sup>
Pasillos	113,25
Corralina tipo 1	597,96
Corralina tipo 2	27,52
Corralina tipo 3	54,56
Corralina tipo 4	113,25
<b>TOTAL</b>	<b>618,01</b>

SUP. CONSTRUIDA	M <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>869,97</b>

NAVE 03

SUP. UTIL	M <sup>2</sup>
Pasillos	113,25
Corralina tipo 1	597,96
Corralina tipo 2	27,52
Corralina tipo 3	54,56
Corralina tipo 4	113,25
<b>TOTAL</b>	<b>618,01</b>

SUP. CONSTRUIDA	M <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>869,97</b>

ASEO-VESTUARIO

SUP. UTIL	M <sup>2</sup>
Pasillos	10,04
<b>TOTAL</b>	<b>10,04</b>

SUP. CONSTRUIDA	M <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>13,07</b>

BALSA DE PURINES

VOL. UTIL	M <sup>3</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.425,00</b>

VOL. TOTAL	M <sup>3</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.580,00</b>

Se adjunta de planos de superficies y cotas de las edificaciones.

La altura de las naves será de 4,91 metros a cabeza de pilares.

De acuerdo con el Anexo I del Real Decreto 306/2020 de 11 de febrero, según las equivalencias de ganado porcino es de 299,52 UGM estando dentro del grupo segundo (explotaciones con una capacidad superior a 120 UGM y hasta 480 UGM).

El número de UGM será el siguiente:

$$2.496 \text{ plazas de recría de reproductoras} \times 0,12 \text{ UGM} = 299,52 \text{ UGM}$$

La explotación estará formada por tres naves, con lo que la capacidad total será 2.496 plazas de cebo que equivale a 299,52 UGM.

**Total = 451,20 UGM**

### **E) Características de la construcción.-**

Se ha adoptado para la construcción de las tres naves, estructura de pilares de acero laminado, con cubierta realizada con pórticos y correas de acero laminado.

El cerramiento será de bloque de hormigón prefabricado y la carpintería metálica en puerta y ventanas.

La electricidad se hará de acuerdo con las normas recomendadas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y por la Empresa Suministradora.

La balsa de purines con un volumen total de 1.580 m<sup>3</sup>, estará realizada con excavación en el terreno, desmonte y formación de terraplén correspondiente, en un lugar por el que es fácilmente accesible con cualquier tipo de vehículo, convencional o maquinaria para construcción o el mantenimiento del mismo.

En la parte interior del pasillo de coronación se realizará una valla de protección y un bordillo perimetral.

En la balsa existirá un resguardo de 0,5 m, y un aliviadero de hormigón.

La impermeabilización de la balsa se realizará a base de lámina de polietileno de alta densidad (PEAD) de 1,50 mm de espesor, apoyado a su vez en otra lámina de Geotextil de filamento continuo de poliéster.

### **F) Servicios públicos existentes.**

Tiene acceso rodado por un camino de tierra procedente de la Carretera AL-7101.

Para el suministro el suministro de la red de agua y energía eléctrica, se llevará a cabo por parte del promotor las infraestructuras necesarias.



**G) Plazos de inicio y terminación de obras.**

El plazo de inicio será cuando tenga la correspondiente licencia de obras, estimándose la duración de la misma de ocho meses.

La duración de las obras será de ocho meses.

**C. PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN PREVIA DE LAS ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS SEGÚN ART. 32 DEL REGLAMENTO DE LA L.I.S.T.A.**

1. Conforme al artículo 22.3 de la Ley, las actuaciones extraordinarias requieren, para ser legitimadas, de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente:

- a) Declare la actuación de interés público o social, en los supuestos del artículo 30.2.b).
- b) Reconozca su incompatibilidad con el medio urbano, en los supuestos del artículo 30.3.
- c) Autorice la implantación de una vivienda no vinculada, conforme al artículo 31.

2. El procedimiento de autorización se ajustará a los siguientes trámites:

a) Solicitud de la persona o entidad promotora acompañada del Proyecto de Actuación, conforme al artículo 33. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

b) Admitida a trámite la solicitud, previo informe técnico y jurídico, se someterá el Proyecto de Actuación a información pública por plazo no inferior a un mes, conforme a lo previsto en el artículo 8.

Simultáneamente, y por el mismo plazo, se practicará trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares del derecho de propiedad de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.

c) Cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 71, se solicitará durante el trámite de información pública informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que habrá de emitirse en el plazo de dos meses, según lo previsto en el artículo 72.

d) La resolución del procedimiento, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación, corresponde al órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.

e) El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente el Proyecto de Actuación aprobado.

3. Transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada de la solicitud en el Registro electrónico del órgano competente para su tramitación sin que se produzca la notificación al interesado de la resolución del procedimiento, se entenderá denegada la autorización.

4. Cuando la actuación afecte a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, la autorización habrá de otorgarse por los Ayuntamientos afectados que podrán colaborar mediante la celebración de convenios, en los términos previstos en el artículo 8 de la Ley, o a través de las técnicas legalmente establecidas, como la encomienda de gestión, para la ordenación de los respectivos procedimientos y la concentración de trámites que, por su naturaleza, admitan un impulso simultáneo y no sea obligado su cumplimiento sucesivo.

En defecto de lo anterior, la solicitud se tramitará simultáneamente en los Ayuntamientos afectados. Una vez autorizada la actuación por todos los municipios, las resoluciones de aprobación y el Proyecto de Actuación se publicarán conforme a lo previsto en el apartado 2.

5. La persona o entidad promotora de la actuación podrá solicitar la tramitación conjunta de la autorización previa y de la licencia de obras, debiendo aportar junto a la solicitud el Proyecto de Actuación y el proyecto de edificación correspondiente. En la instrucción del procedimiento se practicarán los trámites de ambos procedimientos y en la resolución se hará constar la autorización para la implantación de la actuación y para la ejecución de las obras previstas.

6. Las actuaciones extraordinarias del artículo 30.2.a) y aquellas para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística no requerirán de autorización previa. En este supuesto será preceptivo un informe de compatibilidad urbanística en el procedimiento de autorización sectorial de la actuación. El informe será solicitado por el órgano administrativo al que corresponda autorizar la actuación y será emitido en el plazo máximo de un mes por los Ayuntamientos afectados.

Cuando estas actuaciones tengan incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, en el procedimiento sectorial se solicitará informe vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

## **D. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN**

---

---

### **a) UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.**

Según el Art. 22 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad de territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.), las actuaciones de utilidad pública o interés social requieren de la aprobación de una Autorización Previa (del que forma parte la presente Memoria) y el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, objetivo posterior a este Proyecto.

La Utilidad Pública e Interés Social de las instalaciones se justifica en la necesidad de construir tres naves, para instalar la explotación ganadera que permita ser viable económicamente. Además se generará un puesto de trabajo.

Las necesidades de construir las tres naves para esta actividad en este suelo, se debe a que esta actividad solo es posible instalarla en terrenos rústicos que se dispongan, habiéndose elegido esta ubicación por el promotor, por estar lo más alejada posible de los núcleos de población. Además la ganadería forma parte del sector agrario, no pudiéndose desarrollar en otro tipo de suelo.

No se trata de una actividad de intervención singular con incidencia en la ordenación urbanística, tratándose de una actuación que tal y como se ha justificado anteriormente es compatible con el régimen dispuesto en la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

### **b) VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD.**

La inversión aproximada de la obra civil ascenderá a 269.399,00 €, que corresponde a un módulo de 100 €/m<sup>2</sup> para las naves y el aseo-vestuario, siendo la superficie construida total de 2.622,98 m<sup>2</sup> y un módulo de 4,5 €/m<sup>3</sup> para la balsa de purines, siendo su volumen total de 1.580 m<sup>3</sup>.

Se realiza a continuación un estudio económico, lo que nos indica su rentabilidad, la Tasa Interna de Rendimiento es del 6,90%, lo que nos indica rentabilidad del dinero que se ha invertido en el proyecto, es superior a la que nos produciría dicho dinero en cualquier entidad financiera.

Por tanto, la viabilidad de la inversión está demostrada, consistente en cebadero de cerdos en integración.

### **ESTUDIO ECONÓMICO**

El estudio económico se va a realizar teniendo en cuenta una vida útil de la inversión de 12 años, y considerando un valor de desecho de la inversión del 30% año.

#### **1. Previsión de ventas anuales después de la inversión.**

<b>P Producto</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Valor unidad</b>	<b>Valor Total</b>
Integración de cerdos	2.496 cabezas	23,60€	58.905,60 €
<b>Total</b>			<b>58.905,60 €</b>

**2. Previsión de costos anuales (excepto amortizaciones) después de la inversión.**

<b>2.1. Instalaciones.-</b>		
Mantenimiento de instalaciones		1.000,00 €
<b>2.2 Gastos en mano de obra directa.-</b>		
1 Personal		18.000,00 €
<b>2.3. Gastos en servicios.-</b>		
Trabajos y servicios agrarios		900,00 €
Energía eléctrica-gasoil		1.750,00 €
Agua		4.200,00 €
Seguros e impuestos		3.600,00 €
<b>Total</b>		<b>10.450,00 €</b>
<b>2.4. Gastos de administración y dirección.-</b>		
Teléfono		264,00 €
<b>2.5. Resumen de pagos anuales.-</b>		
2.1 Gastos en Instalaciones		1.000,00 €
2.2 Gastos en mano de obra directa		18.000,00 €
2.3. Gastos en servicios		10.450,00 €
2.4. Gastos de administración y dirección		264,00 €
<b>Total.....</b>		<b>29.714,00 €</b>

**CUADRO DE FLUJOS DE CAJA**

Año	Inversión (€)	Cobros (€)	Pagos (€)	Flujos de caja (€)
0	269.399,00			
1		58.905,60	29.714,00	29.191,60
2		58.905,60	29.714,00	29.191,60
3		58.905,60	29.714,00	29.191,60
4		58.905,60	29.714,00	29.191,60
5		58.905,60	29.714,00	29.191,60
6		58.905,60	29.714,00	29.191,60
7		58.905,60	29.714,00	29.191,60
8		58.905,60	29.714,00	29.191,60
9		58.905,60	29.714,00	29.191,60
10		58.905,60	29.714,00	29.191,60
11		58.905,60	29.714,00	29.191,60
12		139.725,30	29.714,00	110.011,30

Como criterio de Rentabilidad de la inversión se va a utilizar el Valor Actual Neto (VAN), y la Tasa Interna de Rendimiento (TIR)

**VALOR ACTUAL NETO (VAN)**

Este índice nos va a indicar la ganancia neta generada por el proyecto, para un tipo de interés elegido, siendo viable cuando el VAN sea superior a cero.

Para un interés del 6 % el VAN será:

$$\text{VAN (6\%)} = -K + \sum_{j=1}^{12} \frac{R_j}{(1+i)^j} = -269.399,00 + \frac{29.191,60}{(1+0.06)^1} + \frac{29.191,60}{(1+0.06)^2} + \frac{29.191,60}{(1+0.06)^3} + \frac{29.191,60}{(1+0.06)^4} + \frac{29.191,60}{(1+0.06)^5} + \frac{29.191,60}{(1+0.06)^6} + \frac{29.191,60}{(1+0.06)^7} + \frac{29.191,60}{(1+0.06)^8} + \frac{29.191,60}{(1+0.06)^9} + \frac{29.191,60}{(1+0.06)^{10}} + \frac{29.191,60}{(1+0.06)^{11}} + \frac{110.011,30}{(1+0.06)^{12}} = 15.504,00 \text{ €.}$$

Luego la inversión es rentable.

**TASA DE INTERES DE RENDIMIENTO (TIR)**

La inversión es rentable cuando el TIR, sea superior al tipo de interés al cual el inversor puede conseguir recursos financieros.

El TIR es aquel interés que hace cero el VAN.

$$\text{VAN (r)} = 0$$

r = Tasa Interna de Rendimiento

Resultado de los cálculos, que la Tasa Interna de Rendimiento es del 6,90 % lo cual nos indica que la inversión nos produce un interés superior al que podríamos obtener en cualquier entidad financiera, por tanto es rentable.

El plazo de duración de la calificación urbanística, según el Art. 22.4, de la ley 7/2021 de 1/12 de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía deberá ser limitada con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma, siendo en nuestro caso de veinte años, aunque renovable, siendo este el tiempo indispensable para la amortización de la inversión que requiere su materialización, no procediendo derecho a indemnización.

**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.**

Con respecto a este apartado, tal y como se ha especificado anteriormente, esta claramente justificada la procedencia y necesidad de la implantación de la actividad en el actual Suelo, clasificado como Suelo No Urbanizable Común, forman parte del sector agrario siendo este lugar el adecuado para su ubicación.

Esta actividad que se pretende instalar respeta las características medioambientales y paisajísticas del entorno, integrándose en el entorno con el fin de conformar y mantener al máximo las características del paisaje de los terrenos en los que se pretende situar la misma.

No existirá contaminación acústica.

Los terrenos donde se pretende realizar la actividad se encuentran ubicados en una zona considerada como Suelo especial protección, complejo serrano interés ambiental, presentando los terrenos las siguientes características:

- Se tratan de naves ganaderas compatibles con el suelo no urbanizable o terrenos agrarios.
- Las edificaciones quedarán a mas de 25 metros de todos los linderos.
- Quedarán resueltos los servicios, de abastecimiento de agua y energía eléctrica.
- No se llevará a cabo formación de núcleos de población.

En relación con las medidas adoptadas que conllevan corrección de impactos territoriales o ambientales la edificación se encuentra ejecutada que se encuentra adaptada a la a donde se consigue un escaso impacto visual. Por otro lado, en cuanto a la implantación del edificio este queda integrado con los elementos naturales existentes.

Se justifica la implantación de la actividad en la finca propuesta, entre otros factores por las características propias del terreno, cerca a la naturaleza y a núcleos urbanos, disponiendo de la infraestructura necesaria junto a la finca.

#### **d) COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.**

Partiendo de la condición de la utilidad pública e interés social de la Actividad a implantar, en nuestro caso, en suelo rústico, en consonancia con lo justificado en los puntos anteriores, y al objeto de clarificar la compatibilidad con el régimen urbanístico del suelo que le corresponde, en virtud de su situación y emplazamiento, a la actividad que nos ocupa, se estará a lo regulado en los Art. 22 de la LISTA.

Este tipo de instalación debe ubicarse en este tipo de suelo, por encontrarse en una finca idónea y con buenas comunicaciones.

La edificación quedará a una distancia de **25,00 metros**, como mínimo de todos los linderos y queda resuelto efectiva y automáticamente los servicios, de abastecimiento de agua y energía eléctrica.

#### **e) NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.**

La implantación de la actividad propuesta en este documento, no induce a la formación de un nuevo núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano, toda vez que no incumple ninguna de las determinaciones establecidas en el artículo 110, siendo éstas las siguientes:

- NO existe parcelación de terrenos en lotes con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup> en regadío y 25.000 m<sup>2</sup> en seco.
- NO existe parcelación sistemática de los terrenos.

- NO existe materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.
- NO se trata de una construcción o existencia de redes de servicios ajenas al uso agrícola
- NO existe alineación de edificación a lo largo de carreteras o caminos.
- NO se trata de una construcción de carácter y tipología urbana.
- NO se trata de una vivienda.

Además se justifica le artículo 24. Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos del Reglamento General de la LISTA, puesto que:

a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:

1ª. Alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes.

2ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.

3ª. En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.

4ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.

5ª. Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.

No se realizarán divisiones de terrenos, fincas o parcelas.

b) La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

No se realizarán transmisiones.

c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:

- 1ª. Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o
- 2ª. Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.

A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

No existe agrupación de edificaciones según se puede observar en el plano 1.3, Catastral con radio 200 metros.

d) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).

El proyecto cumple con el apartado 2.c).

e) La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.

No se realizará ninguna vivienda.

f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.

Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.

En el presente proyecto no se realizará trazados de viarios.

g) El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.

En el presente proyecto no se realizaran trazados de infraestructuras.



**f) JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS REGULADAS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE ACTUALMENTE EN EL MUNICIPIO PARA LA NO FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN:**

Para el desarrollo de este punto se estará acorde a lo expresado en el NN.SS. de Vélez Rubio, y en consonancia a los requisitos exigibles a las actuaciones de interés público recogidos en el Art. 24.2 del Reglamento de la L.I.S.T.A. .

Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos del Reglamento General de la LISTA, puesto que:

a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

1ª. Alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes.

2ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.

3ª. En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.

4ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.

5ª. Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.

No se realizarán divisiones de terrenos, fincas o parcelas.

b) La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

No se realizarán transmisiones.

c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:

- 1<sup>a</sup>. Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o
- 2<sup>a</sup>. Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.

A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

No existe agrupación de edificaciones según se puede observar en el plano 1, Catastral con radio 200 metros.

d) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).

El proyecto cumple con el apartado 2.c).

e) La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.

No se realizará ninguna vivienda.

f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.

Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.

En el presente proyecto no se realizará trazados de viarios.

g) El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.

En el presente proyecto no se realizaran trazados de infraestructuras.

**E. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD, QUE AL MENOS ESTARÁN CONSTITUIDAS POR:**Cumplimiento de los deberes legales en suelo rústico.

Según el Art. 33.4 del Reglamento de la L.I.S.T.A. de obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, estarán constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.
- c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.
- d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

Los correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo rústico.

Adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico.

Según el artículo 26. Adecuación y proporcionalidad de las actuaciones de suelo rústico, del Reglamento General de la L.I.S.T.A.

Las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso que justifique su implantación. Cuando constituyan una explotación habrán de suponer una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la misma.

La actuación es adecuada y proporcionada al uso, siendo además viable económicamente.

- b) En los trámites de autorización sectorial y urbanística de infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones deberá justificarse que éstas deben discurrir por suelo rústico y que la alternativa de trazado elegida responde a los criterios de:

- 1º. Minimización de los impactos sobre los espacios naturales protegidos y los elementos del patrimonio histórico.
- 2º. Integración paisajística.
- 3º. Funcionalidad y eficiencia.
- 4º. Menor coste económico de las obras y su mantenimiento.

La actuación en caso de ser necesaria la autorización sectorial y urbanística de infraestructuras; cumplirán con la minimización de impactos sobre espacios naturales protegidos y elementos de patrimonio histórico, con la integración

paisajística, con la funcionalidad y eficiencia y con el menor coste económico de obras y su mantenimiento.

c) Las actuaciones que contemplen infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones destinadas a satisfacer las necesidades de los usos y actividades del suelo rústico, justificarán su trazado y características en proporción a la demanda prevista para las mismas y que no inducen a la formación de nuevos asentamientos conforme al artículo 24.2.

La actuación objeto de proyecto cumple este requisito.

d) En edificaciones con uso distinto al residencial, salvo que se justifique en alguna exigencia de la legislación sectorial, no se permitirá la ejecución de infraestructuras y de elementos propios de este uso, tales como cocinas, dormitorios, chimeneas, porches, barbacoas, piscinas y otros elementos asimilados, ni la ejecución de huecos en fachada que induzcan a la ejecución de una vivienda sin autorización.

En las obras de edificación de la actuación no se ejecutarán infraestructuras y elementos propios del uso residencial.

e) Con carácter general, y salvo justificación expresa debido al uso al que se destinan, las edificaciones y construcciones se realizarán con las condiciones de tipología y de estética características del suelo rústico donde se ubican y presentarán sus fachadas y cubiertas terminadas, respetando las determinaciones de integración paisajística que para las mismas se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

La actuación cumplirá esta exigencia.

f) En suelo rústico queda prohibida la instalación de contenedores de transporte para destinarlos a otros usos y los elementos publicitarios que no se destinen a la información institucional, salvo que cuenten con autorización a través del medio de intervención administrativa que corresponda.

La actuación cumplirá esta exigencia.

g) Conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, queda prohibida la ejecución de muros de cerramiento con elementos ciegos que limiten el campo visual o produzcan la ruptura de la armonía o desfiguración del paisaje.

La actuación cumplirá esta exigencia.

#### Prestación compensatoria y constitución de garantía.

Pago de prestación compensatoria en suelo rústico, de acuerdo con lo regulado en el artículo 22.5 de la L.I.S.T.A.

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución

material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

**En nuestro caso el presupuesto de ejecución material de las obras e instalaciones es de doscientos sesenta y nueve mil trescientos noventa y nueve euros (269.399,00 €).**

#### Solicitud de licencia urbanística municipal

El promotor se compromete a solicitar la correspondiente Licencia Urbanística Municipal para la Instalación de Explotación Porcina de Cebo.

### **F) EL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN POR EL MUNICIPIO DEL PRESENTE PROYECTO DE ACTUACIÓN SE REALIZARÁ SEGÚN LOS TRÁMITES DISPUESTOS EN EL ARTÍCULO 22.3 DE LA LEY 7/2021, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.**

Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2, no siendo este nuestro caso.

### **G) IMPACTO TERRITORIAL Y MEDIAMBIENTAL.**

Como hemos reseñado anteriormente, el suelo donde se pretende llevar a cabo la actuación está clasificado por el vigente PGOU de Vélez Rubio a como Suelo no urbanizable de carácter natural, cumpliendo la propuesta planteada con todos los condicionantes dimanantes del citado marco normativo. Según la L.I.S.T.A. el suelo se clasifica como suelo rústico.

La actividad existente que se pretende instalar se fundamenta en un Núcleo Zoológico Canino por lo que se encuentra encuadrada en el anexo primero perteneciente a la Ley 7/2007 de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En este sentido será necesario, una vez aprobado el presente, la obtención de la Calificación Ambiental

además de la propia licencia de actividad y funcionamiento a otorgar por el Ayuntamiento de Vélez Rubio previa presentación de los proyectos correspondientes. En todo caso, será preceptiva la justificación sobre el tratamiento que haya de darse a los posibles vertidos generados para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Las incidencias previstas para la instalación de la actividad son las siguientes:

### **Fase explotación de la actividad.**

#### Incidencia sobre los recursos naturales.

##### *Aire, suelo y agua:*

- ❑ La generación de residuos debido a la propia actividad.
- ❑ La calidad del aire podría verse perjudicada por las emisiones de ruidos generados por la propia actividad, aunque no serán relevantes dadas las dimensiones de las instalaciones.

##### *Incidencia en el Medio Biótico:*

- ❑ El flujo de vehículos será escaso, lo que la puede ocasionar escasas molestias en la fauna autóctona.

#### Incidencia sobre el Medio Perceptual.

- ❑ La circulación de vehículos a las instalaciones será escasa lo que no incidirá sobre la calidad del paisaje.

#### Incidencia Urbanístico-Territorial.

- ❑ Las molestias causadas por el tránsito de vehículos serán mínimas.
- ❑ La generación de empleo que conlleva la explotación, supone un impacto positivo en la actividad de la zona ya que se crean un nuevo puesto de trabajo, que en la medida de lo posible serán ocupados por el propio promotor.
- ❑ La puesta en uso del suelo y la actividad es beneficioso desde el punto de vista económico.

### **Medidas protectoras, correctoras y compensatorias.**

La incidencia de la actividad sobre los recursos naturales incluyendo la ocupación sobre el territorio precisa de medidas protectoras, correctoras y compensatorias.

- ❑ Durante la fase de explotación de la actividad, se llevarán a cabo las siguientes medidas:

1. Se procurará la integración de las instalaciones en el medio circundante

respetando la tipología fisiográfica de la zona (materiales de construcción, colores, formas, diseño de los elementos, etc.).

En los proyectos necesarios se analizará y se determinarán, en su caso, las medidas correctoras que sean necesarias.

## **H) CONCLUSIÓN.**

---

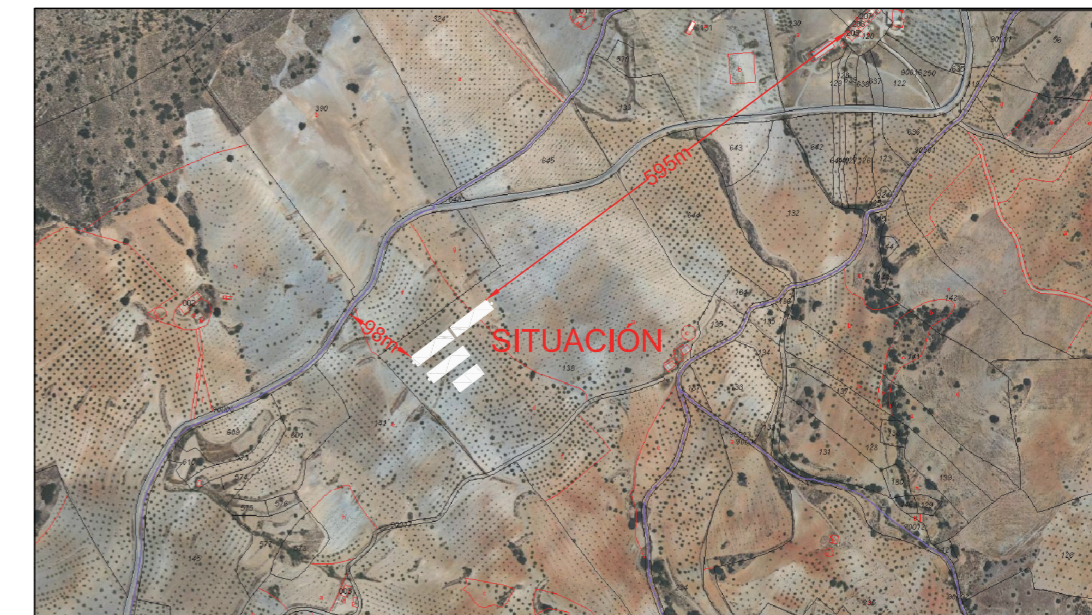
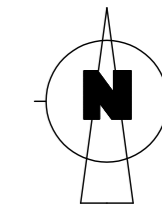
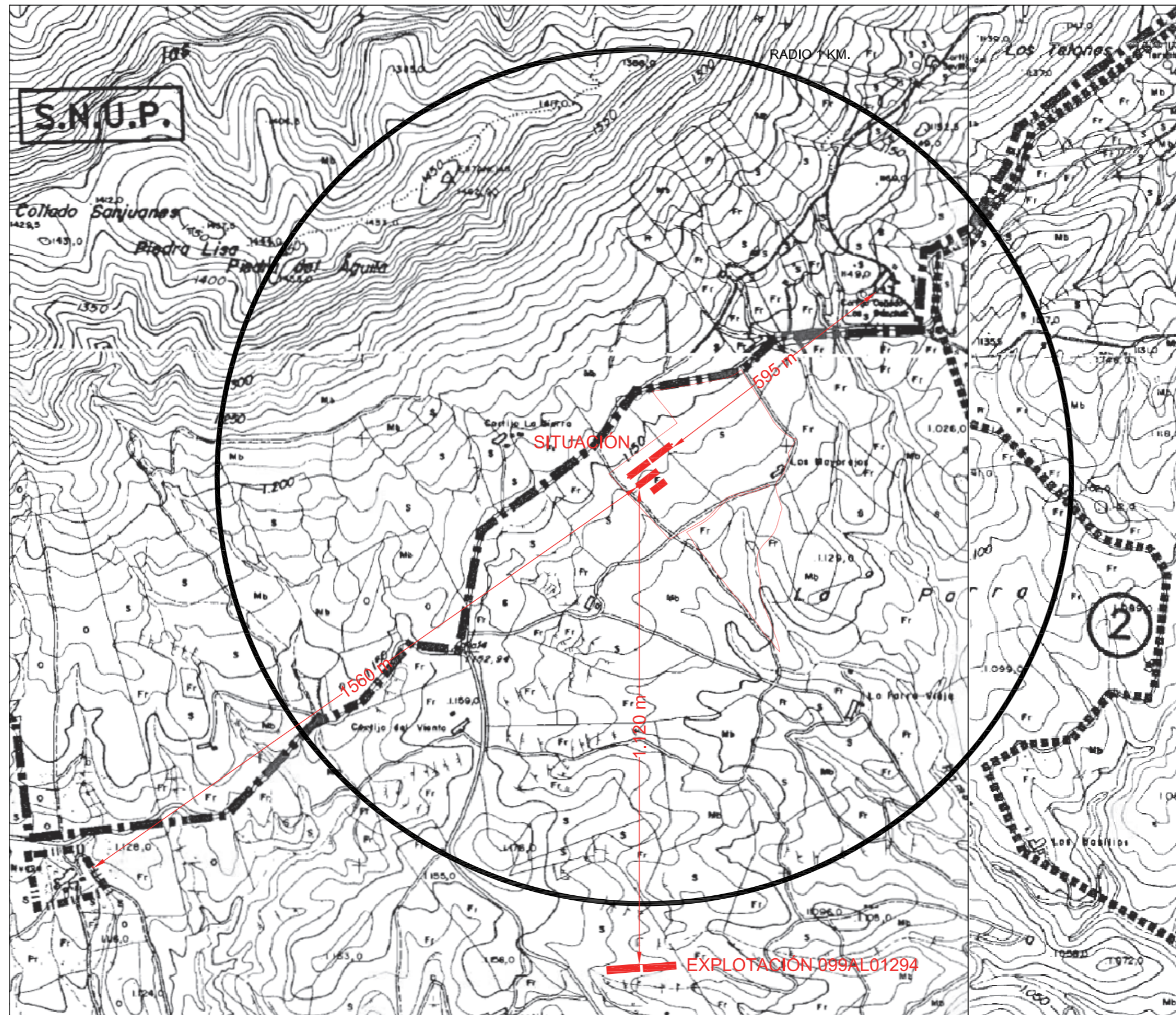
Con todo lo anteriormente expuesto y descrito se considera haber dado los suficientes detalles de pretensiones y necesidades del promotor para lo cual se redacta el presente documento técnico.

En Vélez Rubio a 31 de mayo de dos mil veintitrés.

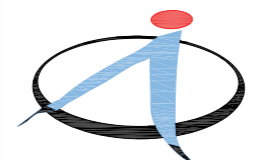
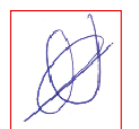
El Ingeniero Técnico Agrícola  
Fdo: Juan Sánchez Vilar

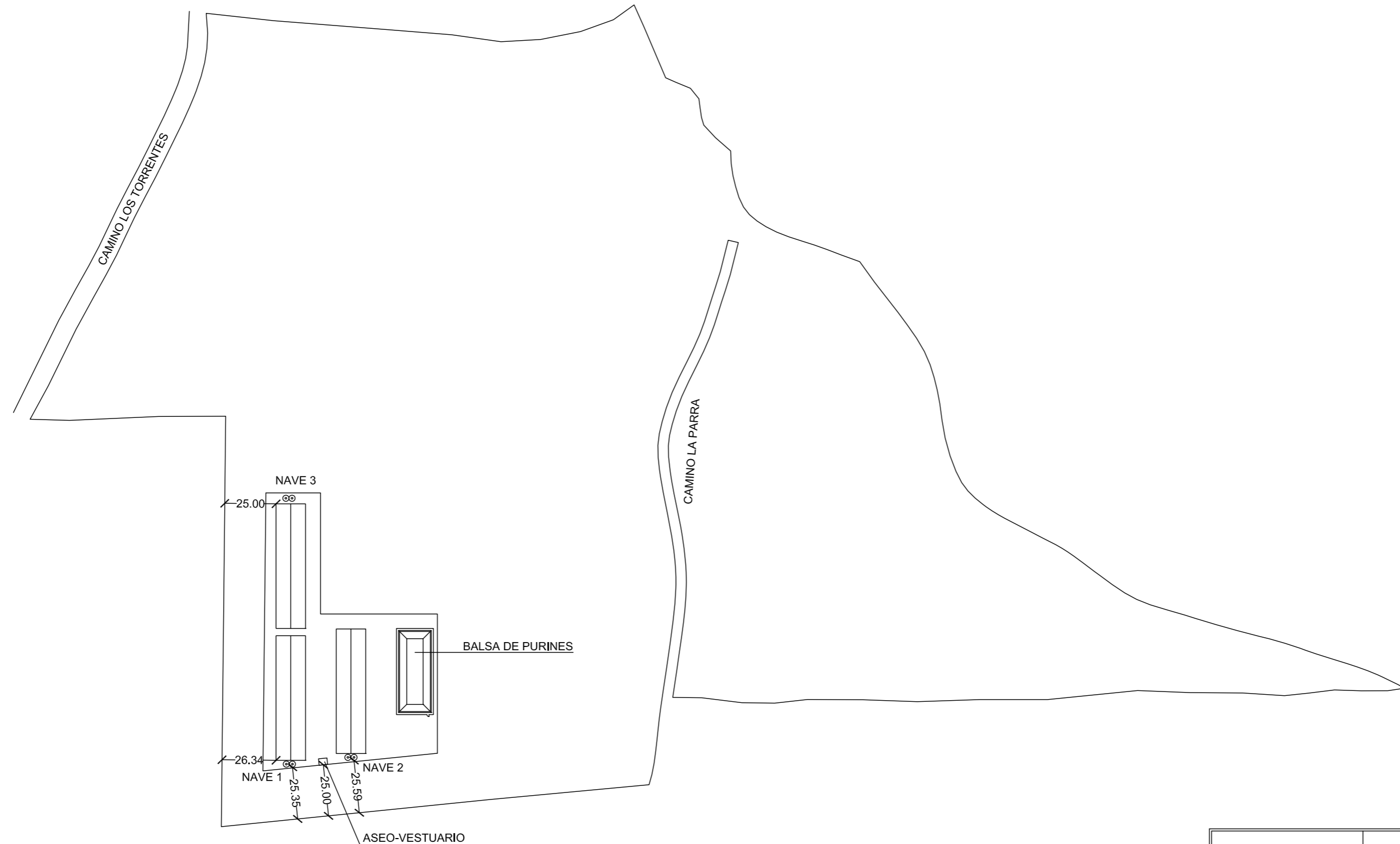
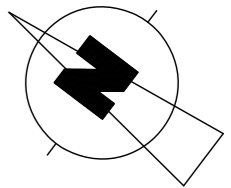
# **PLANOS**





COORDENADAS UTM (ETRS 89): X-582.576 / Y-4.159.750

 <b>PROINSER</b>  <b>LEVANTE, S.L.</b>	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA		<b>1</b>	INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA    JUAN SÁNCHEZ VILAR Colegiado nº 452	
	PLANO	<b>SITUACIÓN</b>			
	PETICIONARIO	ISMAEL TERUEL PÉREZ			
	SITUACIÓN	PJE. LA PARRA O VIOTAR, POL. 22, PARCELA 138 VÉLEZ RUBIO (ALMERÍA)			
FECHA	MAYO 2.023	ESCALA	1:10.000		
<small>PROYECTOS DE INGENIERIA, ARQUITECTURA, URBANISMO Y SERVICIOS.....CTRA. ESTACIÓN Nº 12, BAJO DERECHA.....TLF: 950 61 60 75.....FAX: 950 47 13 90</small>					



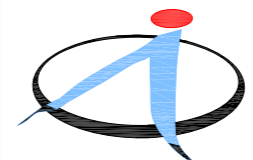
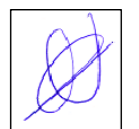

NAVE 1  
 X=582522.84 Y=4159720.30  
 X=582571.23 Y=4159756.96  
 X=582562.58 Y=4159768.39  
 X=582514.19 Y=4159731.72

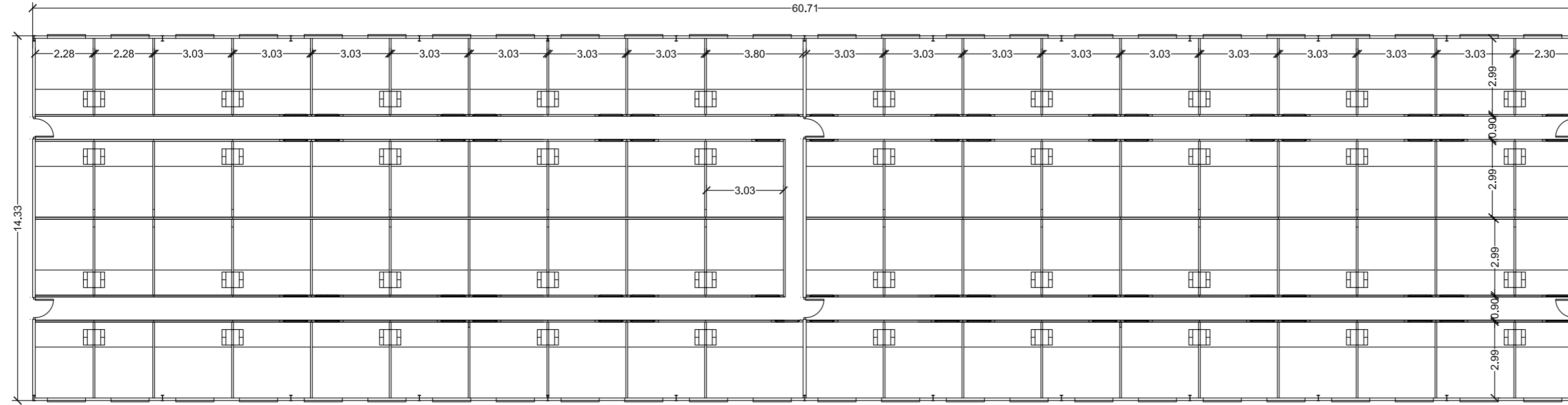
NAVE 2  
 X=582543.17 Y=4159698.91  
 X=582591.56 Y=4159735.57  
 X=582582.90 Y=4159746.99  
 X=582534.52 Y=4159710.33

NAVE 3  
 X=582574.08 Y=4159759.12  
 X=582622.47 Y=4159795.79  
 X=582613.81 Y=4159807.21  
 X=582565.42 Y=4159770.54

BALSA DE PURINES  
 X=582578.44 Y=4159685.48  
 X=582610.32 Y=4159709.64  
 X=582600.66 Y=4159722.39  
 X=582568.77 Y=4159698.23

PARAJE LA PARRA O VIOTAR, POLIGONO 22, PARCELA 138  
 FINCAS REGISTRALES: 12689, 12864, 12866, 21284 Y 21286.  
 SUPERFICIE REGISTRAL TOTAL: 137.683 m2  
 SUPERFICIE VALLADA 8000 m2.  
 SUPERFICIE OCUPADA OBJETO DE PROYECTO: 2.622,98 m2

 <b>PROINSER</b> <b>LEVANTE, S.L.</b>	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA		INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA  JUAN SÁNCHEZ VILAR Colegiado nº 452	
	PLANO	SITUACIÓN		
	PETICIONARIO	ISMAEL TERUEL PÉREZ		
	SITUACIÓN	PJE. LA PARRA O VIOTAR, POL. 22, PARCELA 138 VÉLEZ RUBIO (ALMERÍA)		
	FECHA	MAYO 2.023		ESCALA
		<small>PROYECTOS DE INGENIERIA, ARQUITECTURA, URBANISMO Y SERVICIOS.....CTRA. ESTACIÓN Nº 12, BAJO DERECHA.....TLF: 950 61 60 75.....FAX: 950 47 13 90</small>		



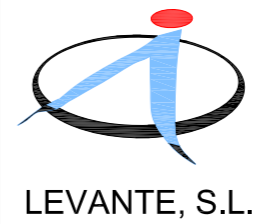

CAPACIDAD PURÍN EN NAVE

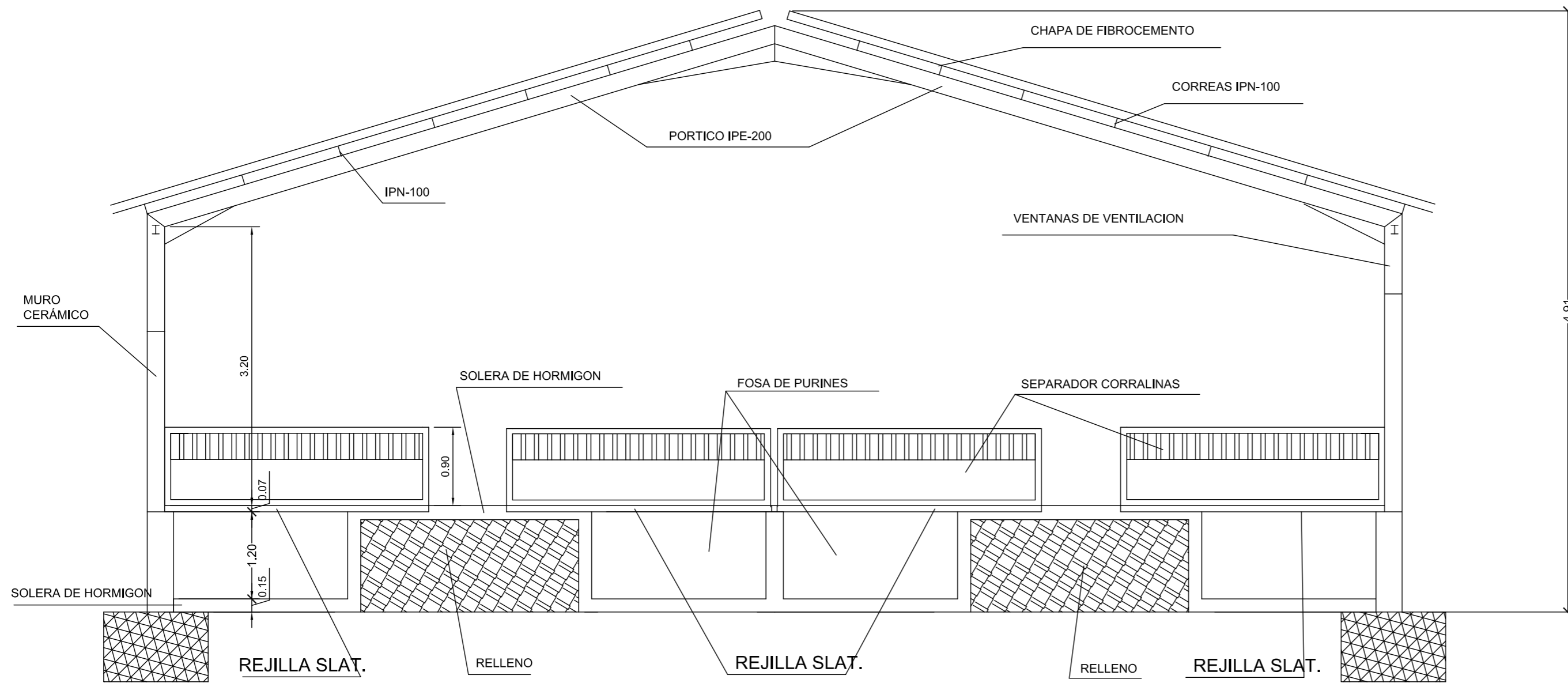
FOSAS	Nº	Longitud (m)	Anchura (m)	Profundidad (m)	Volumen (m³)
NAVE	4	60,70	2,00	1,20	582,72

		Nº Corralinas	Nº Plazas	Total Plazas
TIPO 01	2,99x3,03=9,06	66	11	726
TIPO 02	2,99x3,80=11,36	2	15	30
TIPO 03	2,99x2,30=6,88	4	9	36
TIPO 04	2,99x2,28=6,82	5	8	40
TIPO 04	2,99x2,28=6,82	3	--	Lazareto
TOTAL				832

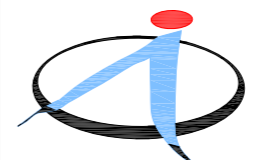

SUPERFICIE UTIL	m2
CORRALINA TIPO 1	597,96
CORRALINA TIPO 2	22,72
CORRALINA TIPO 3	27,52
CORRALINA TIPO 4	54,56
PASILLOS	113,25
TOTAL	816,01

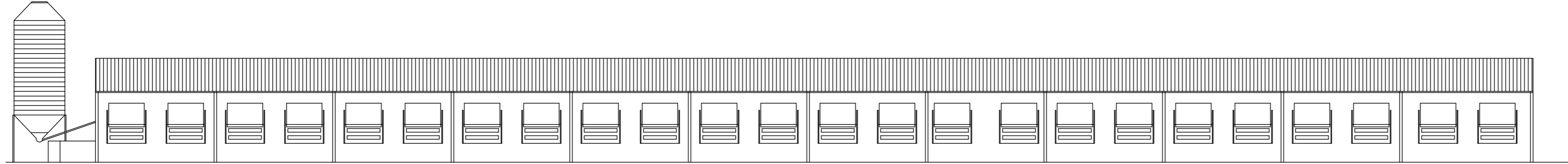
SUPERFICIE CONSTRUIDA	m2
TOTAL	869,97

 <p>PROINSER LEVANTE, S.L.</p>	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA		INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA   JUAN SÁNCHEZ VILAR Colegiado nº 452	
	PLANO	PLANTA DE COTAS Y SUPERFIES		
	PETICIONARIO	ISMAEL TERUEL PÉREZ		
	SITUACIÓN	PJE. LA PARRA O VIOTAR, POL. 22, PARCELA 138 VÉLEZ RUBIO (ALMERÍA)		
	FECHA	MAYO 2.023		ESCALA
<span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">3</span>				
PROYECTOS DE INGENIERIA, ARQUITECTURA, URBANISMO Y SERVICIOS.....CTRA. ESTACIÓN Nº 12, BAJO DERECHA.....TLF: 950 61 60 75.....FAX: 950 47 13 90				

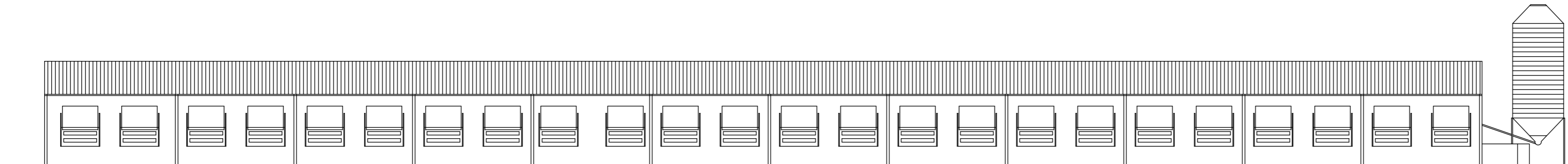


SECCIÓN

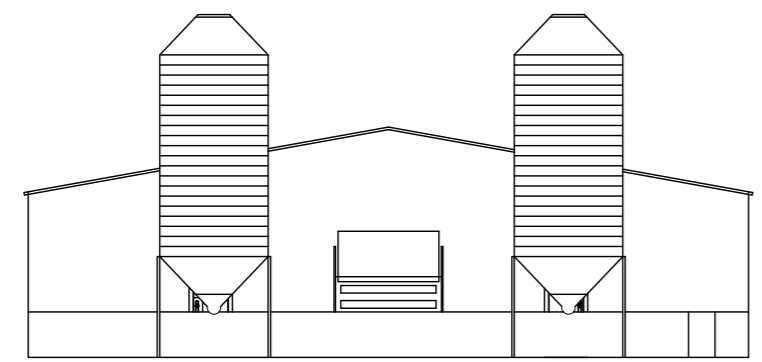
 <p>PROINSER LEVANTE, S.L.</p>	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA			INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA  JUAN SÁNCHEZ VILAR Colegiado nº 452
	PLANO	SECCIÓN		
	PETICIONARIO	ISMAEL TERUEL PÉREZ		
	SITUACIÓN	PJE. LA PARRA O VIOTAR, POL. 22, PARCELA 138 VÉLEZ RUBIO (ALMERÍA)		
	FECHA	MAYO 2.023	ESCALA	
<p><b>4</b></p>				
<small>PROYECTOS DE INGENIERIA, ARQUITECTURA, URBANISMO Y SERVICIOS.....CTRA. ESTACIÓN Nº 12, BAJO DERECHA.....TLF: 950 61 60 75.....FAX: 950 47 13 90</small>				



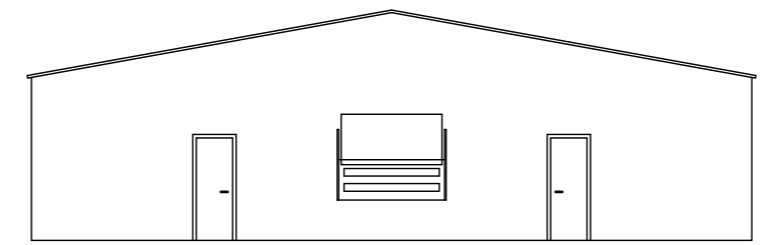
ALZADO PRINCIPAL



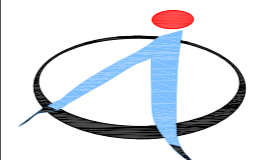

ALZADO POSTERIOR

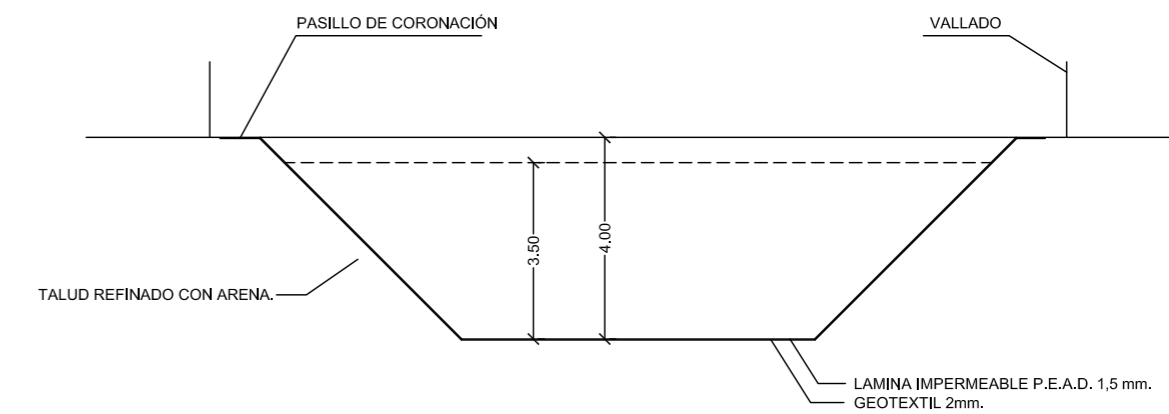
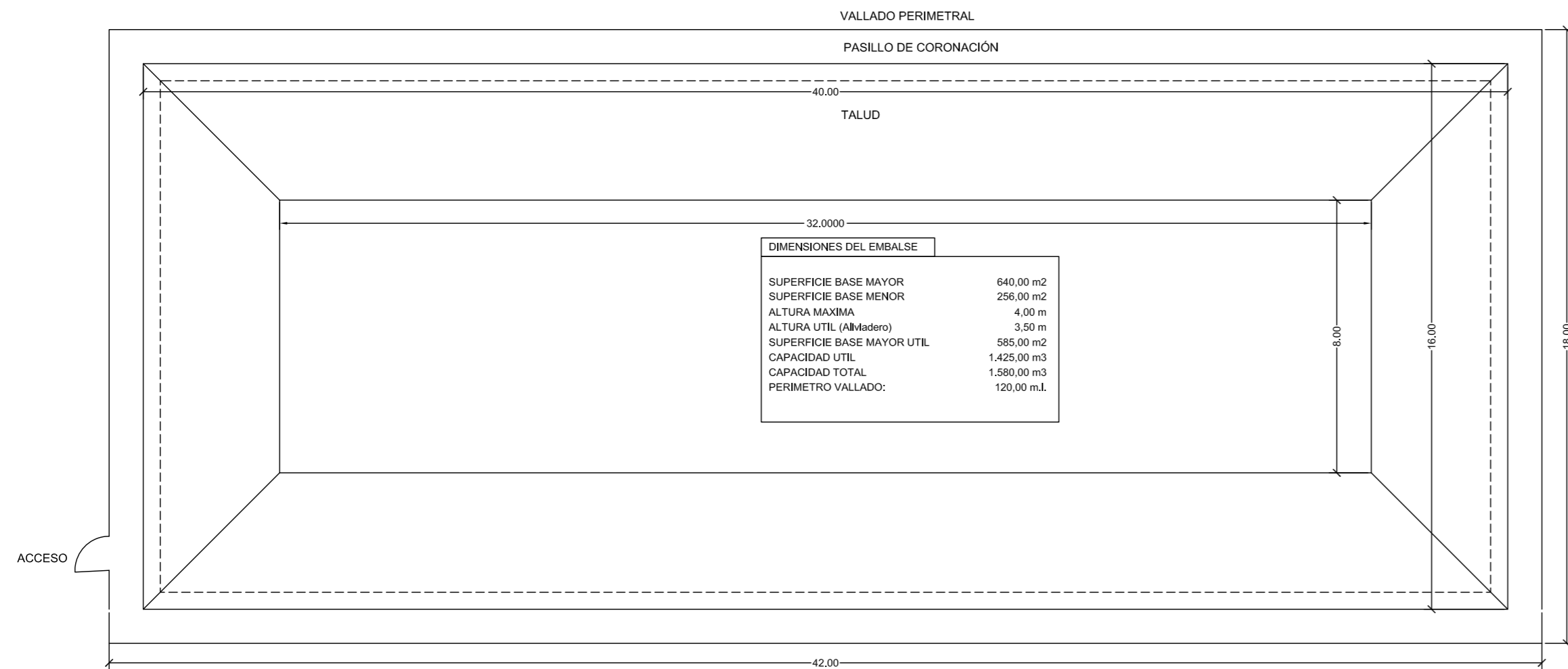


ALZADO LATERAL DERECHO

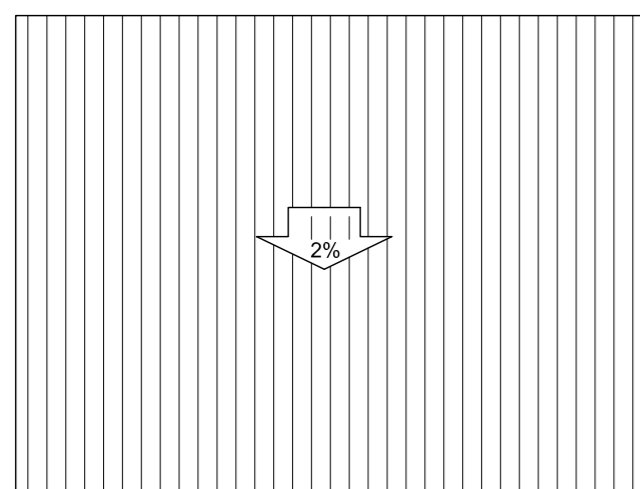


ALZADO LATERAL IZQUIERDO

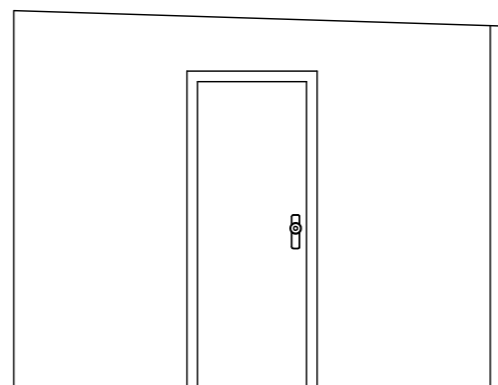
 <b>PROINSER</b> <b>LEVANTE, S.L.</b> <small>PROYECTOS DE INGENIERIA, ARQUITECTURA, URBANISMO Y SERVICIOS.....CTRA. ESTACIÓN Nº 12, BAJO DERECHA.....TLF: 950 61 60 75.....FAX: 950 47 13 90</small>	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA			INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA  JUAN SÁNCHEZ VILAR Colegiado nº 452
	PLANO	ALZADOS		
	PETICIONARIO	ISMAEL TERUEL PÉREZ		
	SITUACIÓN	PJE. LA PARRA O VIOTAR, POL. 22, PARCELA 138 VÉLEZ RUBIO (ALMERÍA)		
	FECHA	MAYO 2.023	ESCALA	
<div style="font-size: 2em; font-weight: bold;">5</div>				



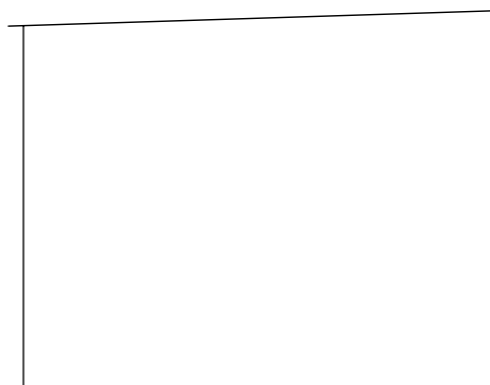
<p>PROINSER LEVANTE, S.L.</p>	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA		INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA  JUAN SÁNCHEZ VILAR Colegiado nº 452	
	PLANO	BALSA DE PURINES		
	PETICIONARIO	ISMAEL TERUEL PÉREZ		
	SITUACIÓN	PJE. LA PARRA O VIOTAR, POL. 22, PARCELA 138 VÉLEZ RUBIO (ALMERÍA)		
	FECHA	MAYO 2.023		ESCALA
6		PROYECTOS DE INGENIERIA, ARQUITECTURA, URBANISMO Y SERVICIOS.....CTRA. ESTACIÓN Nº 12, BAJO DERECHA.....TLF: 950 61 60 75.....FAX: 950 47 13 90		



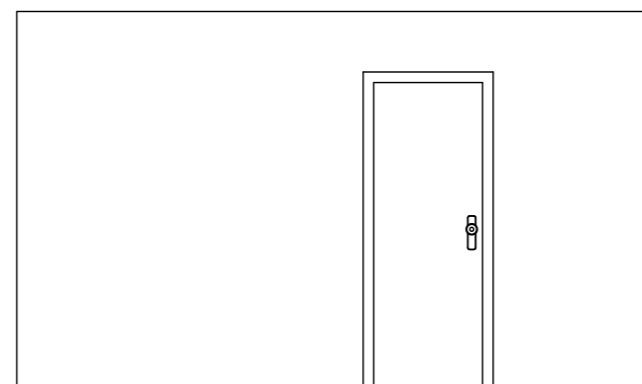
CUBIERTA



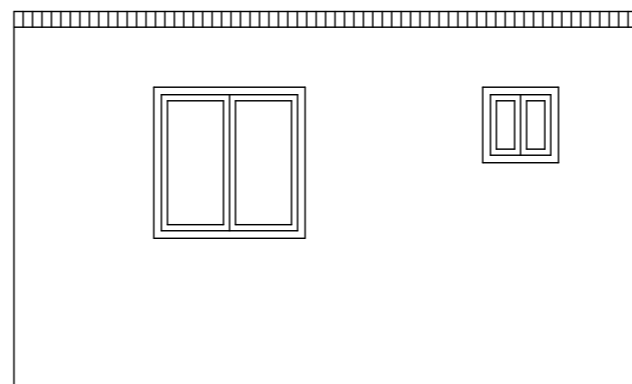
ALZADO PRINCIPAL



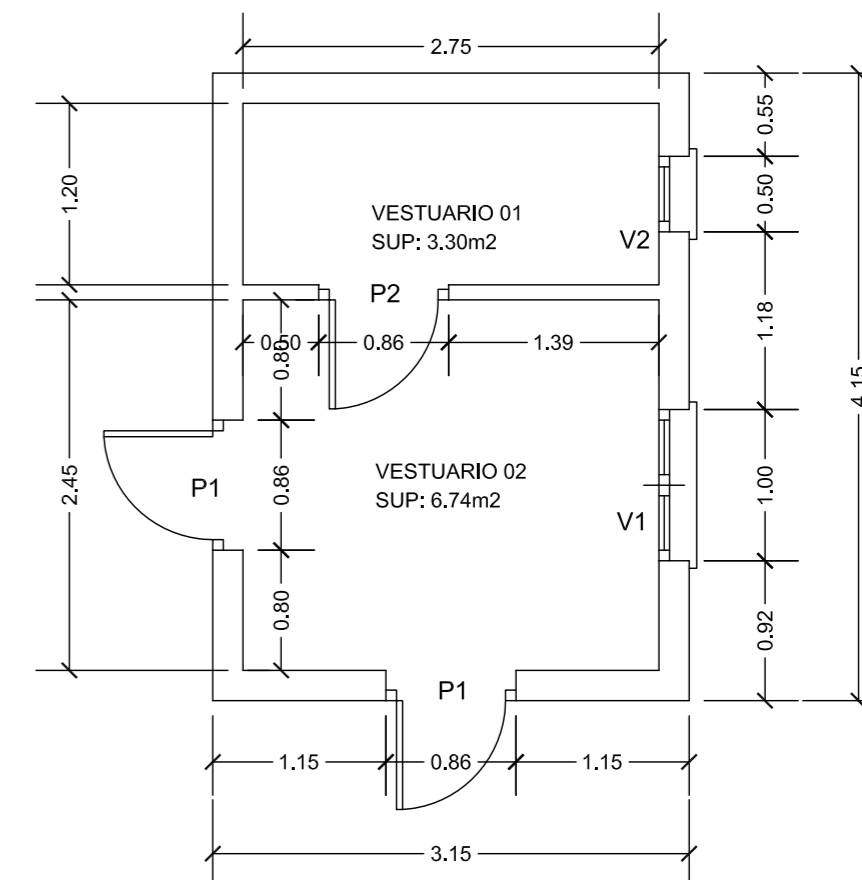
ALZADO POSTERIOR



ALZADO LATERAL IZQUIERDO



ALZADO LATERAL DERECHO



VESTUARIO	m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	m2
TOTAL	13,07
SUPERFICIE UTIL	m2
TOTAL	10,04

COTAS, DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES

<p>PROINSER LEVANTE, S.L.</p>	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA		<p>INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA</p> <p>JUAN SÁNCHEZ VILAR Colegiado nº 452</p>	
	PLANO	ASEO-VESTUARIO		
	PETICIONARIO	ISMAEL TERUEL PÉREZ		
	SITUACIÓN	PJE. LA PARRA O VIOTAR, POL. 22, PARCELA 138 VÉLEZ RUBIO (ALMERÍA)		
	FECHA	MAYO 2.023		ESCALA
			<b>7</b>	
<small>PROYECTOS DE INGENIERIA, ARQUITECTURA, URBANISMO Y SERVICIOS.....CTRA. ESTACIÓN Nº 12, BAJO DERECHA.....TLF: 950 61 60 75.....FAX: 950 47 13 90</small>				