

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Justificación Legal de la Actuación y Necesidad de Tramitar un Proyecto de Actuación

En el Régimen del Suelo No Urbanizable, Condiciones específicas de Uso, se dice textualmente:

En suelo no urbanizable, se permitirán los siguientes tipos de uso: (...)

c) Usos cuya utilidad pública o interés público radique en sí mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

Engloba aquellas que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social en virtud del Artículo 16.3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Tras la entrada en vigor de la LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA (L.O.U.A.), las Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable quedan reguladas en los Art. 42 y 43 de dicha Ley.

En punto 1 del Art. 42 se cita textualmente:

Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

En el punto 3 del Art. 42 se refiere lo siguiente:

Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Por otro lado, en el **punto 4 del Art. 42** se establece:

Procederá la formulación de un Plan especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) *Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.*
- b) *Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencias o trascendencias territoriales supramunicipales.*
- c) *Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.*
- d) *En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.*

*En los restantes supuestos se procederá a la redacción de un **Proyecto de Actuación**.*

Así pues, teniendo en cuenta la legalidad vigente aplicable y justificada la necesidad, se redacta el presente **PROYECTO DE ACTUACION**, según el contenido prescrito en el punto 5 del Art. 43 de la L.O.U.A.

3.2. Justificación de la Utilidad Pública e Interés Social de la Actuación Propuesta

La Actuación propuesta es la de ejecución de una Explotación Avícola de Broilers, Línea Eléctrica Aérea de Media Tensión 20 KV, Centro de Transformación Intemperie 50 KVA y Red de Baja Tensión.

La actividad a desarrollar con esta actuación consiste en ejecutar y equipar unas instalaciones para el uso de Explotación Avícola de Broilers.

Como se ha referido con anterioridad, en esta Actuación hay una importante previsión de creación y mantenimiento de empleo a medio y largo plazo de un modo directo e indirecto para la localidad de Valle del Zalabí, lo cual ya justifica el interés social de la actividad.

No obstante se quiere incidir aquí en lo innovador de este proyecto, como las formas de llevarlo a cabo (apuesta clara por la calidad del producto y servicios ofrecidos), harán que la incidencia en la economía local pueda ser muy importante a largo plazo porque se abren nuevas vías de desarrollo para el municipio de Valle del Zalabí.

Además, tal y como se refiere en el apartado 2 del presente documento, la intervención a realizar pretende ser respetuosa con el entorno en que se ubica, de forma que sea del todo compatible y no agresiva con el medio natural que pretende ser por otro lado uno de los alicientes de la actividad a desarrollar.

3.3. Justificación de la Procedencia o Necesidad de la Implantación de la Actuación en Suelo No Urbanizable

Dadas las características de la Actuación proyectada, la localización propuesta en Suelo No Urbanizable se presenta como la óptima para su éxito y en consecuencia necesaria ya que se trata de una actividad ganadera intensiva.

Además, tal y como se ha indicado anteriormente, la intervención a realizar pretende minimizar su incidencia urbanístico - territorial, siendo respetuosa con el entorno en que se ubica puesto que éste es un importante acicate para su desarrollo.

Se utilizarán medios y técnicas constructivas no agresivos con el entorno, soluciones arquitectónicas cercanas a la construcción tradicional de la zona de modo que éste, lejos de verse negativamente afectado, experimente una puesta en valor del entorno.

3.4. Incidencia Urbanístico - Territorial y Ambiental. Medida para la Corrección de los Impactos Territoriales o Ambientales

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2007, DE 09 DE JULIO, DE GESTION INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL (BOJA 143/2007, de 20 de julio de 2.007)

Según el Anexo I de la Ley 7/2007, la actividad que nos ocupa (Instalación de ganadería o cría intensiva de pollos por debajo de la capacidad de 55.000 plazas para pollos) se encuentra dentro de la categoría **10.10. Instalación de ganadería o cría intensiva de pollos por debajo de la capacidad de 55.000 plazas para pollos**, y por tanto le será de aplicación el Instrumento de Prevención y Control Ambiental (Calificación Ambiental).

Además, según el Anexo I de la Ley 7/2007, la Instalación de la Línea Aérea de Media Tensión 20 K.V., Centro de Transformación Intemperie de 50 K.V.A. y Red Eléctrica de Baja Tensión, se encuentra incluida dentro de la categoría **2.17. Construcción de líneas aéreas para el suministro de energía eléctrica de longitud inferior a 3.000 m. Se exceptúan las sustituciones que no se desvíen de la traza más de 100 m**, y por tanto también le será de aplicación el Instrumento de Prevención y Control Ambiental (Calificación Ambiental).

Para su estudio le aplicaremos el Reglamento de Calificación Ambiental, al objeto de comprobar su adecuación a la normativa ambiental vigente y determinar las medidas correctoras o precautorias necesarias para prevenir o compensar sus posibles efectos negativos sobre el medio ambiente.

Actividad del presente proyecto: - Explotación Avícola de Broilers -

Explotación Avícola de Broilers con capacidad inferior a 55.000 pollos.

Esta actividad queda incluida en las referidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, dentro de la categoría **10.10. Instalación de ganadería o cría intensiva de pollos por debajo de la capacidad de 55.000 plazas para pollos**, y por tanto sujeta al procedimiento de Calificación Ambiental.

Por tanto, tal y como se indica en el Artículo 16, la actuación aquí referida deberá someterse a los Instrumentos de Prevención y Control Ambiental de la presente Ley.

Según el Anexo I de la Ley 7/2007, la actividad que nos ocupa está sujeta a Calificación Ambiental, desarrollada en la Sección 5ª de dicha Ley.

En el Artículo 41 se indica el Ambito de Aplicación de las actuaciones sometidas al procedimiento de Calificación Ambiental.

En el Proyecto de Actividad se desarrollará, como documentación complementaria, el contenido de dicha Ley, realizando un análisis ambiental exhaustivo con el fin de prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de la actuación que nos ocupa.

Por las características de la actividad prevista, **Explotación Avícola de Broilers con capacidad inferior a 55.000 plazas**, no hay ninguna causa inherente al desarrollo de la misma que pueda modificar los niveles de contaminación atmosférica, incluidos los posibles ruidos y vibraciones, de forma inadecuada en la zona, ya que no se prevé el uso de materias o formas de energía ni emisiones de contaminantes a la atmósfera que rebasen los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.

INCIDENCIA AMBIENTAL Y MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES Y/O AMBIENTALES.

Se procurará tomar las medidas correctoras o protectoras más adecuadas, con el objeto de minimizar la incidencia de la actividad desarrollada, sobre el suelo, el medio atmosférico y el medio hídrico.

RIESGOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS.

EMISIONES A LA ATMOSFERA: RUIDOS Y VIBRACIONES.

En cuanto a las incidencias de la instalación sobre el medio atmosférico, debido a las emisiones de ruidos o vibraciones, son factores prácticamente sin influencia, dado que la maquinaria a utilizar es mínima y el periodo de funcionamiento es muy reducido.

Aún así contamos con que los motores de la maquinaria cuentan con silenciadores y soportes elásticos que minimizan la posible repercusión sobre el medio ambiente.

UTILIZACION DEL AGUA Y VERTIDOS LIQUIDOS.

No se prevé la utilización incontrolada de agua en nuestra actividad; reseñar únicamente que las aguas sucias y fecales procedentes del aseo instalado, serán conducidas hasta un depósito estanco de recogida de estas aguas fecales, con capacidad de 2.000 litros, fabricado en polietileno de alta densidad (PEHD). Este depósito es un monobloc de una sola pieza, sin soldadura ni uniones, lo que garantiza la estanqueidad del mismo. Este depósito recogerá las aguas fecales procedentes del aseo donde se almacenarán hasta que sean retiradas por medio de una empresa gestora, con la que, antes del inicio de la actividad, se suscribirá el preceptivo contrato de mantenimiento para la retirada de los residuos generados.

GENERACION, ALMACENAMIENTO Y ELIMINACION DE RESIDUOS.

La actividad prevista, Explotación Avícola de Broilers, no es susceptible de producir residuos tóxicos y peligrosos, tal y como se definen en la presente Ley. Por tanto, sólo son de consideración las prescripciones referentes a Desechos y Residuos Sólidos Urbanos recogidas en la Sección 1ª del Capítulo V de la Ley 7/2007.

MANUEL SALAZAR FERNANDEZ
INGENIERO TECNICO AGRICOLA
Colegiado Nº 644

PROYECTO DE ACTUACION URBANISTICA
INSTALACION DE UNA EXPLOTACION AVICOLA DE BROILERS,
LINEA AEREA M.T. 20 KV, C.T. INTEMPERIE 50 KVA Y RED B.T.

La edificación donde se desarrolla la actividad de Explotación Avícola de Broilers se encuentra emplazada en el Término Municipal de Valle del Zalabí, provincia de Granada.

El responsable del desarrollo de la actividad prevista se compromete a mantener los desechos y residuos en condiciones tales que no produzcan molestias ni supongan ninguna clase de riesgo (contenedores propios) hasta ponerlos a disposición del servicio municipal de recogida y tratamiento de desechos y residuos sólidos en el modo previsto.

Así mismo, y en el caso de que fuese necesario, el titular de la actividad pondrá a disposición de la Administración cualquier información que se le requiera sobre las características, cantidad y emplazamiento de los desechos y residuos sólidos que la misma produce.

Por tanto podemos concluir que la actividad prevista, explotación Avícola de Broilers con capacidad inferior a 55.000 plazas, no producirá, en ningún caso, mermas inadecuadas de la Calidad Ambiental.

3.5. Justificación de la Compatibilidad de la Actuación con la Calificación del Suelo

Según las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valle del Zalabi (Granada), los terrenos objeto del presente Proyecto de Actuación, se encuentran calificados como **Suelo No Urbanizable**.

"En Suelo No Urbanizable, se permitirán los siguientes tipos de uso:

- *Usos cuya utilidad pública o interés social radique en sí mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural."*

De todo lo cual se deduce que la actividad propuesta es compatible con la Calificación de Suelo en la que nos encontramos.

3.6. Justificación de la No Inducción de la Actuación a la Formación de Nuevos Asentamientos de Población

Se define la consideración de asentamiento o núcleo de población de la siguiente forma:

A los efectos de lo dispuesto en el art. 16 y 18 de la Ley del Suelo, se define como Núcleo de Población la agrupación de más de 10 edificaciones destinadas a vivienda, y distantes entre sí menos de 200 metros, requiriendo servicios urbanísticos comunitarios (red viaria, electricidad, saneamiento, abastecimiento). No se autorizarán viviendas en S.N.U. a menos de 500 m del S.U. o del S.A.U. ni de los servicios urbanísticos.

En todo caso, en las transformaciones, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Puesto que en este caso se plantea la construcción de una edificación vinculada a la Explotación Agraria (Granja Avícola), dentro de la propia finca por las necesidades ya expuestas en párrafos anteriores, no hay riesgo de formación de nuevos núcleos de población, quedando de este modo justificada la no inducción de la Actuación a la formación de nuevos asentamientos de población.

No se producirá núcleo de población o nuevos asentamientos humanos que generen necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, saneamiento y accesos rodados con características propias de los núcleos urbanos, puesto que no existen otras actuaciones en las cercanías de la actividad.

No obstante se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- No se realizarán reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal.
- No se realizarán parcelaciones en esta finca.
- No se incumplirá las condiciones de edificación que establezca la normativa del municipio de Valle del Zalabí en este tipo de casos.

En nuestro caso queda de este modo justificada la no inducción de la Actuación a la formación de Nuevos Asentamientos de Población.

3.7. Justificación de la Viabilidad Económico - Financiera

La viabilidad Económico - Financiera queda justificada en el apartado 6:

6.1. Anexo 1.- Plan de Viabilidad Económica.

3.8. Obligaciones Asumidas por el Promotor de la Actuación

Las obligaciones asumidas por la promotora de la Actuación con el presente Proyecto son las prescritas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su Art. 42, punto 5, apartado D):

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- El pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.

"...El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por la cuantía mínima del diez por ciento 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.

*Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.
(...)*

Estarán obligadas al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación."

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

4.- MEMORIA DE ACTIVIDAD.

4.1. Objeto de la Actividad

El objeto principal de la actividad a desarrollar es la Instalación de una Explotación Avícola de Broilers con capacidad para 51.056 aves/camada, Instalación de una Línea Aérea de Media Tensión 20 K.V., Centro de Transformación Intemperie de 50 K.V.A. y Red de Baja Tensión, así como las instalaciones complementarias y medidas correctoras correspondientes.

4.2. Datos de la Instalación

4.2.1.- Emplazamiento de la actividad.

Las instalaciones objeto del presente proyecto se encuentran ubicadas en el municipio de Valle del Zalabi, en el Polígono N° 22 - Parcela Catastral N° 01, ubicada a unos 2.263 metros en línea recta de la delimitación de Suelo Urbano de Valle del Zalabi. Se adjunta plano de situación y emplazamiento catastral de la parcela, donde se pueden observar las distancias más significativas a la actuación.

La finca cuenta con una superficie catastral total de 144.573,00 m² y el principal acceso a ellas es a través del camino rural. Se adjunta plano a escala adecuada, donde se ubica la parcela y se puede observar el entorno de la misma.

La superficie catastral total de la parcela donde se sitúa las edificaciones es de 144.573,00 m², de los cuales se han ocupado con la construcción de las instalaciones proyectadas una superficie total de 3.632,50 metros cuadrados, la nave avícola con una superficie de 3.332,50 metros cuadrados y la nave - almacén con una superficie de 300,00 metros cuadrados, dejando el resto como espacios al servicio de las instalaciones y a cultivos existentes.

La instalación tiene su enclave en una zona tradicionalmente agrícola y ganadera. En la agricultura de la zona predomina el regadío y los cultivos de cereales, almendros y olivos. En las labores de todos estos cultivos se utilizan habitualmente materias orgánicas, como son las estercoladuras de procedencia animal. De ahí el uso de materia orgánica procedente de la explotación, una vez fermentada, como una estercolada. Este uso queda garantizado en esta explotación con los terrenos colindantes a la instalación.

4.2.2.- Distancias a edificaciones existentes.

Distancia a núcleo urbano más próximo	Mayor de 1.000 metros
Distancia a pozos y tomas de agua	Mayor de 100 metros
Distancias a otras edificaciones avícolas	Mayor de 500 metros
Distancias a linderos	Mayor de 20 metros
Distancias a caminos	Mayor de 10 metros
Las distancias de la edificación proyectada a los elementos más significativos se encuentran detalladas en el plano n° 2.	

4.3. Proceso Productivo, Maquinaria y Equipos a Utilizar

Los materiales empleados para la construcción de la instalación y, en particular, de recintos y de equipos con los que los animales puedan estar en contacto, no serán perjudiciales para los animales y se podrán limpiar y desinfectar a fondo.

Los recintos y accesorios que se utilicen se construirán y se mantendrán de forma que no presenten bordes afilados ni salientes, que puedan causar heridas a los animales.

Las condiciones de circulación del aire, nivel de polvo, temperatura, iluminación, humedad relativa del aire y concentración de gases de las instalaciones deben mantenerse dentro de los límites que no sean perjudiciales para los animales.

Todos los equipos automáticos o mecánicos indispensables para la salud y bienestar de los animales se inspeccionarán, al menos, una vez al día. Cuando se descubran deficiencias se subsanarán de inmediato o, si ello no fuera posible, se tomarán las medidas adecuadas para proteger la salud y el bienestar de los animales.

Para eliminar los malos olores, se ha tenido en cuenta a la hora de elección del emplazamiento, situar la nave fuera del casco urbano, tal y como puede observarse en la documentación gráfica adjunta.

No se acumularán basuras; para los residuos líquidos se pondrá una capa de yacija de unos 5-6 cm que servirá de cama. Esta yacija podrá ser de cascarilla de arroz, serrín o paja de cereal.

Una vez terminado el ciclo se retirará la yacija con pala cargadora y con destino a la venta (se carga directamente sobre camiones y se traslada al lugar de venta o consumo), no existiendo malos olores en el tránsito de basura, dadas las condiciones higiénicas que requiere el método intensivo de explotación avícola.

Las explotaciones ganaderas de este tipo, con carácter general, deberán contar como mínimo con las siguientes dependencias, equipos, y maquinaria:

1.- Capacidad de la explotación.

Estas instalaciones albergarán pollos en ciclo evolutivo de unos 42-45 días, hasta que estos alcancen entre los 2 y los 2,5 Kilos de peso, los cuales serán retirados por la empresa integradora con destino al sacrificio.

La capacidad total de la explotación será:

$$3.190,96 \text{ m}^2 - 40,96 \text{ m}^2 \text{ de comederos} = 3.150,00 \text{ m}^2.$$

$$3.150,00 \text{ m}^2 \times 16 \text{ pollos/ m}^2 = 50.400 \text{ pollos.}$$

La alimentación se realizará a base de piensos compuestos suministrados por la empresa integradora.

2.- Comederos.

El diseño de la instalación donde serán alojados los animales contará con comederos dispuestos de la forma más eficiente para su correcto uso y comodidad del propio ganado. (Ver planos).

3.- Bebederos.

El diseño de la instalación donde serán alojados los animales contará con bebederos dispuestos de la forma más eficiente para su correcto uso y comodidad del propio ganado. (Ver planos).

4.- Silos exteriores.

Se dispondrán silos metálicos en el exterior de la nave para albergar el pienso de los animales y de esta forma protegerlo de las inclemencias meteorológicas y evitar su deterioro y la contaminación por agentes exógenos.

5.- Lazareto.

No se ha previsto la instalación de lazareto, dado que este tipo de explotaciones funcionan en régimen de Integración, y los animales enfermos son retirados por la empresa integradora.

6.- Almacén.

Se ha proyectado la instalación de una oficina-almacén destinada al almacenamiento de algunos productos auxiliares necesarios en este tipo de explotaciones ganaderas, contando además con la nave – almacén a ejecutar que se destinará también, al almacenamiento de productos auxiliares necesarios en la explotación.

7.- Toma de agua.

Las instalaciones dispondrán de una red de agua en todos los puntos necesarios, procedente de un depósito de polietileno con capacidad para unos 100.000 litros y que se llenará de un pozo a ejecutar en la citada finca, la cual se potabilizará en el interior de dicho depósito de almacenamiento.

Toda la red de tuberías será de polietileno sanitario dimensionada para una presión nominal mínima de 6 atmósferas.

Para garantizar este extremo se aportará un estudio analítico de la potabilidad del agua de la instalación, antes del inicio de la actividad.

8.- Botiquín.

Se dispondrá un botiquín de primeros auxilios completo, instalado en la dependencia destinada a oficina-almacén en el lugar indicado.

9.- Extintores.

Según las dimensiones de la instalación y cumpliendo el C.T.E., se instalarán extintores móviles de 6 dm³, de eficacia mínima 21A-144B, colocados estratégicamente por todas las instalaciones, de modo que desde cualquier punto hasta un extintor el recorrido sea inferior a 15 metros, instalándose en los paramentos de manera que el extremo superior del extintor se encuentre a una altura sobre el suelo menor de 1,70 metros.

10.- Alumbrado de emergencia.

Se instalará un sistema de alumbrado de emergencia compuesto por lámparas de fluorescencia de emergencia, siendo las características de dichos aparatos las establecidas en las normas UNE 20 062 73 y UNE 20 392 75 - Aparatos autónomos para alumbrado de emergencia.

11.- Ventanas.

En todas las ventanas se dispondrán telas metálicas que impidan la entrada de pájaros e insectos al interior de las dependencias.

12.- Vallado perimetral.

Todo el complejo estará vallado con una valla metálica perimetral de 1,80 de altura realizado con valla de tela metálica cingética galvanizada, apoyada sobre postes metálicos galvanizados huecos.

El vallado dispondrá de una puerta de acceso al recinto de 8,00 metros de anchura, realizada con perfiles metálicos.

13.- Sistema de eliminación de cadáveres.

La eliminación de cadáveres se realizará según lo dispuesto en el reglamento Comunitario 1774/2002, que establece las normas sanitarias para la recogida, transporte, almacenamiento, procesado y la eliminación o usos permitidos de todos los subproductos animales y derivados, no destinados al consumo humano y en el Real Decreto 1429/2003, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de aplicación de la normativa comunitaria en materia de subproductos de origen animal no destinados al consumo humano.

El reglamento (CE) 1774/2002 establece las normas sanitarias para la recogida, transporte, almacenamiento, procesado y la eliminación o usos permitidos de todos los subproductos animales y derivados, no destinados al consumo humano. El citado Reglamento clasifica los subproductos animales no destinados al consumo humano en tres categorías (1, 2 y 3) según el riesgo potencial para la salud humana y la sanidad animal. Con respecto a los animales muertos en las explotaciones ganaderas, el Reglamento los clasifica en las dos primeras categorías.

No obstante antes de la puesta en funcionamiento de la actividad se aportará contrato con empresa gestora autorizada y dependiente de la Junta de Andalucía, para la retirada de los cadáveres de la explotación.

14- Pantalla arbórea.

Se instalará una pantalla arbórea perimetral en doble línea al tresbolillo dotada de riego por goteo.

4.4. Materiales Empleados, Almacenados y Producidos

Los materiales empleados y almacenados serán básicamente los que compondrán la alimentación de los animales, como son piensos, pacas de paja, y otros materiales que no son perjudiciales para el medio ambiente.

En cuanto a los materiales producidos, serán los excrementos producidos por los animales, los cuales serán correctamente gestionados como estercoladuras.

4.5. Características y Procedencia de la Energías

1.- Abastecimiento de energía eléctrica

En la actualidad la finca no dispone de red de suministro de energía eléctrica de baja tensión, por lo que se suministrará mediante un generador mientras se dispone del suministro eléctrico, si bien en el presente documento se desarrolla la Instalación de la Línea Aérea de Media Tensión 20 K.V., Centro de Transformación Intemperie de 50 K.V.A. y Red Eléctrica de Baja Tensión.

En su instalación se atenderá en todo momento a lo dispuesto en el Reglamento electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas complementarias ITC, BT.

La tensión nominal de servicio de 230 V., con conductores unipolares aislamiento 750V; esta será subterránea e irá convenientemente señalizada. Las bocas de enchufe para alumbrado y fuerza irán empotradas con mecanismos tipo BJC o similar serie lineal. Todos los circuitos irán protegidos conforme a lo especificado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

2.- Características de la red de saneamiento.

Para la recogida de las aguas fecales procedentes del aseo personal instalado, se ha propuesto la instalación de un depósito estanco de recogida de aguas fecales procedentes del aseo, con capacidad de 2.000 litros, fabricado en polietileno de alta densidad (PEHD). Este depósito es un monobloc de una sola pieza, sin soldadura ni uniones, lo que garantiza la estanqueidad del mismo. Este depósito recogerá las aguas fecales procedentes del aseo donde se almacenarán hasta que sean retiradas por medio de una empresa gestora, con la que, antes del inicio de la actividad, se suscribirá el preceptivo contrato de mantenimiento para la retirada de los residuos generados.

La actividad a desarrollar (explotación avícola) no genera vertidos líquidos residuales.

Las aguas pluviales recogidas en las cubiertas serán vertidas directamente sobre el propio terreno.

3.- Características de la instalación de fontanería

La red de abastecimiento de aguas se realizará en tubería de polietileno, y se independizará parcialmente la instalación de cada local por medio de llaves de paso, sin que se impida el uso de los restantes puntos de consumo. La instalación se atenderá en todo momento, a lo dispuesto en el C.T.E.

4.- Ventilación.

La ventilación será natural y/o forzada, a través de las ventanas proyectadas en la instalación y de los ventiladores que se instalarán en los cerramientos laterales de la nave.

La ventilación natural estará apoyada con un sistema de ventilación forzada a través de ventiladores y torres de refrigeración.

4.6. Riesgos Ambientales Previsibles y Medidas Correctoras Propuestas

- Emisiones a la atmósfera Ruidos y vibraciones.

En cuanto a las incidencias de la explotación sobre el medio atmosférico, debido a las emisiones de gases, ruidos o vibraciones, estos son factores prácticamente sin influencia.

Aún así contamos con que los vientos dominantes alejan del núcleo de población los posibles olores que se generarían cuando se extrae el compost ya fermentado.

- Generación, almacenamiento y eliminación de residuos.

El principal residuo a considerar en este tipo de explotaciones es el excremento procedente de las pérdidas que originan los animales.

Este vertido orgánico una vez fermentado se convertirá en abono ecológico de gran calidad, evitando el uso indiscriminado de abonos químicos o minerales en la finca del promotor u otras.

Como es sabido los cultivos modernos reciben un importante aporte de abono inorgánico, sobre todo de tipo nitrogenado como la urea y los amoniacales, de alta solubilidad y con graves problemas de lixiviación a capas profundas.

El cultivo intensivo a que se someten los suelos actuales, en los que no se aporta materia orgánica en forma de estiércol, va mineralizando la poca materia orgánica disminuyendo la acción retentiva del complejo arcillo-húmico.

La aportación de estiércol madurado, ya sea sólida o líquida, hace posible el aumento de la flora del suelo, este crecimiento retiene mayor cantidad de nitrógeno y fósforo que se pone a disposición de la planta a medida que lo necesita.

La promotora dispone de terreno suficiente para esparcir su propio afluente en sus propias tierras de cultivo; no obstante los agricultores lo están demandando para esparcirlo en sus fincas a modo de abono.

Con todo lo expuesto podemos interpretar que más que perjudicar al medio, el efluente de la explotación sometido a un manejo racional en cuanto a su uso como abono orgánico, lo beneficia.

4.7. Almacenamiento de Productos

Los únicos productos almacenados serán los alimentos a consumir por el ganado, siendo estos el pienso básicamente, el cual se almacenará en los silos de almacenamiento tal y como se ha indicado anteriormente.

4.8. Medidas de Seguimiento y Control

No se consideran medidas de seguimiento y control, pues esta actividad tal como se desarrolla garantiza los límites permisibles.

4.9. Características y Manejo de la Explotación

Los propietarios y criadores de animales en las explotaciones ganaderas tendrán la obligación de adoptar las medidas adecuadas para asegurar el bienestar de los animales y que no padezcan enfermedades, dolores, sufrimiento ni daños inútiles.

No se limitará la libertad de movimientos propia de los animales de manera que se les cause sufrimiento o daños innecesarios y se les proporcionará un espacio adecuado a sus necesidades en cada etapa.

Todo animal que parezca enfermo o herido recibirá a la mayor brevedad posible el tratamiento apropiado. En caso necesario, los animales enfermos o heridos se aislarán en lugares adecuados que cuenten con alojamiento apropiados.

4.10. Alimentación y Capacidad de la Explotación

Los animales deberán recibir una alimentación sana, adecuada y en suficiente cantidad con el fin de mantener su buen estado de salud y de satisfacer sus necesidades de nutrición. Todos los animales deberán tener acceso libre a los alimentos de acuerdo a sus necesidades fisiológicas. Todos los animales deberán tener acceso libre a una cantidad suficiente de agua de calidad adecuada o deberán poder satisfacer su ingesta líquida por otros medios.

Los equipos para el suministro de alimentos y agua estarán concebidos, contruidos y ubicados de tal forma que se reduzca al máximo el riesgo de contaminación de los alimentos y del agua y las consecuencias perjudiciales que se puedan derivar de la rivalidad entre los animales.

No se administrará a ningún animal ninguna otra sustancia, a excepción de las administradas con fines terapéuticos o profilácticos o para tratamiento zootécnico. Se entiende por tratamiento zootécnico, la administración, con carácter individual, a un animal de explotación, de una de las sustancias autorizadas en aplicación del artículo 4 del Real Decreto 1373/1997, de 29 de agosto, (o sus modificaciones posteriores) por el que se prohíbe utilizar determinadas sustancias de efecto hormonal y tireostáticos y sustancia b-agonistas de uso en la cría del ganado, después de un reconocimiento del animal efectuado por un veterinario o, de conformidad con el párrafo tercero del artículo 4, del mencionado Real Decreto 1373/1997, (o sus modificaciones posteriores) bajo su responsabilidad.

No obstante se adjuntará un Informe Zoosanitario, suscrito por veterinario colegiado.

MANUEL SALAZAR FERNANDEZ
INGENIERO TECNICO AGRICOLA
Colegiado N° 644

PROYECTO DE ACTUACION URBANISTICA
INSTALACION DE UNA EXPLOTACION AVICOLA DE BROILERS,
LINEA AEREA M.T. 20 KV, C.T. INTEMPERIE 50 KVA Y RED B.T.

5.- CONCLUSION

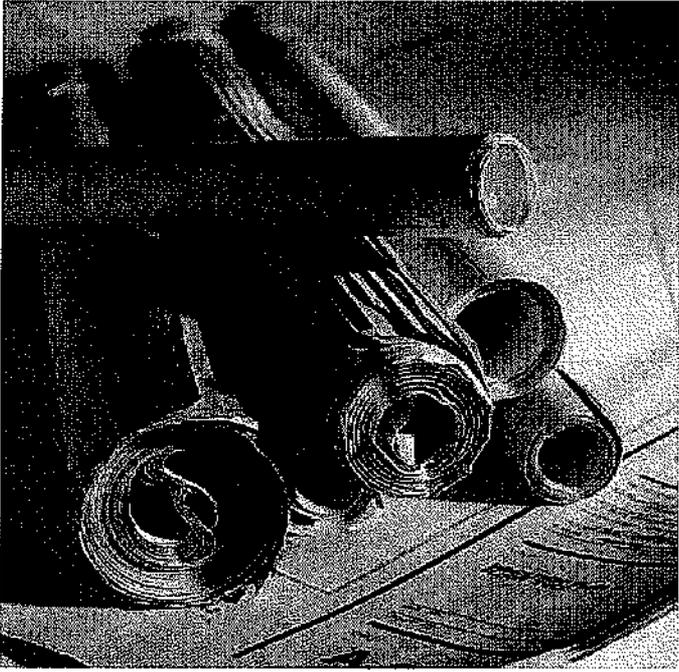
Al considerar el técnico que suscribe que el presente Proyecto de Actuación está correctamente redactado desde el punto de vista urbanístico, según la Normativa de aplicación en el municipio de Valle del Zalabi (Granada), se propone para su aprobación si procede.

EL INGENIERO TECNICO AGRICOLA



Manuel Salazar Fernández
Colegiado N° 644

PLAN DE VIABILIDAD ECONOMICA



6.- ANEXOS

Anexo 1.- Plan de Viabilidad Económica

INVERSION A REALIZAR:

La inversión consiste en la construcción de la nave para cría y engorde de pollos, nave almacén, ejecución de la línea eléctrica y centro de transformación y equipamiento de maquinaria y otros utensilios necesarios para la puesta en marcha de la actividad proyectada.

TOTAL INVERSION A REALIZAR 245.604,50 €

1.- Gastos de Construcción y Equipamiento 220.954,50 €

2.- Gastos de tramitación, notariales, registrales, proyecto, etc 24.650,00 €

FUENTES DE FINANCIACION DE LAS INVERSIONES:

La forma de financiación prevista va a consistir en la utilización de 25.604,50 € de fondos propios y el resto de la inversión, se realizará mediante un préstamo bancario de 220.000,00 €, por el que se espera tener una bonificación sobre el tipo de interés, quedando este en el 0,0% a pagar en un plazo de 15 años.

DENOMINACION	DETALLE	IMPORTE (€)
Financiación ajena mediante préstamos bancarios.		220.000,00 €
Fondos Propios.		25.604,50 €
TOTAL FINANCIACION		245.604,50 €

INGRESOS PREVISTOS EL PRIMER AÑO DE ACTIVIDAD:

El desarrollo de la actividad se realiza por medio del sistema de integración, de forma que la promotora cobra por realizar el engorde de los animales (pollos), mientras que la empresa integradora suministra los animales y el pienso.

Los ingresos de la instalación el primer año de actividad se resumen en los siguientes conceptos:

1.- Ingresos por la venta de animales (pollos):

Este es el principal ingreso de esta instalación, con lo que sabiendo que el precio actual del kilogramo de pollo que nos paga la empresa integradora es de 0,20 €/Kg. y sabiendo que tenemos una capacidad de producción de unos 50.400 pollos por cada camada, una previsión anual de bajas de un 5 % y que se harían unas 5 camadas al año, en esta instalación tendremos unos ingresos fijos anuales por la venta de los animales engordados de: $50.400 \text{ pollos/camada} \times 0,95 \times 5 \text{ camadas/año} \times 2,2 \text{ Kg/pollo} \times 0,20 \text{ €/Kg} = 105.336,00 \text{ €/Anuales}$.

Además se obtendrán ingresos indirectos por la venta del estiércol, si bien estos ingresos no se van a contabilizar en principio ya que los mismos se permutarían por la compra de la yacija para la siguiente camada.

GASTOS PREVISTOS PARA EL PRIMER AÑO DE ACTIVIDAD:

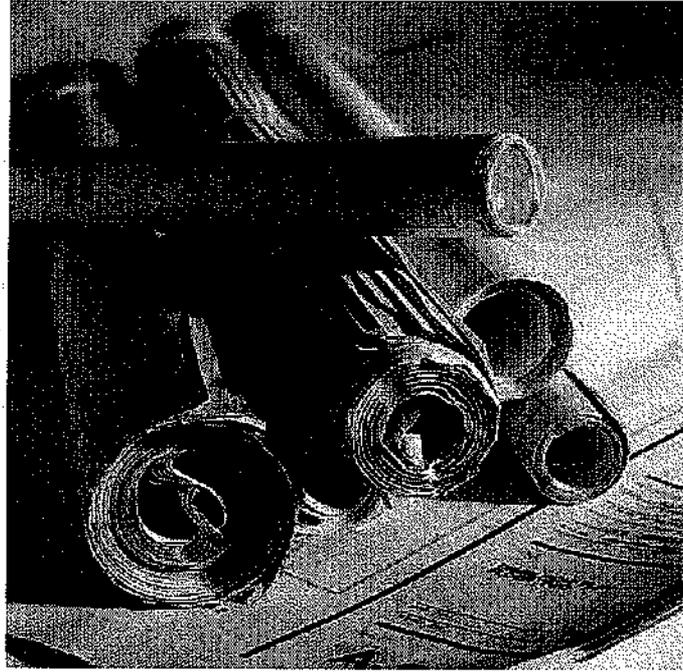
Además de la inversión inicial (coste de las obras e instalaciones necesarias para la puesta en funcionamiento de la actividad), cada año se producirán una serie de gastos ordinarios resultantes del desarrollo de la propia actividad. Estos gastos se producirán por los siguientes conceptos:

DENOMINACION	DETALLE	IMPORTE (€)
Compra de materias primas	Piensos, medicamentos, etc. (Los suministra la integradora)	0,00 €
Suministro de Agua, Energía, Teléfono		24.346,00 €
Seguros	Seguros del continente y del contenido	1.420,00 €
Cuotas de la S.S.	Seguros Sociales Trabajadores	2.980,00 €
Salarios	Salarios Trabajadores	16.247,00 €
Intereses de los Préstamos	El préstamo se espera obtener a un 0%	0,00 €
Amortización préstamo	Pago cuota préstamo	19.428,32 €
Impuestos	Hacienda, I.A.E, etc.	2.357,38 €
Varios	Gastos varios e imprevistos	1.500,00 €
TOTAL GASTOS		68.278,70 €

BENEFICIO DURANTE EL PRIMER AÑO:

Beneficio 1º Año: Ingresos - Gastos = 37.057,30 €

PLAZOS Y FASES DE LA ACTUACION PROYECTADA



Anexo 2.- Resumen de Plazos y Fases de la Actuación

1).- Plazos de inicio y terminación de las obras.

El plazo de inicio y terminación de las obras será de diez meses más dos de prórroga desde la disponibilidad de licencia para acometer estas.

2).- Plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

El plazo legitimador de duración de cualificación urbanística de los terrenos legitimadora de la actividad se considera de 35 años.

EL INGENIERO TECNICO AGRICOLA



Manuel Salazar Fernández
Colegiado N° 644

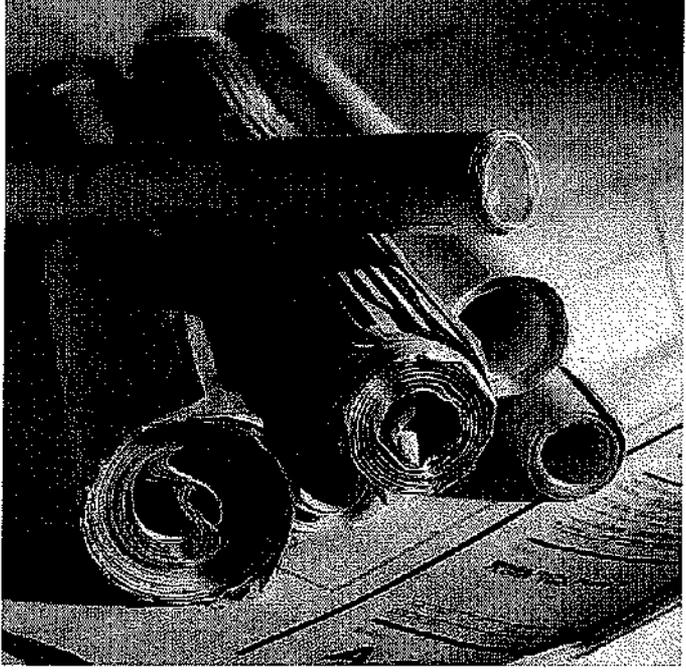
EL PROMOTOR



D. Alvaro Ramón Guerrero Sánchez

INFORMACION CATASTRAL

DE LAS PARCELAS





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

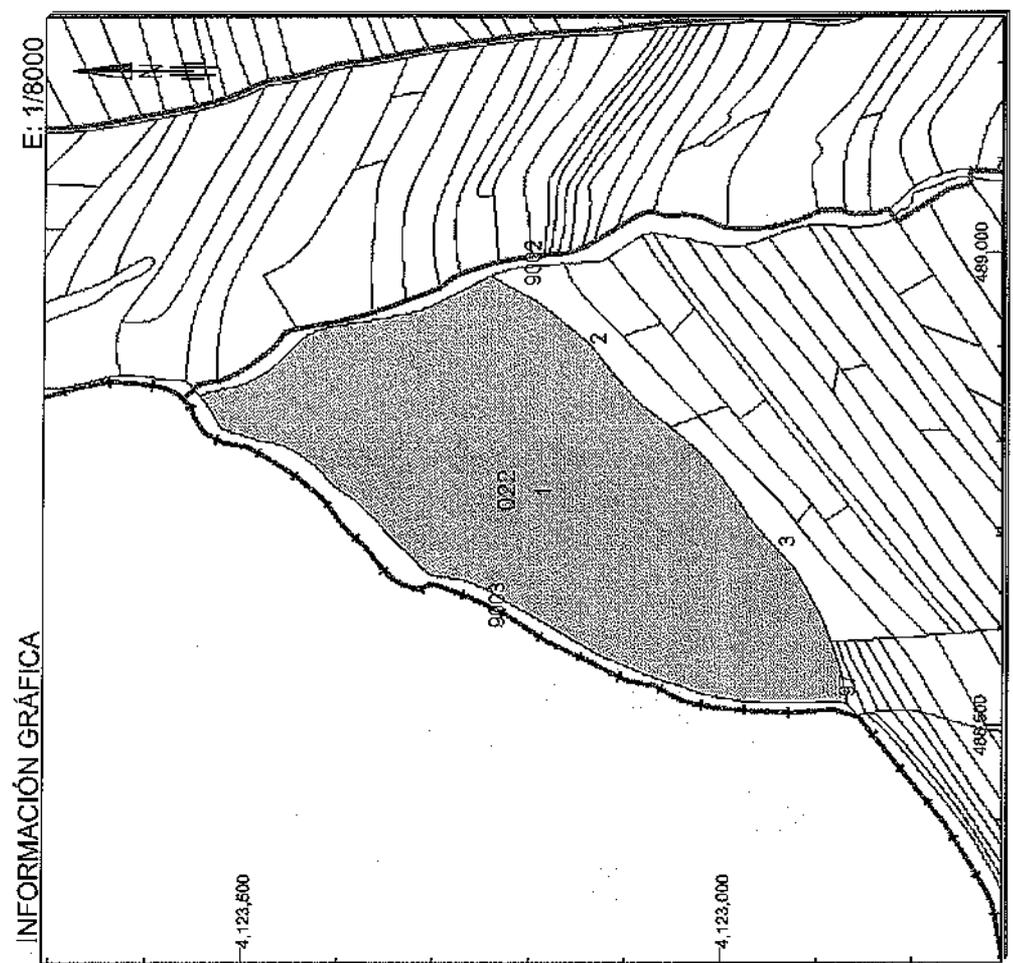
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
18059A022000010000RL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 22 Parcela 1		
	TRANCE HAMBRE, VALLE DEL ZALABI [GRANADA]		
USO PRINCIPAL	Agrario [Labor o labradío regadío 06]	USO CONSTRUCCIÓN	
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	
	100,000000		

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	Polígono 22 Parcela 1	
	TRANCE HAMBRE, VALLE DEL ZALABI [GRANADA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
	144,573	..



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

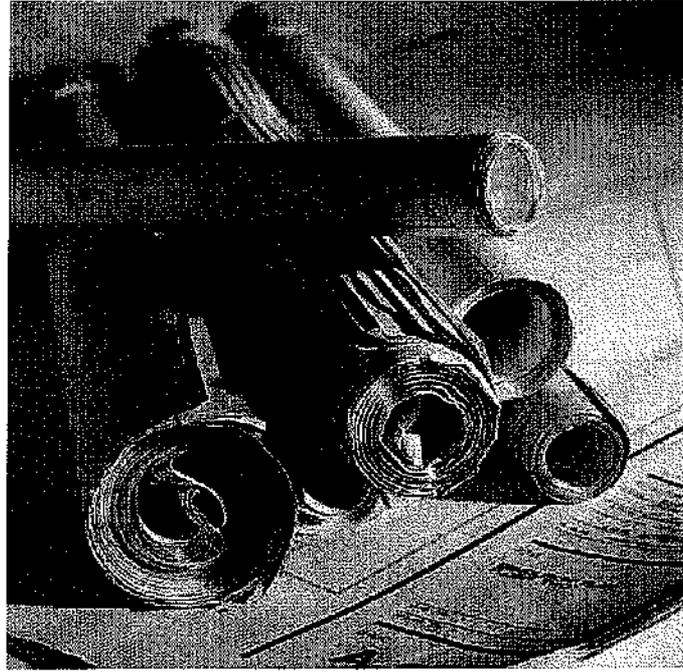
Martes, 30 de Enero de 2018

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

INFORMACION REGISTRAL

DE LAS PARCELAS





ES COPIA SIMPLE



-----Número doscientos treinta y siete.-----

En Guadix, mi residencia, a veinticinco de febrero de
dos mil dieciséis.-----

Ante mí, **PABLO DE BLAS POMBO**, Notario del
Ilustre Colegio de Andalucía.-----

-----C O M P A R E C E N-----

DON JOSÉ MONTORO CABRERA, de nacionalidad
española, residente en España, Ingeniero Técnico
Industrial, mayor de edad, casado, vecino de La
Guardia (Jaén), calle Camino de las Niñas, 22, C.P.
23.170. DNI/NIF número [REDACTED] 9.449-L.-----

DON JUAN GONZÁLEZ DE LA CÁMARA, de
nacionalidad española, residente en España,
empresario, mayor de edad, casado bajo régimen legal
de gananciales con Doña Paloma Naranjo Caballero,
vecino de Granada, con domicilio en calle Doctor
López Font número 38, casa 5. DNI/NIF número
[REDACTED] 1.851-K.-----

DON JOSÉ GUERRERO NAVARRO, de nacionalidad
española, residente en España, mayor de edad, casado

bajo régimen legal de gananciales con Doña Rosario Sánchez Morales (DNI/NIF número [REDACTED] 4.741-E), comerciante, vecino de El Ejido (Almería), calle Iglesia número 23. C.P. 04700. DNI/NIF número [REDACTED] 7.220-B. _____

DON ÁLVARO RAMÓN GUERRERO SÁNCHEZ, de nacionalidad española, residente en España, mayor de edad, soltero, agricultor, vecino de Albuñán (Granada), calle Real número 49. C.P. 18518. DNI/NIF número [REDACTED] 4.238-G. _____

Intervienen: 1.- **Don Juan González de la Cámara y Don José Montoro Cabrera**, como liquidadores mancomunados de la Entidad Mercantil "**BIOMASA ENERGIA COMARCA DE GUADIX, S.L. EN LIQUIDACIÓN**", (C.I.F. número [REDACTED] 5796). _____

Fue constituida mediante escritura otorgada ante el Notario Don Luis María Martínez Pantoja, en Jaén, el día 28 de Marzo de 2.007, número 501 de protocolo, con domicilio social en La Guardia (Jaén), Camino de Las Niñas, número 2, y objeto social consistente en el aprovechamiento energético a través de la biomasa; inscrita en el Registro Mercantil de Jaén, al tomo 406, folio 125, hoja, J-15.549, inscripción 1ª. _____

Por otra escritura otorgada ante el Notario Don Luis



Maria Martínez Pantoja, en Jaén, el día 26 de Abril de 2.007, número 645 de protocolo, se protocolizaron los acuerdos de la Junta General Extraordinaria de la Sociedad y del Consejo Rector, ambos de fecha veinte de Abril de dos mil siete, en virtud de los cuales; por los acuerdos de la primera, se procedió al aumento del capital social de la Entidad, a la sustitución del órgano administración por el de un Consejo de Administración con nombramiento de Consejeros; y por los acuerdos del Consejo se procedió a la elección de los cargos integrantes de dicho Consejo, nombramiento de Consejeros-Delegados en favor de Don Luis García Martínez, Don José Montoro Cabrera y Don Eleuterio Muñoz González; y delegación de las facultades atribuidas al Consejo de Administración, salvo las indelegables por la Ley o los Estatutos, de forma que puedan ejercitarlas dos cualesquiera de ellos de forma MANCOMUNADA. Dichos acuerdos se hallan inscritos en el Registro Mercantil de Jaén al folio 128, tomo 406, inscripción 2ª de la hoja J-15.549.

-Su nombramiento y facultades resultan de la Junta General Extraordinaria celebrada el 16 de Julio de 2012, cuyos acuerdos fueron elevados a publico por escritura otorgada en Jaén ante el Notario Don José Ramón Mesía Alarcón, el día 6 de Agosto de 2012, número 1320 de protocolo, en la que se procede a la disolución de la citada entidad y al nombramiento como liquidadores mancomunados a **Don José Montoro Cabrera, Don Eleuterio Muñoz González y Don Juan González de la Cámara**, con todas las facultades del órgano de administración, y especialmente las necesarias para llevar a efecto todas las operaciones de liquidación.-----

Dichas facultades serán ejercidas de forma mancomunada, actuando al menos dos de los nombrados.-----

Inscribiéndose en el Registro Mercantil de Jaén al tomo 406, folio 128, hoja J-15.549, inscripción 3ª.

El plazo para el que fueron nombrados está hoy vigente.-----

Manifiestan los **Sres. Montoro Cabrera y González de la Cámara**, bajo su responsabilidad, de cuyo alcance y significado les advierto, que continúan en el ejercicio del cargo alegado con plenitud de facultades, y que no han variado las circunstancias jurídicas de la Entidad que representan.-----



Las facultades representativas y la vigencia del cargo, a la vista de la documentación exhibida, junto con las manifestaciones realizadas en el párrafo anterior, son suficientes, a mi juicio, para que los citados señores, puedan llevar a efecto, con plena eficacia jurídica el presente otorgamiento.-----

-Los dos últimos intervienen en su propio nombre y derecho.-----

Tienen, a mi juicio, en el concepto en que intervienen, capacidad legal para otorgar esta escritura de compra-venta.-----

-----EXPOSICION-----

La entidad mercantil "BIOMASA ENERGÍ COMARCA DE GUADIX, SOCIEDAD LIMITADA EN LIQUIDACIÓN", es titular de la siguiente finca rustica:-----

Descripción: RÚSTICA.- Terreno de labor de riego eventual en el Trance del Hambre, término de Alcúdia de Guadix, Municipio del Valle del Zalabi (Granada). Actualmente figura catastrada como parcela 1 en el

polígono 22 del núcleo de Alcudia de Guadix, con referencia catastral 18059A022000010000RL, en el paraje Trance del Hambre, siendo su superficie actual de catorce hectáreas, cuarenta y cinco áreas, setenta y tres centiáreas (144.573 m²), y lindando: al Norte, Rambla del Patrón (parcela catastral 9002) del Estado M. Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir; Este, con Maria García Hernández (parcela catastral 2), y Rambla del Patrón (parcela catastral 9002) del Estado M. Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir; Sur, Dolores Poyatos Gómez (parcela catastral 3), José Poyatos Aranda (parcela catastral 97), y Rambla del Lagar (parcela catastral 9003) del Estado M. Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir; Oeste, Rambla del Lagar (parcela catastral 9003) del Estado M. Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.-----

Catastro: Es la parcela con referencia catastral número 18059A022000010000RL.-----

Conforme establece el artículo 170 del Reglamento Notarial, dejo unida a esta matriz, certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida por mí, por los medios telemáticos habilitados en derecho, junto con



anexo en el que constan sus coordenadas georreferenciadas._____

Inscripción: CÓDIGO REGISTRO ÚNICO (IDUFIR: 18005000359903) Tomo 2209, libro 80, folio 122, finca número 1.559, inscripción 2"._____

Título: Le pertenece a "BIOMASA ENERGÍ COMARCA DE GUADIX, SOCIEDAD LIMITADA EN LIQUIDACIÓN", por compra al AYUNTAMIENTO DE VALLE DEL ZALABÍ, en escritura otorgada en Guadix ante el Notario Don Julián-Santiago de Sebastián López, el día 1 de Agosto de 2007, número 1033 de protocolo._____

Cargas: Libre de ellas, según manifiesta la parte otorgante._____

Situación arrendaticia: Libre de arrendamientos, según manifiesta la parte vendedora, así como no haber hecho uso, en los últimos seis años de la facultad que al arrendador reconocía el artículo 26.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de Diciembre de 1.980.-

Información Registral: De conformidad con lo

dispuesto en el artículo 175 del Reglamento Notarial, hago constar que por imposibilidad técnica, no he podido acceder por vía telemática a los asientos registrales de las fincas descritas, por lo que he solicitado por telefax, del Registro de la Propiedad, información registral de las fincas objeto de esta escritura.-----

La descripción de las fincas, su titularidad y situación de cargas, en la forma expresada en los párrafos anteriores resulta de las manifestaciones de la parte transmitente, del título de propiedad que me exhiben, y de la citada información registral.-----

Figura afecta provisionalmente al pago del impuesto.—
Dicha información remitida por telefax queda incorporada a esta matriz.-----

Advertencia: Yo, el Notario, hago la advertencia expresa a los otorgantes de que puede existir discordancia entre la Información Registral obtenida y el contenido de los Libros del Registro, al no tenerse acceso telemático a dichos Libros en el momento de este otorgamiento, prevaleciendo la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia autorizada o telemática de esta escritura.-----



**ASIENTO DE PRESENTACION EN EL LIBRO
DIARIO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-**

De conformidad con el artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y el artículo 249 del Reglamento Notarial, en este mismo acto, las partes contratantes solicitan expresamente del Sr. Notario autorizante de la presente escritura pública, la comunicación vía telemática de este otorgamiento al correspondiente Registro de la Propiedad.

Sin perjuicio del carácter de presentante del Sr. Notario y de la obligación del Sr. Registrador de la Propiedad de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la mencionada Ley 24/2001, conforme con los citados artículos y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de junio de 2007, los otorgantes proceden a: a).- Designar como presentante de esta escritura a la parte compradora, cuyos datos personales constan en la comparecencia, a efectos de notificar la posible calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del

mismo; todo ello de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.-----

b).- Y conferir mandato, y, en cuanto fuere preciso, poder expreso, a la parte compradora, para que, ateniéndose al contenido de esta cláusula, efectúe cuantos trámites fueren necesarios hasta obtener la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad, y en especial, para la liquidación del correspondiente Impuesto y presentación de la misma tanto física como por vía telemática, sin que confiera al presentador la condición de representante para intervenir en otros actos o para recibir todo tipo de comunicaciones de la Administración Tributaria en nombre del obligado tributario o interesado, aún cuando éstas fueran consecuencia del documento presentado. Asimismo, los otorgantes apoderan a dicha sociedad para que acredite ante el Registro de la Propiedad el pago del referido Impuesto, de forma presencial o telemática.”-----

-----**DISPOSICION**-----

PRIMERA: La entidad “BIOMASA ENERGÍA COMARCA DE GUADIX, SOCIEDAD LIMITADA EN LIQUIDACIÓN” vende a Don José Guerrero Navarro y a Don Álvaro Ramón Guerrero Sánchez, que compran por mitades indivisas, el primero para su sociedad con-



yugal de gananciales y el segundo para sí, la finca descrita en la parte expositiva, libre de cargas, arrendatarios y aparceros, y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos.-----

SEGUNDA: El precio global de esta compraventa es el de treinta mil euros, cantidad que la parte vendedora confiesa recibido, de la parte compradora, otorgándole la mas firme y eficaz carta de pago.-----

TERCERA.-Justificación de los medios de pago.-----

La cantidad total del precio de venta se abona en el día de hoy, en mi presencia, mediante dos cheques bancarios que han sido entregados hoy por la parte compradora a la vendedora en mi presencia:-----

1.-Cheque, que se entrega a Don José Montoro Cabrera, número 2.539.364.5, de la Entidad BANCO SANTANDER S.A, de fecha 25 de febrero de 2016, por importe de 10.000,00, que ha sido emitido contra la cuenta del comprador Don Álvaro Ramón Guerrero Sánchez, número 00303113 77 0002454272.-----

2.- Cheque, que se entrega a Don Juan González de la

Cámara, número 6.694.221.6, de la Entidad UNICAJA, de fecha 25 de febrero de 2016, por importe de 20.000,00, que ha sido emitido contra la cuenta del comprador Don José Guerrero Navarro, número ES13. 2103 0853 890030014125, según manifiesta.-----

Indicados documentos quedan unidos a esta matriz por fotocopia, dando fe coinciden con sus originales.-

CUARTA.- Declaran los otorgantes que las fincas descritas tienen naturaleza rústica por lo que no les afecta el impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos que gravan las transmisiones de fincas urbanas.-----

Advierto yo, el Notario, que las fincas rústicas solo pueden ser susceptibles de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo.-

QUINTA.- En el precio de esta compraventa se encuentran incluidos y se venden conjuntamente con las fincas, los derechos de pago por hectárea generadores de derechos susceptibles de transferencia, que sobre estas fincas obtenga la parte vendedora de la Unión Europea como ayudas de la Política Agraria Común.-----

Una vez determinados los derechos de pago por hectárea y los derechos que correspondan a la finca objeto de esta compraventa, la parte vendedora se compromete



a realizar cuantas gestiones sean necesarias para que estos derechos se asignen definitivamente a la parte compradora, autorizando expresamente a dicha parte compradora para que, en su caso, pueda solicitar el establecimiento de los derechos de ayuda a su nombre.—

—————**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION**—————

1.-Hago, verbalmente, las reservas y advertencias legales, entre ellas las derivadas del régimen fiscal; de la obligación de los interesados de presentar este documento a liquidación en el plazo de treinta días hábiles; a las responsabilidades en que incurren en caso de no efectuar su presentación; de las derivadas de la Ley de Tasas y Precios Públicos relativos a las obligaciones y responsabilidades tributarias; y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones.—————

2.- En cumplimiento de la LOPD se le informa de que sus datos personales quedan incorporados a unos ficheros de datos de carácter personal titularidad de la Dirección General de los Registros y el Notariado así co-

mo de este notario, para el estricto cumplimiento de las funciones notariales y la gestión y registro de las obligaciones legales que le incumben en los términos de las Ordenes Ministeriales de Justicia y Economía 484/2003 y 114/2008, respectivamente. Sus datos no serán cedidos a salvo de lo previsto legalmente. Podrá ejercitar en esta oficina los derechos que le corresponden conforme a la normativa en materia de Protección de Datos. _____

Así lo otorgan y leída por mí, a su elección, esta escritura, **prestan su libre consentimiento**, la aprueban y firman. _____

Yo, el notario doy fe de la identidad de los otorgantes por sus documentos de identidad reseñados; de que a mi juicio tienen capacidad y legitimación, de que han prestado libremente el consentimiento, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes e intervinientes; y de todo lo demás contenido de este instrumento público, extendido en siete folios de papel exclusivo para documentos notariales, en numeración correlativa ascendente, siendo el último de ellos el presente.- Están las firmas de los otorgantes y mi signo, firma, rúbrica y sello. _____



DILIGENCIA: El mismo día de su autorización expido copia electrónica de la precedente escritura y la remito por vía telemática al Registro de la Propiedad de Guadix, habiendo obtenido, también por vía telemática el mismo día, a las 14:22:08, acuse digital de recibo del indicado Registro.-----

Incorporo a esta matriz, en soporte papel, testimonio de la comunicación electrónica recibida.-----

En Guadix, a veinticinco de Febrero de dos mil dieciséis, yo, el Notario, DOY FE.- Está mi signo, firma, rúbrica y sello.-----

DILIGENCIA: La extiendo yo notario autorizante para hacer constar que el día veinticinco de Febrero de dos mil dieciséis, he recibido, la Notificación Registral Fe-haciente, suscrita con firma electrónica por el Registro de la Propiedad de Guadix, por la que se comunica que la escritura precedente fue presentada en el Registro de la Propiedad el día veinticinco de Febrero de dos mil dieciséis, Asiento 2142 del Diario 170.-----

Incorporo a esta matriz, en soporte papel, testimonio de

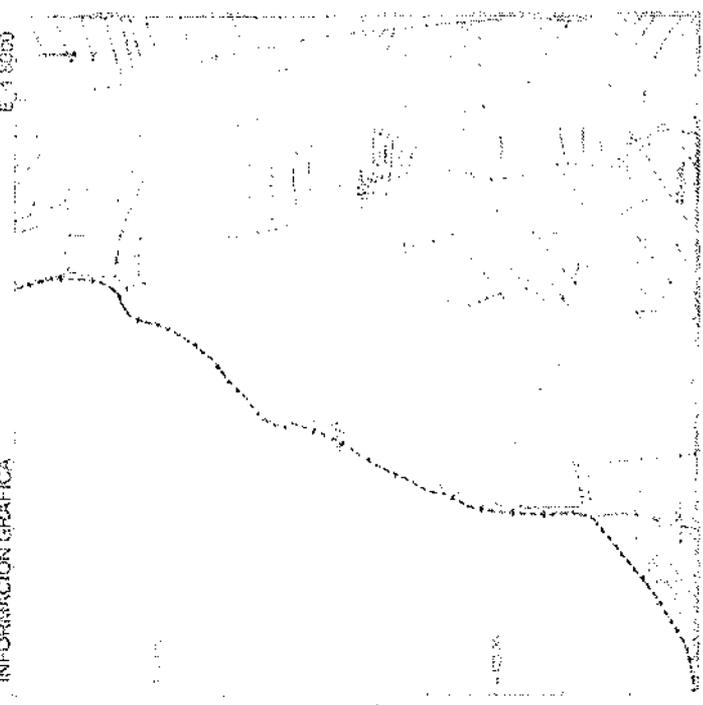


CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de VALLE DEL ZALABI Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1 8080



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. No podrá utilizarse para el otorgamiento de las competencias del solicitante.

Elaborado por:
Cadastral
Municipio de Valle del Zalabi
Provincia de Granada

VER ANEXO DE COLINDANTES

GOBIERNO DE ECUADOR
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y ADMINISTRACIONES RÚSTICAS
SECRETARÍA GENERAL DE REGISTRO
SECRETARÍA GENERAL DE CATASTRO

Solicitante: ACTARÍA 24 DE GUADUPE (Granada)
Fecha de emisión: 20/02/2018
Finalidad: E.S.

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
18059AD2200010600R1

DATOS DEL INMUEBLE

Parcela 22
Polygono 22 Parcela 1
TRANCE HAMBRE, VALLE DEL ZALABI (GRANADA)
Agrio Labor o terreno repaido 06)
100,000000
0,00
29.130.74
3016

DATOS DE TITULARIDAD

AYUNTAMIENTO DE VALLE DEL ZALABI
CL SAN ANTON BEN
1851 VALLE DEL ZALABI (GRANADA)
100,00% de Propiedad
P18059AD2200010600R1

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

Polygono 22 Parcela 1
TRANCE HAMBRE, VALLE DEL ZALABI (GRANADA)
18059AD2200010600R1
184573

127516711



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESQUERÍA Y AGUAS

SECRETARÍA GENERAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ANEXO

RELACIÓN DE FINCAS COLIGANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
18059A022000010000RL

HOJA 11

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	CONTENIDO
18059A022000010000RL 23070446F	Polígono 22 Parcela 57 FRANCE HAMBRE, VALLE DEL ZALABI (GRANADA) POYATOS ANANDA JOSE CL. REAL 51 18516 ALBUÑAN (GRANADA)	749
18059A022000030000RI 73675110W	Polígono 22 Parcela 3 FRANCE HAMBRE, VALLE DEL ZALABI (GRANADA) POYATOS GOMEZ DOLORES	10.218
18059A022000020000RI 73675110W	Polígono 22 Parcela 2 FRANCE HAMBRE, VALLE DEL ZALABI (GRANADA) GARCIA HERNANDEZ MARIA CL. SAN ANTONIO ALCUDIA GUADI 8, VALLE ZALABI 10511 VALLE DEL ZALABI (GRANADA)	5.401
18059A022000030000RI Q0117001J	Polígono 22 Parcela 9003 RAMBLA, VALLE DEL ZALABI (GRANADA) CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADALQUIVIR-MINISTERIO DE MEDIOS P2 ESPAÑA SECTOR II 41013 SEVILLA (SEVILLA)	12.253
18059A022000020000RR Q0117001J	Polígono 22 Parcela 9002 RAMBLA, VALLE DEL ZALABI (GRANADA) CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADALQUIVIR-MINISTERIO DE MEDIOS P2 ESPAÑA SECTOR II 41013 SEVILLA (SEVILLA)	11.040

Cadastral de España. Dirección General del Catastro. Calle de Serrano, 61. 28002 Madrid. Teléfono: 91 480 03 00. Fax: 91 480 03 01. E-mail: catastro@mapa.es



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO

ANEXO
COORDENADAS GEORREFERENCIADAS
VERTICES DE LA PARCELA CATASTRAL

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
18059A022000010000RL

HOJA 11

Sistema de referencia ETRS89, coordenadas U.T.M. huso 30 [EPSG:25830]

1	485522.89	412269.39	61	485540.00	412274.50	121	485544.64	412282.14	181	485553.57	412290.55
2	485521.36	412268.30	62	485535.16	412273.00	122	485548.87	412281.45	182	485552.29	412289.29
3	485522.97	412272.40	63	485535.09	412270.98	123	485547.44	412282.76	183	485551.43	412292.55
4	485523.90	412276.76	64	485536.29	412279.11	124	485546.94	412284.75	184	485550.97	412295.24
5	485524.00	412280.99	65	485537.51	412279.54	125	485546.97	412284.31	185	485551.44	412298.26
6	485524.85	412285.41	66	485538.68	412280.76	126	485548.00	412284.80	186	485552.49	412301.33
7	485524.68	412289.93	67	485539.73	412280.80	127	485549.49	412284.87	187	485553.47	412296.46
8	485524.17	412293.93	68	485540.11	412280.79	128	485550.84	412284.28	188	485554.57	412288.70
9	485523.52	412297.32	69	485540.15	412281.15	129	485552.03	412283.96	189	485555.12	412292.12
10	485522.94	412299.30	70	485540.14	412281.13	130	485553.25	412283.29	190	485555.96	412294.40
11	485522.56	412301.40	71	485540.74	412280.86	131	485554.70	412282.71	191	485556.11	412296.75
12	485522.40	412302.90	72	485541.97	412280.61	132	485556.73	412281.29	192	485556.56	412299.69
13	485522.30	412304.17	73	485543.23	412280.93	133	485558.50	412280.55	193	485557.36	412302.62
14	485522.41	412305.94	74	485544.55	412280.56	134	485560.17	412280.74	194	485558.04	412305.39
15	485522.85	412307.76	75	485545.94	412280.29	135	485561.73	412280.15	195	485558.59	412308.19
16	485523.00	412309.18	76	485547.36	412280.93	136	485563.43	412279.16	196	485559.39	412311.79
17	485523.32	412310.72	77	485548.97	412281.52	137	485565.06	412278.29	197	485560.44	412315.39
18	485523.00	412312.09	78	485550.59	412282.06	138	485566.59	412278.01	198	485561.60	412318.74
19	485523.26	412313.69	79	485552.42	412282.57	139	485568.19	412278.17	199	485562.89	412321.62
20	485523.37	412315.78	80	485554.49	412283.09	140	485569.91	412278.60	200	485564.76	412324.94
21	485523.66	412317.69	81	485556.78	412283.77	141	485571.76	412279.20	201	485566.87	412328.49
22	485524.29	412319.02	82	485559.07	412284.57	142	485573.73	412279.12	202	485569.10	412332.20
23	485524.67	412320.72	83	485561.32	412285.21	143	485575.80	412279.32	203	485571.58	412336.00
24	485525.02	412322.92	84	485563.60	412285.84	144	485578.07	412279.66	204	485574.31	412339.60
25	485525.57	412324.27	85	485565.94	412286.40	145	485580.46	412279.80	205	485577.22	412343.95
26	485526.19	412325.14	86	485568.40	412286.91	146	485582.97	412279.80	206	485580.51	412348.72
27	485526.16	412326.44	87	485570.97	412287.49	147	485585.67	412279.80	207	485584.15	412353.60
28	485526.61	412327.40	88	485573.65	412288.12	148	485588.50	412279.67	208	485588.09	412358.50
29	485527.29	412328.59	89	485576.43	412288.81	149	485591.50	412279.37	209	485592.29	412363.40
30	485528.16	412329.65	90	485579.38	412289.57	150	485594.70	412279.02	210	485596.79	412368.30
31	485529.11	412330.48	91	485582.57	412290.37	151	485598.10	412278.57	211	485601.50	412373.20
32	485530.26	412331.37	92	485586.07	412291.21	152	485601.74	412278.03	212	485606.54	412378.10
33	485531.63	412332.16	93	485589.87	412292.12	153	485605.64	412277.30	213	485611.94	412383.00
34	485533.17	412332.69	94	485593.84	412293.10	154	485609.80	412276.46	214	485617.87	412387.90
35	485534.91	412333.81	95	485597.91	412294.15	155	485614.20	412275.47	215	485624.31	412392.80
36	485536.80	412334.80	96	485602.10	412295.20	156	485618.80	412274.35	216	485631.29	412397.70
37	485538.82	412335.81	97	485606.40	412296.21	157	485623.72	412273.17	217	485638.72	412402.60
38	485540.98	412336.89	98	485610.85	412297.24	158	485628.90	412271.97	218	485646.60	412407.50
39	485543.30	412337.67	99	485615.41	412298.29	159	485634.30	412270.76	219	485654.94	412412.40
40	485545.85	412338.54	100	485620.10	412299.37	160	485639.90	412269.54	220	485663.74	412417.30
41	485548.50	412339.53	101	485624.90	412300.41	161	485645.70	412268.30	221	485673.50	412422.20
42	485551.30	412340.53	102	485629.85	412301.42	162	485651.70	412267.03	222	485684.20	412427.10
43	485554.25	412341.45	103	485634.95	412302.41	163	485657.90	412265.76	223	485695.90	412432.00
44	485557.35	412342.31	104	485640.20	412303.37	164	485664.30	412264.51	224	485708.60	412436.90
45	485560.60	412343.13	105	485645.60	412304.33	165	485670.90	412263.26	225	485722.30	412441.80
46	485564.00	412344.00	106	485651.10	412305.20	166	485677.70	412262.03	226	485737.00	412446.70
47	485567.50	412344.80	107	485656.70	412306.00	167	485684.70	412260.80	227	485752.70	412451.60
48	485571.10	412345.60	108	485662.40	412306.75	168	485691.90	412259.57	228	485769.40	412456.50
49	485574.80	412346.30	109	485668.20	412307.50	169	485699.30	412258.30	229	485787.10	412461.40
50	485578.60	412347.00	110	485674.10	412308.20	170	485706.90	412257.03	230	485805.80	412466.30
51	485582.50	412347.60	111	485680.10	412308.80	171	485714.70	412255.76	231	485825.50	412471.20
52	485586.50	412348.10	112	485686.20	412309.30	172	485722.70	412254.50	232	485846.20	412476.10
53	485590.60	412348.50	113	485692.40	412309.70	173	485730.90	412253.25	233	485868.00	412481.00
54	485594.80	412348.80	114	485698.70	412310.00	174	485739.30	412252.00	234	485890.90	412485.90
55	485599.10	412349.00	115	485705.10	412310.20	175	485747.90	412250.75	235	485914.90	412490.80
56	485603.50	412349.10	116	485711.60	412310.30	176	485756.70	412249.50	236	485940.00	412495.70
57	485608.00	412349.10	117	485718.20	412310.30	177	485765.70	412248.25	237	485966.30	412500.60
58	485612.60	412349.00	118	485724.90	412310.10	178	485774.90	412247.00	238	485993.80	412505.50
59	485617.30	412348.70	119	485731.70	412309.80	179	485784.30	412245.75	239	486022.50	412510.40
60	485622.10	412348.30	120	485738.60	412309.40	180	485794.40	412244.50	240	486052.50	412515.30

Este documento es una copia impresa de un archivo digitalizado. No se garantiza la exactitud de los datos.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta NOTA SIMPLE INFORMATIVA se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la certificación otorgada, en perjuicio de tercero, la libertad o posesión de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 223 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
GUADIX (GRANADA)

NOTA SIMPLE CON INFORMACION CONSECUTIVA N.º 183
SOLICITADA POR ESA NOTARIA CON D.L. Nº 126-Solia el día 19.02.2016 a las 14:12 horas
NOTARIO SOLICITANTE: Notaría de Guadix.-

Datos de la solicitud a efectos de lo establecido en el Real Decreto 2537/1994 de 29 de Diciembre.

FECHA DE ALICUOTA DE GUADIX Nº: 1.559
IDETER: 18005000059903

• DATOS DE LA FINCA •

RÚSTICA: Terreno de labor de riego eventual en el Franje del Hambre, término de Alcedra de Guadix, Municipio del Valle del Zalabi (Granada). Actualmente figura catastrada como parcela 1 en el polígono 22 del núcleo de Alcedra de Guadix, con referencia catastral 18059A000002200001R, en el paraje Franje del Hambre, siendo su superficie actual de catorce hectáreas, cuatro y cinco áreas, setenta y tres centiáreas, -ciento cincuenta y cuatro mil quinientos setenta y tres metros cuadrados-, y lindando: al Norte, Rambla del Patrón -parcela catastral 9002 del polígono 22, referencia catastral 18059A022000020000RR- del Estado M. Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Guadaluquivir; Sur, con María García Hernández -parcela catastral 2 del polígono 22, referencia catastral 18059A022000020000RT-, y Rambla del Patrón -parcela catastral 9002 del polígono 22, referencia catastral 18059A022000020000RR- del Estado M. Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Guadaluquivir; Sur, Dolores Payatos Gómez -parcela catastral 3 del polígono 22, referencia catastral 18059A022000030000RF-; José Payatos Aranda -parcela catastral 97 del polígono 22, referencia catastral 18059A0220000970000RL-; y Rambla de Lagar -parcela catastral 9003, del polígono 22, referencia catastral 18059A022000030000R13- del Estado M. Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Guadaluquivir; Oeste, Rambla del Lagar -parcela catastral 9003 del polígono 22, referencia catastral 18059A022000030000R13- del Estado M. Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Guadaluquivir.

• RESUMEN DE TITULARES •

La entidad mercantil **BIOMASA ENERGÍA COMARCA DE GUADIX, S.L.**, con C.I.F. número B23593796, dueña del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de Compraventa, en virtud de escritura otorgada en Guadix, el día 1 de agosto de 2007, protocolo número 1033, del notario don Julián-Santiago de Sebastián López, según la inscripción 2ª, de fecha 7 de noviembre de 2007, obrante al tomo 3 209, libro 80, folio 122.

