



AYUNTAMIENTO VALLE DEL ZALABI

Calle Camino Viejo de Alcudia, n. 16 18511 VALLE DEL ZALABÍ (Granada)
C.I.F.: P-1805900 F - R.E.L.:01.189.075 (Pueblos de Alcudia, Exfiliana y Charches)

☎ 958 69 80 85 Fax 958 69 82 01 info@valledelzalabi.org www.valledelzalabi.org

MARÍA JOSE PUERTA GARCÍA, SECRETARIA-INTERVENTORA DEL AYUNTAMIENTO DE VALLE DE ZALABÍ, GRANADA.

C E R T I F I C O: Que el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **11 de junio de 2018** tomó el siguiente acuerdo:

7º.- Aprobación definitiva Proyecto de Actuación promovido por D. Manuel Amador Carvajal, en Polígono 9, Parcelas 177 para explotación avícola.

El Sr. Alcalde-Presidente informa a los Sres. Concejales que componen este Pleno que con fecha 23/11/2017 D. Manuel Amador Carvajal Alcalde, con NIF n. 15.474961-D, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Rinconada, n. 9 -Charches-Valle del Zalabí, Granada, presenta en este Ayuntamiento Proyecto de Actuación para la construcción de una instalación ganadera en estabulación permanente destinada al engorde de pollos, con una capacidad de 36.921 pollos de cebo por camada, a ubicar en un terreno clasificado como no urbanizable de protección General situado en el paraje de la Artesilla, polígono 9 parcela 177, referencia catastral 18059A009001770000RX, el proyecto es redactado por el Ingeniero Agrícola D. Manuel Salazar Fernández, Colegiado n. 644,**considerando:**

Primero: El Sr. Arquitecto-Técnico municipal con fecha 11/12/2017, emitió el siguiente:

ASUNTO: INFORME PREVIO SOBRE ADMISIÓN O INADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA GRANJA AVÍCOLA Y SUMINISTRO ELÉCTRICO EN SUELO NO URBANIZABLE.
SOLICITANTE: MANUEL AMADOR CARVAJAL ALCALDE.

Francisco Javier Fuentes Escudero, Arquitecto Técnico Municipal Informa, en relación con el PROYECTO DE ACTUACIÓN, presentado por D. Manuel Amador Carvajal Alcalde, y analizado el proyecto, se comprueba:

Se proyecta la construcción de una instalación ganadera en estabulación permanente destinada al engorde de pollos, con una capacidad de 36.921 pollos de cebo por camada, a ubicar en un terreno clasificado como no urbanizable de protección General situado en el paraje de la Artesilla, polígono 9 parcela 177, referencia catastral 18059A009001770000RX.

Las parcelas sobre la que se proyecta la explotación avícola presentan una superficie de 23.624 m² según refleja el proyecto.

La explotación ganadera se compone de dos naves, una de cría, oficina, almacén y aseo con 2.427,50 m², y la otra de almacén con 200 m², la superficie total es de 2.627,50 m² con una planta de alzada y con una capacidad de 36.921 pollos de cebo por camada; además el proyecto contempla, las instalaciones de suministro eléctrico, silos para pienso y depósito de agua.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican los terrenos donde se ubica la actividad como No Urbanizable de Protección General, considerándose como uso compatible las declaradas de utilidad pública o de interés social.

Del examen del proyecto presentado se comprueba que la edificación proyectada cumple con las condiciones de edificación establecidas en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para este tipo de usos. La separación a linderos de la parcela es de 20 metros y el retranqueo a camino de 10 metros; la ocupación de las parcelas es del 11,12 %, inferior al máximo permitido del 12 %.



AYUNTAMIENTO VALLE DEL ZALABI

Calle Camino Viejo de Alcudia, n. 16 18511 VALLE DEL ZALABÍ (Granada)
C.I.F.: P-1805900 F - R.E.L.:01.189.075 (Pueblos de Alcudia, Exfiliana y Charches)

☎ 958 69 80 85 Fax 958 69 82 01 info@valledelzalabi.org www.valledelzalabi.org

La actividad proyectada en suelo no urbanizable, se encuentra incluida entre las relacionadas en el artículo 42 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), como Actuaciones de Interés Público en suelo No urbanizable.

Del examen del proyecto se desprende que la parcela donde se proyecta la construcción de la granja se ubica a una distancia superior a 500 metros de la granja avícola más cercana.

El proyecto de actuación presentado contiene las determinaciones relacionadas en el punto 5 del artículo 42 de la LOUA, definiéndose un plazo de cualificación de los terrenos de 35 años, y una inversión de 195.604,50 € .

La actividad a desarrollar se encuentra afectada por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad ambiental, modificada por la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas, sometiendo la actividad al procedimiento de Calificación Ambiental (categoría 10.10).

A tenor del cuerpo del informe, procede la admisión a trámite, debiendo de aportarse los siguientes informes:

1. Informe de la Oficina Comarcal Agraria, en cuanto a la idoneidad de la ubicación.

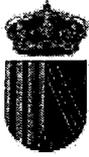
Segundo: A tenor del cuerpo del informe emitido por el Sr. Arquitecto Técnico, con fecha 19/12/2017 esta Alcaldía al amparo de lo establecido en el art. 43.1 letras b y c de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía acordó admitir a trámite el citado proyecto de actuación, acordando igualmente su publicación en el BOP y el llamamiento a los colindante, el anuncio aparecen en el BOP n. 9, de fecha 15/01/2018.

Tercero: Tal y como establece el art. 43. d de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de 2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 26/02/2018 fue remitido a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial de Granada, copia del expediente del Proyecto de Actuación, que está tramitando en este Ayuntamiento a instancia de D. Manuel Amador Carvajal Alcalde, con NIF n. 15.474961-D, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Rinconada, n. 9 -Charches-Valle del Zalabí, Granada, presenta en este Ayuntamiento Proyecto de Actuación para la construcción de una instalación ganadera en estabulación permanente destinada al engorde de pollos, con una capacidad de 36.921 pollos de cebo por camada, a ubicar en un terreno clasificado como no urbanizable de protección General situado en el paraje de la Artesilla, polígono 9 parcela 177, referencia catastral 18059A009001770000RX, el proyecto es redactado por el Ingeniero Agrícola D. Manuel Salazar Fernández, Colegiado n. 644, y con fecha 05/03/2018 tubo entrada en la Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial de Granada, la copia del expediente.

Cuarto: Con fecha 15/05/2018 se recibe el emite informe del Servicio de Urbanismo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial de Granada, Unidad: Servicio Urbanismo; S/Ref: PA 36/2018 SGMA/URB/JSS/JTA. Asunto: Proyecto de Actuación para explotación avícola de broilers y suministro eléctrico. Promotor: D. Manuel Amador Carvajal Alcalde

Examinado el Proyecto de Actuación remitido por el Ayuntamiento a la Delegación Territorial Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, a la efectos previstos en el 43.1.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Visto el informe emitido por los servicios técnicos de esta Delegación, en virtud de las facultades atribuida a tenor de lo dispuesto en el artículo 13.3 g) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 43.1 de la antes citada Ley de



AYUNTAMIENTO VALLE DEL ZALABI

Calle Camino Viejo de Alcudia, n. 16 18511 VALLE DEL ZALABÍ (Granada)
C.I.F.: P-1805900 F - R.E.L.:01.189.075 (Pueblos de Alcudia, Exfiliana y Charches)

☎ 958 69 80 85 Fax 958 69 82 01 info@valledelzalabi.org www.valledelzalabi.org

Ordenación Urbanística de Andalucía, se procede a emitir el siguiente **Informe**:

-El proyecto de actuación propuesto consiste en la instalación de una explotación avícola de broilers para el engorde de pollos en régimen intensivo y con una capacidad de 36.921 aves/camada, en la parcela 177 del polígono 9, perteneciente al municipal de Valle del Zabalí, de 23.624 m² de superficie. La instalación constará de una nave para estabulación de las aves con una superficie construida de 2.402,50 m², a la que se anexa una edificación de 25 m² que se distribuye interiormente en un pequeño almacén, aseo y oficina. La actuación se complementa con una nave almacén de 200 m² y diversas instalaciones auxiliares.

- Para dotar a la instalación de suministro eléctrico se proyecta la ejecución de una línea de media tensión de 20 KV a ejecutar entroncando la existente en la zona, discurriendo en paralelo a camino agrícola hasta llegar a la parcela objeto de este proyecto, En la misma se localiza un centro de transformación intemperie de 50 KV y red de baja tensión, el suministro de agua se realiza mediante un pozo a ejecutar en la propia finca con depósito de 100.000 litros, el saneamiento vertiendo a depósito estanco, y se prevé el vallado perimetral del complejo mediante tela metálica galvanizada apoyada sobre poste metálicos.

- El municipio de Valle del Zabalí se rige por la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 17 de julio de 1996 y el Documento del PGOU-Adaptación Parcial a LOUA, aprobado definitivamente con fecha 24 de enero de 2012.

- Los terrenos donde se ubicará la actuación están clasificados por las NNSS del municipio de Valle del Zabalí como Suelo no Urbano de Protección General.

- E este ámbito, las NNSS consideran como uso compatible las instalaciones declaradas utilidad pública o interés social.

- Las condiciones de edificación que debe cumplir la instalación, conforme a las NN.SS se resumen en la siguiente tabla:

	NORMATIVA	PROYECTO
Parcela mínima	10.00 m ² *	23.624 m ²
Retranqueo a Linderos	10 m*	15,12 a nave avícola 34,62 m a nave almacén
Altura máxima	2 plantas/7005 m	1 p/3,0 m en nave almacén y avícola
Ocupación		
Distancia A S.U. o S.UB	500 m*	≈ 2.225m a Cortijo La Trinidad
Distancia entre edificaciones	200 m*	≈ 750m a explotación avícola

*Parámetros establecidos para vivienda

- Se deberán obtener las autorizaciones correspondientes por las afecciones sectoriales en el trazado de la línea eléctrica y justificar la disponibilidad de los terrenos por lo que discurre.
- La nave avícola y el almacén proyectados se ubican junta a la Cañada del Duende a unos 125 m.l. y 95 m.l. respectivamente; por lo que deberá obtenerse en su caso la correspondiente autorización de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, dependiente del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.

En consecuencia no existe inconveniente urbanístico para proseguir la tramitación del expediente, si bien previamente a la Resolución Motivada por el Pleno Municipal se deberá tener en cuenta el contenido del presente informe, y estudiar las alegaciones proyectadas que han sido presentadas.

Se recuerda que la actividad ganadera deberá someterse a trámite que le corresponda según lo establecido en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y su modificación por la Ley 3/20015.



AYUNTAMIENTO VALLE DEL ZALABI

Calle Camino Viejo de Alcudia, n. 16 18511 VALLE DEL ZALABÍ (Granada)
C.I.F.: P-1805900 F - R.E.L.:01.189.075 (Pueblos de Alcudia, Exfiliana y Charches)

© 958 69 80 85 Fax 958 69 82 01 info@valledelzalabi.org www.valledelzalabi.org

El presente informe solamente debe entenderse a efectos Territoriales y Urbanísticos, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas (art. 42.3 LOUA).

Quinto: Alegaciones

Durante el Plazo de llamamiento a los colindantes, por parte D. Serafín Romacho García, vecino de Exfiliana, en carretera de Almería, n. 42 y mediante escrito de fecha 01/02/2018, con número de registro de entrada 100, expuso:

Que habiendo sido informado del proyecto de actuación presentando por D. Manuel Amador Carvajal Alcalde para la construcción de una granja avícola y suministro eléctrico en suelo no urbano de protección general polígono 9, parcela 177, y siendo propietario incluido en el ámbito del proyecto, alego los siguientes puntos:

- 1.- Mi parcela 176 y 174 situadas en el polígono 9 quedan desvaloradas económicamente a todos los efectos con la construcción de una granja avícola junto a mi propiedad. Dicha construcción generará olores y residuos derivados de esta actuación, que a corto y largo plazo afectarían a mi parcela
- 2.- Cualquier otro uso, en agricultura, de construcción o proyecto que yo quiera realizar próximamente no sería posible por tener una granja en la parcela vecina.
- 3.- Igualmente me opongo a que por mi parcela pasen cables aéreos o terrestres, tuberías, canalizaciones, postes o cualquier otro elemento sin mi consentimiento expreso.
- 4.- Por todos los motivos, me manifiesto en contra de la construcción de la granja.

El Sr. Alcalde-Presidente continuó informando, a los Sres. Concejales que componen este Pleno, en cuanto a las alegaciones no puede ser aceptadas pues las licencias urbanísticas tienen un carácter reglado, según reiterada doctrina jurisprudencial y científica, **la licencia es un acto administrativo que no confiere derechos, sino que se limita a otorgar autorización para realizar un acto permitido, con vistas a controlar si se cumplen las condiciones requeridas por normas urbanísticas preexistentes**, disposiciones a las que los Ayuntamientos habrán de ajustarse en el doble sentido de tener que denegar las licencias de obras que se opongan a tales disposiciones y tener que conceder las que a las mismas se acomoden, **no tratándose de un poder discrecional de la autoridad municipal sino reglado**, es decir, la Administración no es libre para decidir si otorgar o no una licencia, sino que ha de atenerse a la normativa urbanística propia de su competencia, y **sin que sea lícito modificar el contenido de las licencias en previsión de futuras disposiciones legales o reglamentarias**. –SSTS de 21.11.1974, 30.01.1979 y 06.02.1984. En este sentido la STS de fecha 11.05.1999 declara *“que toda licencia urbanística no es sino un acto administrativo de carácter reglado, en virtud del cual, el Ayuntamiento respectivo, declara un derecho previamente existente, limitándose a controlar la conformidad del contenido de la licencia solicitada con la realidad urbanística aplicable”*.

Por lo que en el otorgamiento de la licencia urbanística, **la Administración carece de discrecionalidad. Si la solicitud se ajusta a la ordenación vigente** (como ocurre en el presente expediente) **habrá de concederla**. Por el contrario, si no se ajusta a ella, deberá denegarse. No dispone de otras alternativas (STS 02.11.1999).

El TSJ de Andalucía (Granada) declara en sentencia de 27.05.2002 que la licencia urbanística es un acto de naturaleza rigurosamente reglada, constituye un acto debido en cuanto necesariamente **debe** otorgarse o denegarse según que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación aplicable, ordenación que ha de estar vigente, lo que, dada la naturaleza normativa de los planes, exige no sólo que haya culminado su tramitación a través de la aprobación definitiva, sino que hay producido su publicación.

Las licencias son, pues, un acto concreto y singular de intervención administrativa a la actividad de los administrados, necesaria para poder realizar una determinada obra o actuación, constituye un deber y requiere de norma legal que habilite a la Administración para poder exigirla de modo correlativo. Así lo pone de manifiesto el principio constitucional de legalidad de la Administración establecido en el art. 9.1 y 103.1 de la CE, que exige por ende el que, siendo libre el principio de actuación de los ciudadanos o administrados, sea precisa una norma con rango de ley que imponga el deber de obtener licencia administrativa para poder llevar



AYUNTAMIENTO VALLE DEL ZALABI

Calle Camino Viejo de Alcudia, n. 16 18511 VALLE DEL ZALABÍ (Granada)
C.I.F.: P-1805900 F - R.E.L.:01.189.075 (Pueblos de Alcudia, Exfiliana y Charches)

☎ 958 69 80 85 Fax 958 69 82 01 info@valledelzalabi.org www.valledelzalabi.org

a cabo la actuación determinada, en los supuesto previsto y regulados por el ordenamiento jurídico, constituye pues una carga jurídica que condiciona el ejercicio de un derecho, o incluso su constitución. No excluye el principio de legalidad en materia de licencias la posibilidad de que conforme a leyes estatales o autonómicas en los respectivos ámbitos competencias, se contemple y desarrollen pro normas de carácter reglamentario..

Por otra parte la constitución en su artículo 38 consagra El derecho a la libertad de empresa, l derecho a desarrollar una actividad empresarial en condiciones de igualdad, dicha garantía se predica respecto de cada ordenamiento, estatal o autonómico, individualmente considerado.

Existe, pues, una garantía del inicio y el mantenimiento de la actividad empresarial "en libertad", que conlleva "el reconocimiento a los particulares de una libertad de decisión no sólo para crear empresas y, por tanto, para actuar en el mercado, sino también para establecer los propios objetivos de la empresa y dirigir y planificar su actividad en atención a sus recursos y a las condiciones del propio mercado". Ha de ser entendida, por tanto, como "libertad de actuación, de elección por la empresa de su propio mercado" (STC 96/2013, de 23 de abril, con cita de las SSTC 225/1993, de 8 de julio y 96/2002, de 25 de abril).

Por último toda licencia, y por ente la presente, queda otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio a terceros, por imperativo el artículo 12 del Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Continuó informado el Sr. Alcalde-Presidente que a la vista de los anteriores considerandos y tal y como establece el artículo 43.1. apartados e) y f), de la L.O.U.A. **lo que procede, ahora, es la aprobación definitiva**, por parte del Pleno de esta Corporación, así como la publicación de esta resolución en el B.O.P., y por último remitir el presente acuerdo a D. Manuel Amador Carvajal Alcalde, con NIF n. 15.474961-D, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Rinconada, n. 9 -Charches-Valle del Zalabí, Granada, **del Proyecto de Actuación para la construcción de una instalación ganadera en estabulación permanente destinada al engorde de pollos, con una capacidad de 36.921 pollos de cebo por camada, a ubicar en un terreno clasificado como no urbanizable de protección General situado en el paraje de la Artesilla, polígono 9 parcela 177, referencia catastral 18059A009001770000RX**, proyecto que ha sido redactado por el Ingeniero Agrícola D. Manuel Salazar Fernández, Colegiado n. 644, **comunicándole al Sr. Carvajal Alcalde que está obligada a solicitar, ante este Ayuntamiento, la preceptiva licencia de obras en el plazo máximo de un año a partir de la fecha de aprobación, tal y como establece el art. 17.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, que establece:**

La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación. Transcurrido dicho plazo sin haber solicitado la licencia, se declarará la caducidad del procedimiento, pudiendo solicitarse el inicio de un nuevo procedimiento, aportando la documentación técnica o solicitando, en su caso, la incorporación al expediente de la que constase en el que fue archivado, si no se han alterado las circunstancias de hecho y de derecho obrantes en aquel.

La licencia en este caso tendrá 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, 52.4 de la Ley 7/2002, LOUA. La duración, en este proyecto, será por 35 años, a la vista de lo establecido en el proyecto de actuación presentado en este ayuntamiento y redactado por redactado por el Ingeniero Agrícola D. Manuel Salazar Fernández, Colegiado n. 644 y de fecha 22/11/2017.

Conforme a lo establecido en el artículo 52.4 de la Ley 7/2002, LOUA, el promotor 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.

El promotor está obligado a realizar a favor de este Ayuntamiento, y al amparo de lo establecido en el art. 52.5 de la Ley 7/2002, LOUA, y en la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Prestación Compensatoria del Municipio del Valle del Zalabí, publicada en el BOP n. 185, de fecha 27/09/2010, una prestación compensatoria, a la vista de lo establecido en la página número 13 del proyecto de actuación presentado en este ayuntamiento, con una cuantía del 0,5 % del importe total de la inversión a realizar para su



AYUNTAMIENTO VALLE DEL ZALABI

Calle Camino Viejo de Alcudia, n. 16 18511 VALLE DEL ZALABÍ (Granada)
C.I.F.: P-1805900 F - R.E.L.:01.189.075 (Pueblos de Alcudia, Exfiliana y Charches)

☎ 958 69 80 85 Fax 958 69 82 01 info@valledelzalabi.org www.valledelzalabi.org

implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos, que se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia

Se somete a votación el presenta punto y siendo su número legal de esta Corporación de once, es aprobado por la unanimidad de los siete Sres. Concejales que componen este Pleno, siendo estos por el P.S.O.E.-A D. Manuel Aranda Delgado, D. Encarnación Hernández García, D. Juan José Martínez Alcalde, D. José Hernández Hernandez, D. Carmen Raquel Jiménez Magro, y D. Monserrat Villalba Cuerva, Concejales perteneciente Grupo Municipal del P.P., siendo estos: D. Antonio Fernández Hernández.

De lo que certifico para que surta sus efectos oportunos donde proceda, con la salvedad contenida en el artículo 206 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Corporaciones locales, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde.

En el Valle del Zalabí a 19 de junio de 2018

Vº. Bº.

El Alcalde-Presidente

Fdo.: Manuel Aranda Delgado



La Secretaria

Fdo. María José Puerta García