

ANEXO A

PROYECTO DE

ACTUACIÓN

PARA LA AMPLIACIÓN DE UNA INDUS-
TRIA AVÍCOLA DE ENGORDE EN FINCA
RÚSTICA DEL T.M. DE MARCHENA
(DESPROAVE II)

Enero de 2021


LOCALIZACIÓN:
POLÍGONO 63. PARCELA 45
PAGO LAS MEDIANAS
T.M. de MARCHENA
41620 - SEVILLA

PROMOTOR:
INTEGRACIONES DESPROAVE SL
CIF.: B-90.124.264
Calle Alfarería, 3, D
MARCHENA
41620 – SEVILLA



Industriales de Málaga
Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ

3006 - Tomas Rivas Sanchez

14/01/2021
VISADO 4993/2020/1
1/22


Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	1/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		



CONTENIDO

1. OBJETO 2

2. PLANEAMIENTO MUNICIPAL (art. 96.1) 2

3. LEY 7/2002 4

Artículo 42.5.B) a) 4

Artículo 42.5.B) b) 4

Características físicas (parcela 13 y 45) 4

Características jurídicas 10

Artículo 42.5.B) c) Características socioeconómicas de la actividad 10

Artículo 42.5.C) b) Viabilidad económico-financiera-duración cualificación de los terrenos. 14

Artículo 52.4. sobre la temporalidad de la cualificación de los terrenos 14

4. INFORMES SECTORIALES Y SECCIÓN 5ª DEL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO II DE LAS NNSS DE MARCHENA 14



Colégio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga


Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
 Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ

14/01/2021
 VISADO 4993/2020/1
 2/22



3006 - Tomas Rivas Sanchez

Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	2/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		



1. ANTECEDENTES

Con fecha 10 de junio de 2020 se visó en el Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos de Málaga un PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA AVÍCOLA DE ENGORDE EN FINCA RÚSTICA DEL T.M. DE MARCHENA. (DESPROAVE II) en finca rústica sita a la parcela nº45 del polígono 63 del T.M. de Marchena (Sevilla), promovida por Integraciones Desproave S.L. cuyo representante legal de D. Juan Carlos Fernández Fontanilla.

Este documento se visó con el nº 4993/2020.

Una vez revisado por el departamento de urbanismo del Excmo. Ayto. de Marchena vemos la necesidad de elaborar una documentación complementaria al mismo.

2. OBJETO

Tiene por objeto el presente documento resolver el requerimiento hecho por parte del Excmo. Ayto. de Marchena a la solicitud de tramitación del proyecto de actuación de referencia.

Por el ello a continuación se detallan y justifican los aspectos observados del informe del Arquitecto Municipal de Marchena.

3. PLANEAMIENTO MUNICIPAL (art. 96.1)

Los silos proyectados cumplen con el requisito de altura máxima, se adjunta plano de alzado acotado, del modelo reflejado en proyecto, así como del posible modelo susceptible de ampliación por necesidades productivas, modelos 255/1 y 255/3 proporcionados por la empresa fabricante de silos "Silos Córdoba", en ambos casos la altura es inferior a 7,5m.



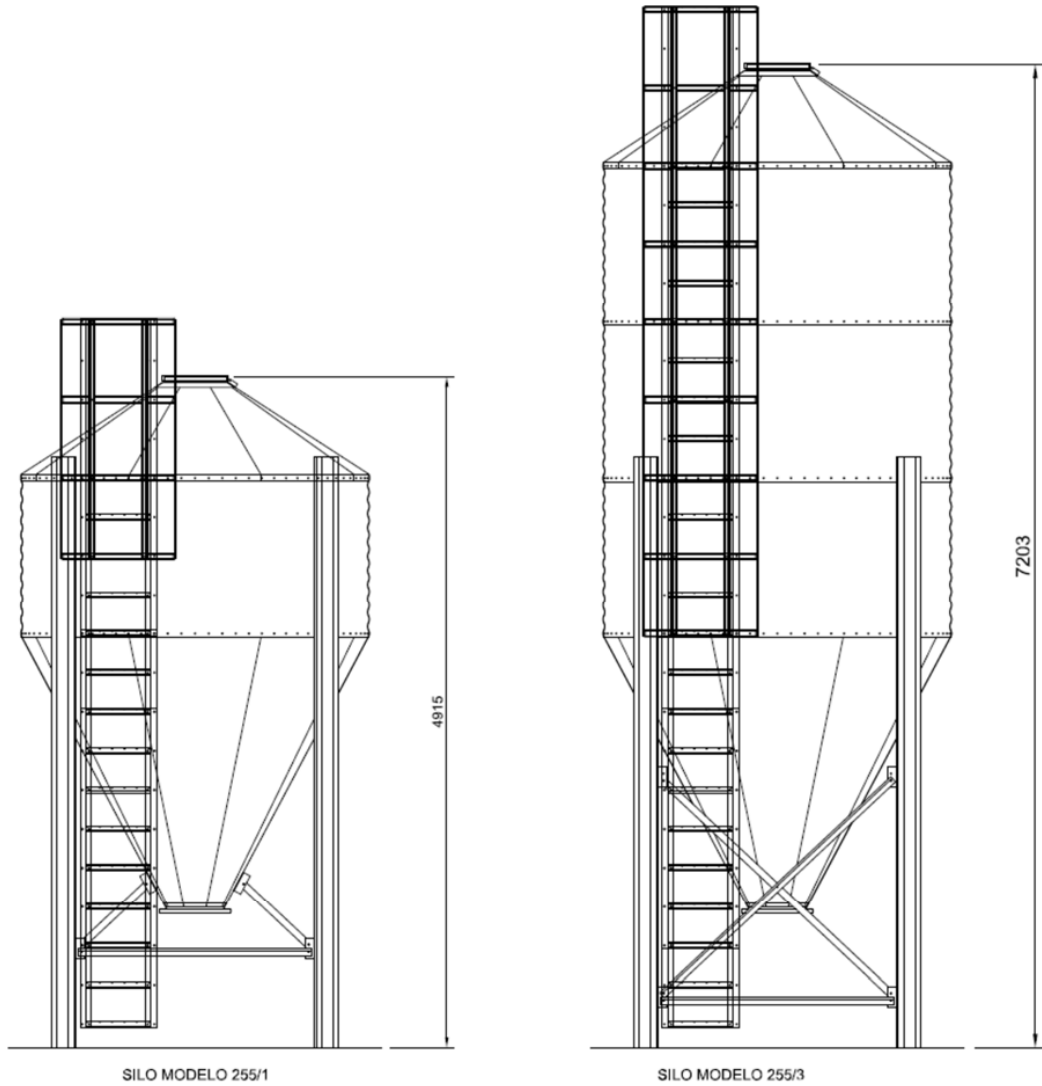
Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga
Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ

3006 - Tomas Rivas Sanchez
14/01/2021
VISADO 4993/2020/1
3/22



Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	3/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		





cotas en mm



Colégio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga

Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
 Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ

3006 - Tomas Rivas Sanchez
 14/01/2021
 VISADO 4993/2020/1
 4/22



Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	4/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		



4. LEY 7/2002

Artículo 42.5.B) a)

Teniendo en cuenta que el artículo 42.5.b) a) pide “situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados” no así de todas las instalaciones como se nos requiere, a juicio del técnico que suscribe, la documentación gráfica (planos) del proyecto justifican el requisito del artículo, tanto a nivel de terrenos como de instalaciones.

Artículo 42.5.B) b)

Se sustituye la propuesta de bombeo desde la parcela nº13, por el de abastecimiento desde pozo de captación propio a ejecutar en la parcela donde se ubicará la actividad apoyado por el trasiego de agua con cisternas desde la parcela nº13 si, en épocas de necesidad llegará a precisarse.

Características físicas (parcela 13 y 45)

A ambas fincas se accede, desde la localidad de Marchena, mediante la carretera A-364 que une esta localidad con Écija. Tras un recorrido de 5,9 km. parte en dirección norte el carril llamado Camino de Las Medianas que conduce a la parcela 13 tras un recorrido de 967 m, y a la parcela 45 formando linde en la zona suroeste de la parcela.

La zona donde se ubican los suelos objeto del presente estudio está localizada al noreste del término municipal de Marchena y puede quedar situada en su centro por las siguiente coordenadas U.T.M. y Geográficas :

Huso 30, Datum WGS84



Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ

Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga
3006 - Tomas Rivas Sanchez
14/01/2021
VISADO 4993/2020/1
5/22




Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	5/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		



Las parcelas se encuentran situadas sobre terrenos sedimentarios cuaternarios de tipo aluvial, conformados en terrazas procedentes de la dinámica fluvial, en este caso del río Corbones y del arroyo Salado. Estos sedimentos constituyen el horizonte edáfico superior, siendo apto para el cultivo, disponiendo de un espesor medio de 0,6 mts. Esta formación descansa sobre sedimentos miocénicos, de 5,20 mts. de espesor medio, compuestos de arenas, limos y gravas de granulometría centimétrica que originan un sustrato permeable bajo el que se encuentra una formación de gran espesor datable al triásico formada por arcillas con intercalaciones de yeso.






Collegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga

Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
 Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ

14/01/2021
 VISADO 4993/2020/1
 6/22

3006 - Tomas Rivas Sanchez



Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	6/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		






Imagen de materiales sedimentarios miocénicos (arriba) y triásicos (abajo)

Topográficamente la zona constituye una gran llanura plana de suaves pendientes.

Según el sistema de clasificación americano de la SOIL TAXONOMY, el suelo de la zona pertenece a la clase denominada INCEPTISOLS.

Inceptisoles. Son suelos que presentan un grado medio a bajo de evolución. suelos muy heterogéneos, que pueden presentar cualquier epipedión (aunque generalmente suelen presentar un ócrico o un úmbrico), y cualquiera de los endopediones, excepto el argílico, espódico y óxico, que son característicos de suelos más evolucionados, siendo típicos el cámbico, y a veces el cálcico, acompañándolo.


Su formación no está regida por ningún proceso específico de génesis, salvo la alteración y el lavado; se dan todos los procesos, pero ninguno predomina sobre los otros, salvo quizás el lavado, con horizontes de alteración, lavado, y pérdidas de bases, Fe y Al, presentando minerales inestables, ya que la alteración no es tan intensa como para destruirlos totalmente. El perfil es del tipo A/(B)/C en que hay un horizonte CAMBICO (B) con un moderado grado de desarrollo.



Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga

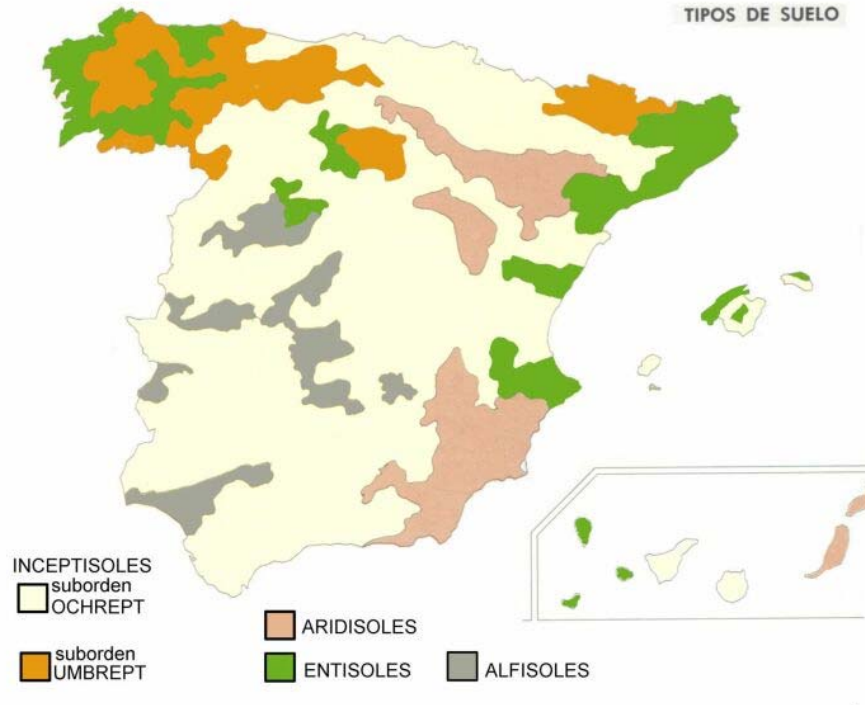
Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
 Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ

3006 - Tomas Rivas Sanchez
 14/01/2021
 VISADO 4993/2020/1
 7/22




Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	7/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		






Clasificación de Suelos

La zona donde se ubican las fincas constituyen una amplia terraza de formación aluvial, formada por los aportes del río Corbones, situado a 1.700 m. al Sur y del arroyo Salado situado a 945 m. al N.E. El suelo está constituido por una serie de sedimentos detríticos, datables al Mioceno y al Cuaternario, formados por arenas, limos y gravas, lo que le transfiere una elevada permeabilidad y transmisibilidad. Estos materiales descansan sobre una formación impermeable triásica.



Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga
 Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
 Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ

14/01/2021
 VISADO 4993/2020/1
 8/22
 3006 - Tomas Rivas Sanchez



Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	8/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		





Hidrogeológicamente podemos establecer un acuífero granular que tiene su carga por precipitación directa, así como por los aportes de superficies agrarias de riego. La profundidad media del nivel freático en la zona se establece en los 5,5 m.

Su descarga se establece mediante extracción de agua por pozos utilizados para riegos y mediante aportes al río Corbones y arroyo Salado.

El río Corbones delimita la Masa de Agua Subterránea nº 05.48 de Arahal-Coronil-Morón-Puebla de Cazalla, en su límite Este. Esta unidad hidrogeológica dispone de una superficie de 1.042 km². Y se encuentra incluida en el Plan Hidrológico de la



Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga

Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
 Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ

3006 - Tomas Rivas Sanchez
 14/01/2021
 VISADO 4993/2020/1
 9/22



Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	9/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		



Demarcación Hidrológica del Guadalquivir aprobado por el R.D. 355/2013 de 17 de Mayo.

La hidrología superficial del ámbito de estudio está incluida en la Cuenca Hidrológica del Guadalquivir. Como se ha indicado, la finca se encuentra entre dos cauce confluyentes hacia el Norte, el río Corbones, situado a 1.700 m. al Sur-S.W. y del arroyo Salado situado a 945 m. al N.E

La zona no es considerada zona inundable al no estar bajo la influencia de cursos de aguas ni drenajes de amplias cuencas receptoras de aguas de escorrentía. Únicamente en momentos de elevadas precipitaciones pueden ocasionarse encharcamientos temporales de corta duración, que drenan de forma natural por percolación a través de los elementos granulares del suelo.

Las fincas y su entorno constituyen una zona de explotación agraria dedicada al cultivo de secano. Por lo tanto no existe vegetación autóctona a excepción de los cultivos de temporada, generalmente cereal y girasol. Las sucesivas limpias y desbroce del suelo han eliminado cualquier tipo de vegetación distinta a los cultivos.

Únicamente puede apreciarse algunas especies de vegetación ruderal, vegetación asociada a hábitats muy degradados por la acción humana, en bordes de caminos y zonas de acopio de tierras. Una gran parte de esta vegetación es coincidente con la flora arvense, de germinación y desarrollo espontáneo ante la facilidad que representa el suelo roturado desprovisto de otro tipo de vegetación.

No existe ninguna especie protegida de vegetación por la legislación estatal ni autonómica.



3006 - Tomas Rivas Sanchez
14/01/2021
VISADO 4993/2020/1
10/22

Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga

Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
Código: 5MF5MPT7PJZ6CTFKDFD1VMGZ



Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	10/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		



Características jurídicas

PARCELA 45

La finca fue adquirida por Juan Carlos Fernández Fontanilla en representación de Integraciones Desproave SL mediante contrato privado con fecha 6 de octubre de 2015.

Está inscrita en el Registro de la Propiedad de Marchena en el tomo 1074, libro 482, folio 149 finca 26795.

En el momento de redacción de este documento la finca se encuentra libre de cargas e Integraciones Desproave SL ostenta todos los derechos legales sobre la misma.

PARCELA 13

La finca fue adquirida por Juan Carlos Fernández Fontanilla en representación de Integraciones Desproave SL mediante contrato privado con fecha 18 de marzo de 2014.

Está inscrita en el Registro de la Propiedad de Marchena en el tomo 1060, libro 475, folio 58 finca 26402.

En el momento de redacción de este documento la finca se encuentra libre de cargas e Integraciones Desproave SL ostenta todos los derechos legales sobre la misma.

En cuanto a la afectación de la parcela 9007 del polígono 63 como sugiere el informe técnico municipal, se hace constar que ésta parcela no se verá afectada pues tal como se ha expresado con anterioridad se sustituye el suministro de agua mediante bombeo desde la parcela 13 por abastecimiento desde pozo de captación propia a ejecutar en la parcela 45 con apoyo, en caso de necesidad, de trasiegos con cuba desde la parcela 13. En lo referente a la conexión ya acometida eléctrica, en la parcela 45 existe un poste de apoyo de la línea eléctrica desde la cual se acometerá el suministro eléctrico, no viéndose afectada en modo alguno la parcela 9007.

Artículo 42.5.B) c) Características socioeconómicas de la actividad

La carne de pollo es altamente nutritiva, pues contiene elevada cantidad proteína de alta calidad, vitaminas, potasio, calcio y fósforo, entre otros componentes y la can-



Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	11/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		



tividad de grasa es mínima compa rada con otras carnes como la vacuna y porcina. Debido a estos valores es la carne preferida por las personas que cuidan su peso y aquellos que deben restringir su consumo en grasa. La carne de pollo forma parte de una dieta balanceada en la que existe una inmensa variedad de alimentos, necesarios para llevar una vida equilibrada y saludable.

Ante la globalización, formación de grandes bloques económicos, interdependencias entre países así como las firmas de tratados, incluyendo el Tratado de Libre Comercio (TLC), se exige conocer las variables productivas y económicas que destacan en la avicultura, ya que con la firma del Tratado, los vínculos entre la avicultura nacional e internacional se hacen más fuertes. Son varios los factores que se han visto que impactan favorablemente los mayores consumos de carne de pollo:

- a) un mayor ingreso real
- b) menores precios reales
- c) versatilidad en dietas
- d) valor nutricional
- e) disminución de costos reales como resultado de un proceso continuo de inversiones e innovaciones tecnológicas.

En general la competitividad en el sector avícola se determina fundamentalmente por:

- a) nivel y desarrollo económico
- b) provisión de recursos naturales
- c) el marco institucional determinado por políticas gubernamentales de fomento a la producción avícola.

Son rasgos característicos a destacar de la producción avícola de carne:

- reducidas necesidades de espacio
- producción de camadas-lotes a corto plazo (7 semanas)
- alta eficiencia transformadora del alimento
- escaso requerimiento de mano de obra
- mercado estable y regularizado en crecimiento



Collegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga
 Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
 Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ

14/01/2021
 VISADO 4993/2020/1
 12/22
 3006 - Tomas Rivas Sanchez



Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	12/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		



La avicultura es una gran industria. Sus empresas se caracterizan por ser empresas grandes, con un nivel técnico elevado y dinámico. En el caso de la producción de carne de pollo, las empresas se integran mayoritariamente (90%) de forma vertical. Se utiliza infraestructura, genética y alimentación que son comunes a nivel mundial, mientras que las prácticas de manejo y los programas sanitarios varían y se adaptan en cada situación. La avicultura intensiva aplica los conocimientos científicos y técnicos en cada una de sus actividades, abarcando tanto la mejora genética de las estirpes, la tecnificación de las instalaciones, los programas sanitarios, el manejo o la alimentación de los animales. Por lo tanto, para mantener su competitividad la industria avícola realiza un esfuerzo constante de renovación y modernización considerándose el 60 % de las explotaciones avícolas españolas con un grado de modernización medio/alto.

Las aves utilizadas mayoritariamente corresponden a híbridos, cruces de distintas razas, estirpes y líneas (llamadas cruce “industrial”), siguiendo planes de selección confeccionados por empresas de genética internacionales, que optimizan el resultado productivo manteniendo un alto equilibrio con la salud y la seguridad.

Asimismo, la avicultura está altamente comprometida con las nuevas normativas (europeas, estatales y autonómicas) de bienestar animal, de respeto del medio ambiente, (prevención y reducción de residuos contaminantes) y de seguridad alimentaria (implantación de sistemas de trazabilidad y etiquetado). En concreto, la situación sanitaria de la cabaña avícola es buena y las reglamentaciones europeas sobre control de zoonosis y el plan sanitario avícola tanto a nivel estatal como autonómico, tienen por objetivo aumentar los niveles de protección de la salud pública y la sanidad animal mediante la prevención y reducción de incidencias.

Aspectos-objetivos importantes en la industria avícola

- Alojjar las aves en naves bien diseñadas, equipadas, limpias, desinfectadas correctamente durante el vacío sanitario, y con altos niveles de bioseguridad.
- Manejar el ambiente de tal manera que proporcione a las aves todas sus necesidades de ventilación, calidad del aire, temperatura y espacio.
- Controlar la diseminación de enfermedades alojando aves de una sola edad y un mismo origen en la nave (sistema “todo dentro – todo fuera”).
- Controlar constantemente la calidad, viabilidad y homogeneidad de las aves



Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga
 Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
 Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ

14/01/2021
 VISADO 4993/2020/1
 13/22



3006 - Tomas Rivas Sanchez

Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	13/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		



- Prevenir, detectar y tratar las enfermedades.
- Cubrir las necesidades nutritivas, realizar técnicas apropiadas de fabricación de los piensos y realizar un buen manejo de la alimentación y suministro de agua.
- Atender al bienestar de las aves durante toda su vida.
- Obtener alimentos seguros y de alta calidad para el consumidor.

La industria de producción de carne de pollo es una industria enormemente competitiva, innovadora y eficiente en cada uno de sus eslabones (producción de huevos incubables, incubadoras o crianzas de pollos). Del esfuerzo realizado en la mejora genética de las estirpes y en las condiciones de manejo se deriva la posibilidad de llevar al mercado un producto de elevada calidad a un precio asequible (su precio real se ha ido reduciendo con el paso de los años). Entre los capítulos de coste de la producción de carne más importantes podemos destacar el coste de la alimentación del broiler (aproximadamente un 60%), el pollito (aprox. un 15%) o la amortización de la nave (un 10%).

Sin embargo, es posiblemente la organización de la empresa y la remuneración por eficiencia productiva, los hechos que resultan más destacados en este tipo de producción en comparación a otras actividades ganaderas. El criterio en la remuneración de los criadores es asegurar su contribución a la producción de la empresa (remuneración fija por producción) y el premio a la excelencia (complementos o primas de productividad).

En el caso concreto de una crianza de broilers debemos de mencionar que los criadores y habitualmente propietarios de las naves (asumen la amortización de las naves) contribuyen con su cuidado y atención de los animales, y reciben de la empresa los pollitos, el pienso y la asistencia veterinaria. Una vez terminada la crianza la remuneración al criador contempla un abono por el número de pollos o kilogramos de pollo recogidos en granja, y un complemento que contempla la eficiencia de la crianza en comparación al resto (menor mortalidad o mejor conversión del pienso). Las diferencias de remuneración por este concepto pueden ser elevadas (superiores al 30% del montante global) lo que representa una herramienta fundamental en el objetivo de incrementar la productividad.



Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga
 Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
 Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ

14/01/2021
 VISADO 4993/2020/1
 14/22
 3006 - Tomas Rivas Sanchez



Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	14/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		



En el caso del proyecto que nos ocupa cabe destacar el impacto positivo que la ejecución del proyecto generará en la economía local por volumen de la inversión que repercutirá en las empresas locales que ejecutarán la obra además de la generación de 3 puestos de trabajo fijos durante la fase de explotación, a los cuales debe añadirse los eventuales en épocas de vacío sanitario para realizar las labores de carga, limpieza, desinfección y mantenimiento de las instalaciones.

Artículo 42.5.C) b) Viabilidad económico-financiera-duración cualificación de los terrenos.

Se incluye en este documento en el Anexo I estudio de viabilidad económico-financiera completando y basado en el estudio económico de la inversión aportado en el proyecto de actuación, de los datos de este estudio se extrae como conclusión la necesidad de 12 años como tiempo necesario para la devolución del préstamo, motivo por el cual se considera adecuado establecer una duración de la cualificación urbanística de los terrenos, para completar la amortización y continuar la explotación de la actividad, en términos de rentabilidad económica, de 30 años.

Artículo 52.4. sobre la temporalidad de la cualificación de los terrenos.

30 años según queda especificado en el apartado anterior y justificado en el desarrollo del Anexo I.

5. INFORMES SECTORIALES Y SECCIÓN 5ª DEL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO II DE LAS NNSS DE MARCHENA.

Del estudio del proyecto de actuación y lo expresado en este documento se concluye que la materialización del proyecto propuesto no afecta a zonas específicas de protección.

Se aporta en el Anexo II copia de los informes sectoriales referidos en al apartado 5.4 del informe técnico municipal



Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga
Puede verificar este documento en:
<http://www.copitma.com/verificador/>
Código: 5MF5MP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ

14/01/2021
VISADO 4993/2020/1
15/22



Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	15/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		




Por todo lo anteriormente expuesto, el técnico que suscribe considera suficientemente justificado y cumplido el requerimiento hecho por parte del Arquitecto Municipal de Marchena, para proceder a la continuación de la admisión a trámite del proyecto de actuación de referencia, y en espera de que merezca la aprobación del organismo competente firma el presente

Málaga a 12 de enero de 2021

El redactor

D. Tomás Rivas Sánchez

Ingeniero Técnico Industrial



Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga
14/01/2021
3006 - Tomas Rivas Sanchez
VISADO 4993/2020/1
16/22


Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ




Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	16/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		



ANEXO I ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA



Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga
 14/01/2021
 VISADO 4993/2020/1
 17/22
 3006 - Tomas Rivas Sanchez
 Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
 Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ



Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	17/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		



INTEGRACIONES DESPROAVE
EXPLOTACION AVICOLA
PLAN DE VIABILIDAD A 12 AÑOS

Nº AVES	Nº NAVES
270.000	4

Casillas modificables

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
% bajas por crianza	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000
Nº animales vendidos por crianza	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Nº animales anuales	264.600	264.600	264.600	264.600	264.600	264.600	264.600	264.600	264.600	264.600	264.600	264.600
Nº animales alojados al año	1.620.000	1.620.000	1.620.000	1.620.000	1.620.000	1.620.000	1.620.000	1.620.000	1.620.000	1.620.000	1.620.000	1.620.000
Nº animales vendidos al año	1.587.600	1.587.600	1.587.600	1.587.600	1.587.600	1.587.600	1.587.600	1.587.600	1.587.600	1.587.600	1.587.600	1.587.600
Ingreso bruto por pollo	0.350 €	0.350 €	0.350 €	0.350 €	0.350 €	0.350 €	0.350 €	0.350 €	0.350 €	0.350 €	0.350 €	0.350 €
Ingreso Bruto	555.660,00 €	555.660,00 €	555.660,00 €	555.660,00 €	555.660,00 €	555.660,00 €	555.660,00 €	555.660,00 €	555.660,00 €	555.660,00 €	555.660,00 €	555.660,00 €
Gasto ordinario por pollo	225.180,00 €	225.180,00 €	225.180,00 €	225.180,00 €	225.180,00 €	225.180,00 €	225.180,00 €	225.180,00 €	225.180,00 €	225.180,00 €	225.180,00 €	225.180,00 €
Electricidad	0,0400 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €
Celebración	0,0400 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €
Agua y L&D	0,0100 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €
Yacida	0,0220 €	35.640,00 €	35.640,00 €	35.640,00 €	35.640,00 €	35.640,00 €	35.640,00 €	35.640,00 €	35.640,00 €	35.640,00 €	35.640,00 €	35.640,00 €
Varios	0,0270 €	43.740,00 €	43.740,00 €	43.740,00 €	43.740,00 €	43.740,00 €	43.740,00 €	43.740,00 €	43.740,00 €	43.740,00 €	43.740,00 €	43.740,00 €
Gasto Personal	86.450,00 €	86.450,00 €	86.450,00 €	86.450,00 €	86.450,00 €	86.450,00 €	86.450,00 €	86.450,00 €	86.450,00 €	86.450,00 €	86.450,00 €	86.450,00 €
3 Sueldo y Salario	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €
Seg. Social	21.450,00 €	21.450,00 €	21.450,00 €	21.450,00 €	21.450,00 €	21.450,00 €	21.450,00 €	21.450,00 €	21.450,00 €	21.450,00 €	21.450,00 €	21.450,00 €
Amortización	28.618,75 €	28.618,75 €	28.618,75 €	28.618,75 €	28.618,75 €	28.618,75 €	28.618,75 €	28.618,75 €	28.618,75 €	28.618,75 €	28.618,75 €	28.618,75 €
3% Edificaciones	20.661,67 €	20.661,67 €	20.661,67 €	20.661,67 €	20.661,67 €	20.661,67 €	20.661,67 €	20.661,67 €	20.661,67 €	20.661,67 €	20.661,67 €	20.661,67 €
8% Obra civil y acometidas	7.957,08 €	7.957,08 €	7.957,08 €	7.957,08 €	7.957,08 €	7.957,08 €	7.957,08 €	7.957,08 €	7.957,08 €	7.957,08 €	7.957,08 €	7.957,08 €
Intereses	69.106,17 €	64.236,81 €	59.221,36 €	54.055,45 €	48.734,56 €	43.254,05 €	37.609,12 €	31.794,35 €	25.806,14 €	19.637,78 €	13.284,36 €	6.740,34 €
Gasto Bruto	409.354,92 €	404.485,55 €	399.470,11 €	394.304,20 €	388.983,31 €	383.502,80 €	377.857,87 €	372.043,59 €	366.054,89 €	359.886,52 €	353.533,11 €	346.989,09 €
RESULTADO	146.305,08 €	151.174,45 €	156.189,89 €	161.355,80 €	166.676,69 €	172.157,20 €	177.802,13 €	183.616,41 €	189.605,11 €	195.773,48 €	202.126,89 €	208.670,91 €
Flujo de caja	12.611,67 €	12.611,67 €	12.611,67 €	12.611,67 €	12.611,67 €	12.611,67 €	12.611,67 €	12.611,67 €	12.611,67 €	12.611,67 €	12.611,67 €	12.611,67 €
Flujo de caja acumulado	12.611,67 €	25.223,34 €	37.835,01 €	50.446,67 €	63.058,34 €	75.670,01 €	88.281,68 €	100.893,34 €	113.505,01 €	126.116,68 €	138.728,35 €	151.340,02 €
Rentabilidad s/flujo Caja	26,83%	26,83%	26,83%	26,83%	26,83%	26,83%	26,83%	26,83%	26,83%	26,83%	26,83%	26,83%

Flujo de Caja = Resultado contable + amortización - devolución principal deuda

Inversión	2.350.550,00 €	Capital	47.011,00 €	Salario medio	19.000,00 €
Coste por plaza	87,1 €	Prestamo	2.303.539,00 €	Nº Naves	4
Edificaciones	38%	Plazo	12		
Obra civil y acometidas	11%				

Préstamo	12 años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Amortización Capital	162.312,16 €	167.161,53 €	172.196,97 €	177.362,88 €	182.683,77 €	188.164,28 €	193.809,21 €	199.623,49 €	205.612,19 €	211.780,56 €	218.133,97 €	224.677,99 €	
Capital amortizado	162.312,16 €	329.493,69 €	501.690,66 €	679.053,54 €	861.737,31 €	1.049.901,59 €	1.243.710,80 €	1.443.334,29 €	1.648.946,48 €	1.860.727,03 €	2.078.861,01 €	2.303.539,00 €	
Capital pendiente Amort	2.141.226,84 €	1.974.045,31 €	1.801.848,34 €	1.624.485,46 €	1.441.801,69 €	1.253.637,41 €	1.059.828,20 €	860.204,71 €	654.592,52 €	442.811,97 €	224.677,99 €	0,00 €	
Intereses	69.106,17 €	64.236,81 €	59.221,36 €	54.055,45 €	48.734,56 €	43.254,05 €	37.609,12 €	31.794,35 €	25.806,14 €	19.637,78 €	13.284,36 €	6.740,34 €	

Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga
 14/01/2021
 VISADO 4993/2020/1
 18/22
 3006 - Tomas Rivas Sanchez
 Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
 Código: 5MF5MPT7PJZ6CTFKDFD1VMGZ

Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	18/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		

estudio económico INTEGRACIONES DESPROAVE
núcleo 2 (INVERSIÓN TOTAL 8 NAVES)

Herramientas económicas		Características del complejo			
Inversión detallada		Largo	Ancho	m ² /nave	
Naves	70.000,00 €	150	15	2250	
Obra civil y acometidas	60.000,00 €	18	Aves/m ²		
Incremento por nave en obra civil y acometidas	0,00 €	40.500	Aves/nave	7	8
		4	5	9	10
Nº NAVES		885.500,00 €			
Edificaciones		265.236,00 €			
Obra civil		1.150.736,00 €			
Total					

Vida útil de las inversiones	
Edificaciones	30 Años
Obra civil y acometidas	30 Años

Valor residual de las inversiones	
Edificaciones	265.650,00 €
Obra civil y acometidas	26.523,60 €
% valor residual edificaciones	30,00%
% valor residual obra civil y acometidas	10,00%

Amortización detallada	
Amortización edificaciones	20.661,67 €
Amortización obra civil y acometidas	7.957,08 €
% amortización anual de edificaciones	2,33%
% amortización anual de obra civil y acometidas	3,00%

Amortización = (Valor inicial - Valor residual) / años vida útil

Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga

3006 - Tomas Rivas Sanchez

14/01/2021

VISADO 4993/2020/1


19/22

Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>

Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ



Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	19/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		



ESTUDIO DE VIABILIDAD DE GRANJA AVÍCOLA

INTEGRACIONES DESPROAVE

Estudio general de la Inversión

Inversión inicial	Amortización anual	Capacidad de pollos en la granja	m2
2.350.550,00 €	28.618,75 €	270.000	2.250
Nº naves	8	264.600	Pollos a venta por nave
		1.587.600	Pollos a venta totales
<u>Ingresos anuales</u>			
		Canon/animal	
Ingresos anuales por animales		0,350 €	555.660,00 €
<u>Gastos</u>			
Salarios y S.S.			86.450,00 €
Costes de producción			225.180,00 €
Intereses	Préstamo concedido 3%	98% inversión	69.106,17 €
<u>Amortización inmovilizado</u>			28.618,75 €
<u>Beneficio Anual</u>			146.305,08 €
<u>Cash Flow</u>			174.923,83 €

Detalles generales de una crianza de pollos

Gastos producción

	Gasto/animal
Electricidad	0,040 €
Calefacción	0,040 €
Agua y L&D.	0,010 €
Yacijas	0,022 €
Varios	0,027 €
Total gasto/pollo	0,139 €

Pollos

36.000	
Bajas:	5%
Peso medio:	2,500 kg.
Índice de conversión:	1,900
Crianzas anuales	5,5



Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga

Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ

14/01/2021
3006 - Tomas Rivas Sanchez

VISADO 4993/2020/1
20/22




Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	20/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		



estudio económico INTEGRACIONES DESPROAVE
núcelo 2


DATOS VARIABLES			
Densidad	Nº de Crianzas	Canon medio	Duración del préstamo
18,0	6,0	0,350 €	12
Tipo de interes	Tamaño de la nave/s		
3%			
Intereses	Largo	Ancho	
69.106,17 €	150	15	



Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga

Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ

14/01/2021
VISADO 4993/2020/1
3006 - Tomas Rivas Sanchez
21/22



Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	21/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		



ANEXO II INFORMES SECTORIALES



Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga
14/01/2021
3006 - Tomas Rivas Sanchez
VISADO 4993/2020/1
22/22

Puede verificar este documento en:
<http://www.copitima.com/verificador/>
Código: 5MFSMP7PJZ6CTFKDFD1VMGZ



Código Seguro De Verificación:	+T0A4ewubN3h56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	18/11/2021 09:49:04
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión Extraordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Marchena de fecha 12-11-21, se aprueba definitivamente este Proyecto de Actuación.	Página	22/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+T0A4ewubN3h56waqVycPw==		

