



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:

6º.- Aprobación definitiva Proyecto de Actuación promovido por D. Araceli Domenech Espigares, en Polígono 9, Parcelas 149, para explotación avícola.

El Sr. Alcalde-Presidente informa a los Sres. Concejales que componen este Pleno que con fecha 27/12/2017 D. Araceli Domenech Espigares, con NIF n. 14.631.979-T, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Encina, n. 3 -Charches-Valle del Zalabí, Granada, presenta en este Ayuntamiento Proyecto de Actuación para construcción de una Granja Avícola de Broilers, Línea Aérea de M.T. 20 KV, C.T. Intemperie de 50 KVA Red Eléctrica de B.T., en Suelo No Urbanizable de protección General, en Polígono 9, Parcelas 149, con referencia catastral 18059A009001490000RS, paraje "Asperillas", el proyecto es redactado por el Ingeniero Agrícola D. Manuel Salazar Fernández, Colegiado n. 644, considerando:

Primero: El Sr. Arquitecto-Técnico municipal con fecha 17/10/2017, emitió el siguiente:

ASUNTO: INFORME PREVIO SOBRE ADMISIÓN O INADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA GRANJA AVÍCOLA EN SUELO NO URBANIZABLE.

SOLICITANTE: Araceli Domenech Espigares.

Francisco Javier Fuentes Escudero, Arquitecto Técnico Municipal Informa, en relación con el PROYECTO DE ACTUACIÓN, presentado por Dña. Araceli Domenech Espigares, 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 43.076 pollos de cebo por camada, a ubicar en un terreno clasificado como no urbanizable de protección general situado en el paraje Asperillas, polígono 9 parcelas 149, referencia catastral 18059A009001490000RS.

Las parcelas sobre la que se proyecta la explotación avícola presentan una superficie de 53.245 m² según refleja el proyecto.

La explotación agrícola se compone de dos naves de 1.395,00 m² cada una, con una planta de alzada y con una capacidad de 36.921 pollos de cebo por camada, y dependencia anexa de almacén, aseos y oficina de 28,50 m² y una nave almacén existente legalmente establecida con la correspondiente licencia urbanística de 200 m². La superficie total construida es de 3.018,50 m². La ocupación es de 5,66 % de la superficie de las parcelas. La separación a linderos de la parcela es superior a 20 metros. El proyecto incluye la realización de las infraestructuras necesarias para la explotación, tales como líneas eléctricas, transformador eléctrico, depósito de aguas y silo.

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.



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.

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. La distancia al núcleo de población más próximo (Charches) es de aproximadamente 4.560 metros y de 820 al Cortijo de la Trinidad.

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 205.604,50 €.

La actividad a desarrollar se encuentra afectada por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad ambiental, sometiendo la actividad al procedimiento de Calificación Ambiental (categoría 10.10) previamente a la concesión de la licencia.

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 24/01/2018 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 colindantes, el anuncio aparecen en el BOP n. 24, de fecha 05/02/2018.

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 21/12/2017 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. Araceli Domenech Espigares, con NIF n. 14.631.979-T, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Encina, n. 3 -Charches-Valle del Zalabí, Granada, presenta en este Ayuntamiento Proyecto de Actuación para construcción de una Granja Avícola de Broilers, Línea Aérea de M.T. 20 KV, C.T. Intemperie de 50 KVA Red Eléctrica de B.T., en Suelo No Urbanizable de protección General, en Polígono 9, Parcelas 149, con referencia catastral 18059A009001490000RS, paraje "Asperillas", el proyecto es redactado por el Ingeniero Agrícola D. Manuel Salazar Fernández, Colegiado n. 644, del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Andalucía, y con fecha 20/03/2018 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 09/05/2018 se recibe el informe emitido del Servicio de Urbanismo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial de Granada, Unidad: Servicio Urbanismo; S/Ref: PA 42/2018 SGMA/URB/JSS/JRA. Asunto: R/Informe sobre explotación propina de granja avícola de broilers, en SNU, polígono 9, parcela 149. Promotora: Araceli Domenech Espigares, Valle del Zalabí (Granada).

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



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 del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 43.1 de la antes citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se procede a emitir el siguiente **Informe**:

El objeto del proyecto, es la construcción de granja avícola de broilers, línea aérea M.T. 20 Kv C.T. intemperie 50 Kva y red eléctrica de B.T., situada en paraje denominado "Asperillas", Polígono 9, parcela 149 del parcelario de rústica, con una superficie total según los datos catastrales de 53.245 m².

La instalación consiste en construcción de dos naves de una planta de alzado de 1.395 m² cada una (90x15), oficina de 28,50 m² (5,36x5), y nave existente de 200 m² (20x10) que cuenta con licencia urbanística. La superficie total construida de 3.018,50 m², se destina a explotación avícola de engorde de pollos en estabulación permanente, con capacidad para 43.076 pollos/ciclo y 5 ciclos año, total 215.380 pollos anuales.

En cuanto a los servicios urbanísticos, el abastecimiento de agua procede de pozo existente, el suministro eléctrico mediante el trazado de una línea eléctrica desde el entronque de la línea de 20 Kv actual, el vertido orgánico se destina abono ecológico y las aguas fecales procedentes del aseo mediante depósito estanco.

El plazo de explotación se fija en 35 años, que coincide con el contrato de arrendamiento de fecha 23 de octubre de 2017. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuenta mínima de diez por ciento de la inversión, así como, la prestación compensatoria por un importe de hasta el diez por ciento de la misma, según lo establecido en el art. 52.4 y 5 de LOUA.

Según las NN.SS. de aplicación, con aprobación definitiva en fecha 17 de julio de 1996 y la parcela objeto de actuación se encuentra dentro del Parque Natural Sierra de Baza y según documentación de adaptación parcial a la LOUA con aprobación definitiva en fecha 14 de febrero de 2012 fuera del Parque de acuerdo con los límites del mismo. En dichos Suelos, se permite las actuaciones de interés público en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de su implantación.

Para las condiciones de edificación se estará al cumplimiento de las determinaciones de la NN.SS.:

	NORMATIVA	PROYECTO
Parcela mínima (secano)	30.00 m ² *	53.245m ²
Separación lindero	10 m*	Nave existente 5 m, nuevas 22 m
Altura (planta)	2 pl/7,00 m	1 pl/3,0 m
Sup. Construida:	0,2 ,2/m ²	5,56% (3.018,50 m ²)
Distancia a S.U. o S.UB.:	500 m	≈ 4.500 m a Charches, 800 m a Alcudia
Distancia a otras edificaciones	500 m. (art. 4.c) del R.D. 1084/2005)	775 Ctjo./500, 1050, 1250 m expl. avícola

El proyecto se considera que adecua a los parámetros de edificación, no dando lugar a asentamientos urbanísticos, ni habita rural diseminado y justifica su emplazamiento en SNU y viabilidad económica, cumpliendo con la distancia a otras explotaciones, tal y como se establece en el art. 4.c) del R.D. 1084/2005 de 16 de diciembre de ordenación de la avicultura de carne.

En todo caso, el Ayuntamiento deberá de valorar el impacto en el territorio del trazado de la línea eléctrica proyectada, y someterse al trámite ambiental que le corresponda de acuerdo con la ley 7/2007 de GICA.

En cuanto al plazo de explotación a 35 años, se considera que puede condicionar la revisión del planeamiento, y desnaturalizar el objetivo de la prestación compensatoria recogida en el art. 52 de LOUA.

El Ayuntamiento deberá proceder en el documento de NN.SS. a subsanar la delimitación del Parque Natural de Sierra de Baza ajustándose a los límites del mismo.

En consecuencia, se considera que procede continuar con la tramitación del expediente, si bien, se deberá de tener en cuenta el contenido de este informe.

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).



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 Sr. Alcalde-Presidente continuó informando, a los Sres. Concejales que componen este Pleno, 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. Araceli Domenech Espigares, con NIF n. 14.631.979-T, comunicándole 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 octubre/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 Zálabi, 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 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 Hernández, 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 Zálabi a 18 de junio de 2018

Vº . Bº

El Alcalde-Presidente

Fdo.: Manuel Aranda Delgado

La Secretaria

Fdo. María José Puerta García