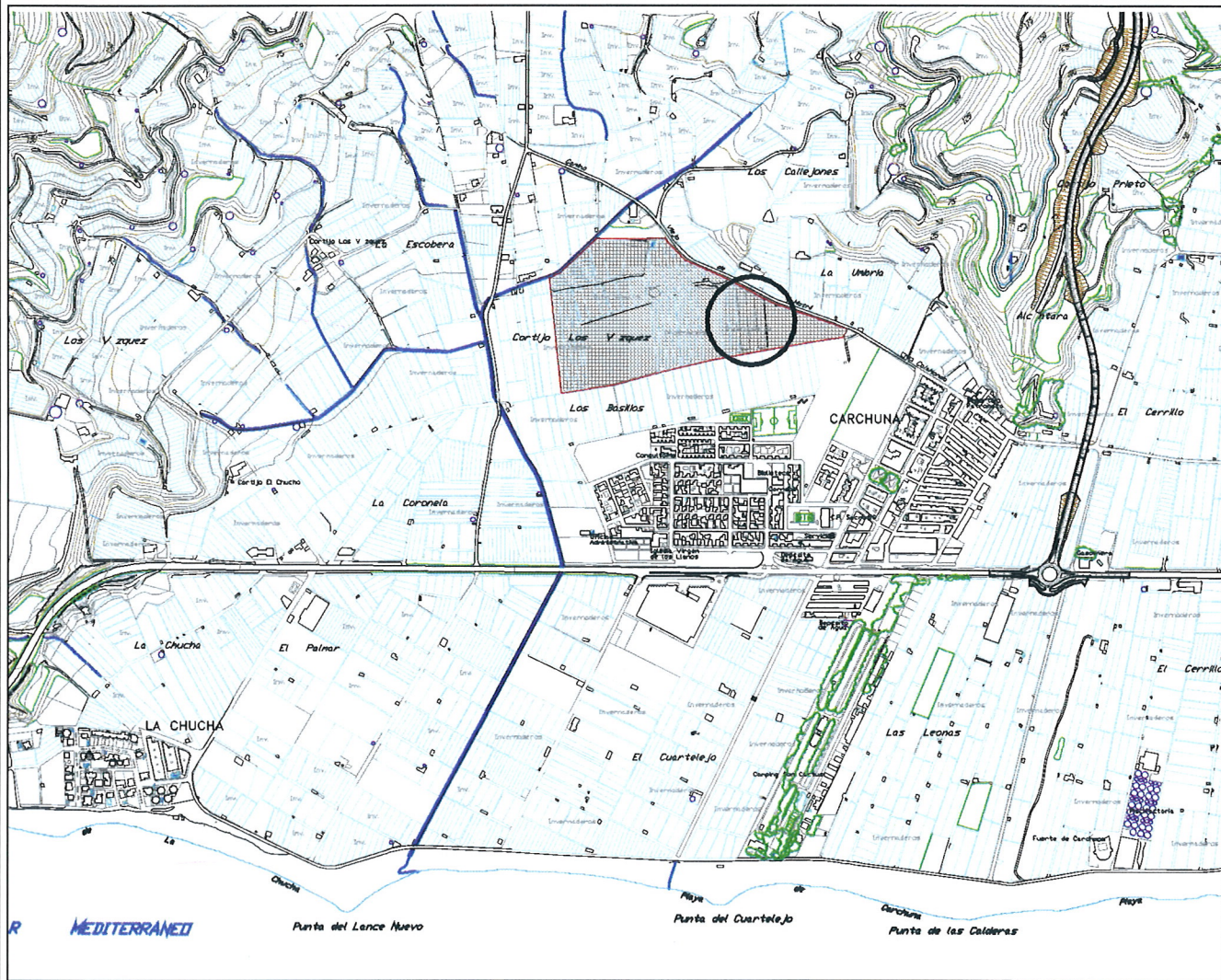


PROYECTO DE ACTUACIÓN DE NAVE AGROPECUARIA DE PRODUCTO HORTICOLAS PROPIOS EN LA LOCALIDAD CARCHUNA-Motril (GRANADA)



Peticionario:

**PRODUCTORES DE CHIRIMOYA Y
AGUACATES DE MOTRIL**

Nº. Expediente:

2016/026

Fecha:

MAYO - 2.016

INGENIERO TECNICO AGRICOLA



Ingeniero Tecnico Agricola
RODRIGUEZ ACOSTA, 1-2º B
TLF: 958-82.15.84
MÓVIL : 686 481 007

NUM. COLEGIADO : 432

PROYECTO DE ACTUACION

**DE NAVE AGROPECUARIA PARA
LA MANIPULACIÓN DE PRODUCTOS
HORTICOLAS PROPIOS EN LA LOCALIDAD
DE CARCHUNA-MOTRIL
(GRANADA) .**

Promotor: PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL.

Ingeniero Técnico Agrícola: FRANCISCO FOLK MADRID.

INDICE.-

1.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.-

1.1.- PROMOTOR DEL PROYECTO.-

2.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.-

2.1.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION DE LOS TERRENOS AFECTADOS.-

2.2.- CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.-

2.3.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.-

2.4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES , CONSTRUCCIONES , OBRAS E INSTALACIONES.-

3.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACION DE LA ACTIVIDAD.-

3.1.- UTILIDAD PÚBLICA E INTERES SOCIAL DE SU OBJETO.-

3.2.- VIABILIDAD ECONOMICA Y FINANCIERA.-

3.3.- PLAZO DE LA NUEVA CUALIFICACIÓN URBANISTICA DE LOS TERRENOS.-

3.4.- PROCEDENCIA O NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.-

3.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN PROPUESTA.-

3.6.- INCIDENCIA URBANISTICA-TERRITORIAL DE LA ACTIVIDAD.-

3.7.- INCIDENCIA MEDIOAMBIENTAL DE LA ACTIVIDAD Y MEDIDAS CORRECTORAS.-

3.8.- COMPATIBILIDAD CON EL REGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE S.N.U..-

3.9.- NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.-

4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.-

4.1.- LAS CORRESPONDIENTES A LOS DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL REGIMEN DE LA CLASE DE S.N.U.

4.2.- PRESTACIÓN COMPENSATORIA DE LA ACTIVIDAD.-

4.3.- CONSTITUCIÓN DE GARANTIA DE LA ACTIVIDAD.-

4.4.- SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE LA ACTIVIDAD.-

5.- ESTUDIO ECONOMICO DE LA VIABILIDAD DE LA ACTIVIDAD.

5.1. INVERSION A REALIZAR EN LA PUESTA EN MARCHA DE LA ACTIVIDAD.

5.2. ESTUDIO ECONOMICO.

6.- RESUMEN DE PRESUPUESTO.-

7.- PLANOS.-

PROYECTO DE ACTUACION DE UNA NAVE AGROPECUARIA PARA MANIPULACIÓN DE PRODUCTOS HORTICOLAS PROPIOS EN LA LOCALIDAD DE CARCHUNA - MOTRIL.- (Granada).

1.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.-

1.1.- PROMOTOR DEL PROYECTO.-

Se realiza el presente Proyecto de Actuación al objeto de solicitar las autorizaciones necesarias para poder proceder a la implantación de una **Nave Agropecuaria** para la realización de la recepción, manipulado, confección, envasado y expedición de los **Productos Hortícolas Propios de PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL**, por encargo de Productores de Chirimoyas y Aguacates de Motril, con N.I.F. B - 18.552.133, con domicilio social a efectos de notificación en la Carretera N-340, s/n, de la localidad de Motril, en la Provincia de Granada.

2.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.-

La Actividad a desarrollar consiste en dar una solución a las necesidades de **PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL** de tener unas instalaciones donde poder desarrollar la actividad de recepción, manipulado, confección, envasado y expedición de sus **Productos Hortícolas Propios (Pepinos)**, para lo cual se plantea la implantación de una Nave Agropecuaria donde **PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL** puedan realizar los trabajos necesarios para poder comercializar los frutos de Pepinos procedentes de sus **Propias Explotaciones Hortícolas**.

2.1.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

SITUACIÓN: Se encuentra situado en el Pago de “Cortijo los Vázquez”, siendo las parcelas nº 073 y 258 del polígono nº 039, en el término municipal de Motril. Según se indica en el plano de situación, teniendo su acceso por la carretera del Camino de Calahonda.



FORMA: Se trata de una finca de forma de polígono irregular, según plano adjunto.

TOPOGRAFÍA: Se trata de una parcela totalmente nivelada.

SUPERFICIE: La superficie de la misma es de 103.025,96 m².

ORIENTACIÓN: La finca tiene orientación al Sur.

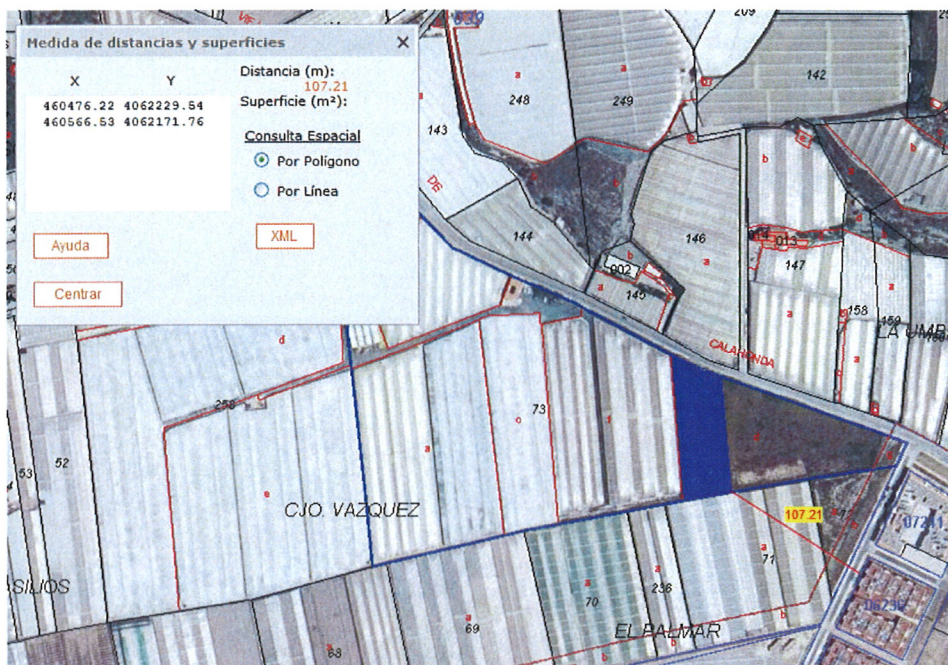
SERVIDUMBRES: No tiene o se desconocen.

Las coordenadas geográficas de la parcela, tomadas en su acceso son:

X= 460346 ; Y= 4062367 . UTM 30 ETRS89





La actividad se ubicara en el actual invernadero nº 1, en la zona este de la finca, la cual se encuentra ubicada a 107,21 m al noroeste de la población de Carchuna.

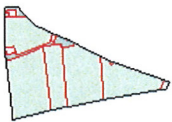


2.2.- CARACTERIZACION FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

La finca, donde se pretende implantar la Actividad, tiene su acceso por la antigua carretera de Calahonda, y se encuentra formado por una sola finca, en la cual se realizará la implantación de la Nave Agropecuaria y en el resto se continuará con el cultivo existente de Invernaderos.

La Parcela nº 73, del Polígono 039, responde a la referencia catastral “18142A039000730000YZ”, y cuenta con una superficie registrada según catastro de 51.169,00 m². Las lindes catastrales de la parcela, a fecha de redacción del presente, son:
 NORTE: Polígono 39 - Con la Camino antiguo de Calahonda con R.C. “18142A039090140000YL”
 SUR: Polígono 39 – Parcelas 68, 69, 70, 71, 72 y 236.
 ESTE: Polígono 39 – Suelo Urbano de Carchuna.
 OESTE: Polígono 39– Parcelas 258 y 260.

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	18142A039000730000YZ  
Localización	DS CORTIJO VAZQUEZ P39 73 Polígono 39 Parcela 73 CORTIJO VAZQUEZ. 18730 MOTRIL (GRANADA)
Clase	Rústico
Superficie (*)	794 m ²
Coefficiente de participación	100,000000 %
Uso	Agrario
Año construcción local principal	2008

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble		
	Localización	DS CORTIJO VAZQUEZ P39 73 Polígono 39 Parcela 73 CORTIJO VAZQUEZ. MOTRIL (GRANADA)
	Superficie construida	794 m ²
	Superficie suelo	51.169 m ²
	Tipo Finca	Parcela construida sin división horizontal

Elementos Construidos del Bien Inmueble						
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
AGRARIO	1	00	01	145		
AGRARIO	1	00	02	345		
AGRARIO	1	00	03	304		

Cultivos			
Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (ha)
a	IH Invernaderos hortalizas	01	1,3791
b	IH Invernaderos hortalizas	01	0,7139
c	MM Pinar maderable	00	0,6324
d	CR Labor o labradío regadío	00	0,8773
e	I- Improductivo	00	0,0042
f	IH Invernaderos hortalizas	01	1,1639

(*Datos Catastrales de la parcela, obtenidos de Sede Electrónica del Catastro)

La Parcela nº 258, del Polígono 039, responde a la referencia catastral “18142A039002580000YJ”, y cuenta con una superficie registrada según catastro de 51.684,00 m2.

Las lindes catastrales de la parcela, a fecha de redacción del presente, son:




NORTE: Polígono 39 - Con la Camino antiguo de Calahonda con R.C. “18142A039090140000YL” y parcela 260

SUR: Polígono 39 – Parcelas 65, 66 y 68.

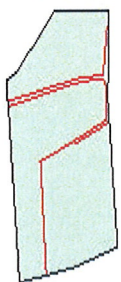
ESTE: Polígono 39 – Parcela 73.

OESTE: Polígono 39 – Parcela 52.

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	18142A039002580000YJ	 
Localización	Polígono 39 Parcela 258  CORTIJO VAZQUEZ. MOTRIL (GRANADA)	
Clase	Rústico	
Coficiente de participación	100,000000 %	
Uso	Agrario	

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

	Localización	Polígono 39 Parcela 258 CORTIJO VAZQUEZ. MOTRIL (GRANADA)
	Superficie gráfica parcela	51.684 m ²

Cultivos

Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (ha)
a	CR Labor o labradío regadío	00	0,0001
b	IH Invernaderos hortalizas	01	1,2037
c	I- Improductivo	00	0,1844
d	IH Invernaderos hortalizas	01	1,8949
e	CR Labor o labradío regadío	00	1,8855

(*Datos Catastrales de la parcela, obtenidos de Sede Electrónica del Catastro)

2.3.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

De todos es conocido el marcado carácter agrícola de la comarca de la Costa, dedicándose nuestras tierras, principalmente al cultivo de frutales subtropicales y al cultivo de hortalizas de primor bajo plástico (Invernaderos). En la actualidad en el término municipal de Motril existen, aproximadamente 3.800 Has. dedicadas a la agricultura de regadío, de las cuales, aproximadamente, 2.110 Has se dedican a cultivos frutales subtropicales y 1.600 Has a hortalizas de primor en invernaderos.

Los principales productos cultivados son:

Subtropicales: Aguacate, Chirimoya, Mango y Níspero.

Hortalizas: Pepino, Tomate, Tomate Cherry, Judía verde, Pimiento, Berenjena, Melón, Sandía, Calabacín.

Con respecto a la generación de empleo de estos cultivos en Motril, podemos establecer los siguientes valores:

Subtropicales: $2.110 \text{ Has} \times 0,30 \text{ UTA/Ha.} = 633 \text{ UTA} = 151.920 \text{ jornales/año.}$

Hortalizas: $1.600 \text{ Has} \times 0,95 \text{ UTA/Ha.} = 1.520 \text{ UTA} = 364.800 \text{ jornales/año.}$

Por lo tanto el total de jornales generados por el sector agrícola en el término municipal de Motril es de 516.720 jornales al año, o el equivalente a 2.153 empleados fijos al año. (1 UTA equivale a 240 jornales al año, el equivalente a un empleo fijo al año)

De estas superficies dedicadas a estos dos tipos de productos podemos deducir la gran importancia del sector agrícola en el término municipal de Motril, el cual supera con creces en valor a la industria, al sector servicios e incluso al turístico. En el caso de los frutales subtropicales podemos estimar una producción de 22.000 Tm, que pueden tener un valor aproximado de 26,4 millones de euros para los agricultores, mientras que en el caso de las hortalizas de primor podemos estimar una producción de 100.000 Tm, que tienen un valor aproximado de 55,6 millones de euros para los agricultores.

Ante este volumen de producción y de riqueza no es de extrañar que en el término municipal de Motril existan numerosas empresas, cooperativas y sociedades que se dedican a la confección y manipulación de frutas y hortalizas. Las más importantes son La Palma S.C.A., Merco-Motril S.A., Miguel García Sánchez e Hijos S.A., Fulgencio Spa S.L., Productores de Chirimoyas y Aguacates de Motril S.C.A., Frutas de Cara S.L., Hortícola Guadalfeo S.L., Agrocarchuna Motril S.A., Frutas Tejerina S.L., La Huerta Xpaña S.L. y Ekobaby S.L.

Estas empresas se dedican a comercializar las frutas y hortalizas producidas en el término municipal de Motril, así como los procedentes de otros municipios como Salobreña, Gualchos-Castell de Ferro, Lujar o Albuñol.

La actividad de estas empresas consiste en la realización de varias facetas, que principalmente son:

- La puesta en valor de las producciones de la comarca.
- Su colocación en los mercados nacionales y europeos.
- La prestación de servicios a sus agricultores asociados o cooperativistas, en relación al asesoramiento de los cultivos, la elección de variedades, establecimientos de métodos de lucha contra plagas y enfermedades, control de residuos en las producciones, centrales de compras, ...
- Establecimiento de las estrategias de comercialización, y conexión con los operadores del sector nacional y europeo.

Con esta actividad de confección y manipulación de las frutas y hortalizas mencionadas anteriormente, se llega a un valor final de comercialización de aproximadamente 160 millones de euros, y una generación de aproximadamente 800 empleos directos, factores ambos que repercuten directamente sobre la economía de la Comarca de Motril.

En nuestro caso PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL marca dos diferencias significativas con el resto de empresas mencionadas anteriormente, y que representa una estrategia comercial totalmente distinta.

1. PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL solo comercializará productos agrícolas, más concretamente Pepino, producido mediante el sistema de Lucha Integrada de Plagas, (Producción Integrada) en ningún momento trabajará con frutos y hortalizas procedentes de otras explotaciones de agricultura convencional. En este aspecto podemos considerar que PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL son pioneros en el municipio de Motril, puesto que aunque algunos almacenes trabajan líneas de productos de Lucha Integrada muy concretas, nadie se dedica a comercializar exclusivamente Pepinos de Producción Integrada (PI).

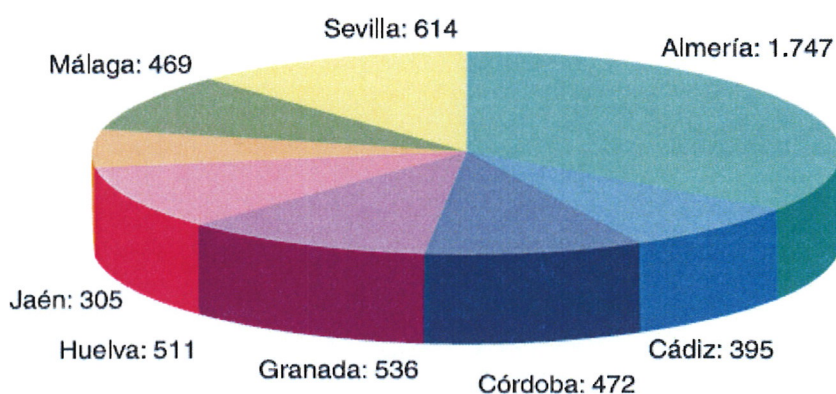
Del mismo modo es importante indicar que las producciones en este tipo de cultivo de Lucha Integrada son similares que las obtenidas en los cultivos tradicionales, si bien el precio de estos productos puede llegar a superar al de los tradicionales, debido al aumento de la demanda de este tipo de productos con menor carga de plaguicidas, sobre todo en el mercado europeo, lo que está favoreciendo un aumento cada vez mayor de la superficie y del número de explotaciones que están utilizando el sistema de Producción Integrada.



2. PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL solo desarrollará la actividad de recepción, manipulado, confección, envasado y expedición de sus **Productos Hortícolas Propios de Pepinos**, procedentes de sus **Propias Explotaciones de Producción Integrada**. De esta forma todo el valor añadido a la comercialización de los Pepinos repercutirá en la propia PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL.

3. PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL establecen como estrategia de futuro de su Actividad es dar un paso adelante en sus sistemas productivos y de manipulación y desarrollar la actividad de producción, recepción , manipulación, confección, envasado y expedición exclusivamente de **Productos Hortícolas Propios** procedentes de sus **Propias Explotaciones de Producción Ecológica**, incrementando aún más el valor añadido de sus productos.

**Producciones de frutas y hortalizas
en Andalucía por provincia.
(millones de euros).**



**Distribución de la superficie de hortalizas
en el litoral oriental granadino.**

Aire libre Has	Invernadero Has	Total
1.200	4.718	5.918

Fuente: Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía

2.4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES.-

Con el presente Proyecto de Actuación se pretende proceder a la implantación de una **Nave Agropecuaria** para la realización de la recepción, manipulado, confección, envasado y expedición de los **Productos Hortícolas Propios (Pepinos) de PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL**, la cual contara con una zona de oficinas, una zona de manipulación de Pepinos, un área de almacenaje de cajas de campo, una zona destinada al manejo y almacenaje de envases y embalajes, dos cámaras frigoríficas, un muelle de carga y descarga de los productos y una zona de aparcamientos para los trabajadores.

2.4.2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES PROYECTADAS.-

Se procederá a la construcción de una Nave Agropecuaria de una superficie total construida de 1.000,00 m², en la cual se incluirán la zona de oficinas, la zona de confección y manipulación de los Pepinos de producción propia, la cámara frigorífica de conservación, la zona de envases y embalajes de cartón, el almacén de cajas de campo, los muelles de carga y descarga de productos, y todas las instalaciones exteriores necesarias para que **PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL** puedan desarrollar su actividad de recepción, manipulado, confección, envasado y expedición de sus **Productos Hortícolas Propios (Pepinos)**. El plazo de ejecución de las obras sería de 4 meses a partir de la concesión de la Licencias de obras por parte del Excmo. Ayuntamiento de Motril.

Las superficies de las nuevas instalaciones son:

CUADRO RESUMEN DE LAS SUPERFICIES TOTALES		
	SUPERFICIE UTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
PLANTA BAJA	977,65 m ²	1.000,00 m ²
TOTAL	977,65 m ²	1.000,00 m ²

PLANTA BAJA	SUPERFICIE UTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
AREA DE MANIPULACIÓN	812,67 m ²	824,50 m ²
OFICINA	16,53 m ²	18,07 m ²
ASEOS MASCULINOS	14,43 m ²	16,49 m ²
ASEOS FEMENINOS	12,48 m ²	13,39 m ²
CAMARA FRIGORIFICA	121,54 m ²	127,55 m ²

El nuevo Almacén tendrá unas dimensiones de 36,74 x 27,22 m, con una altura de 8,00 m. en cumbrera para garantizar un adecuado volumen de aire que evite condensaciones en la cara interior de la cubierta, permita una correcta ventilación natural del almacén y de esta manera mantener unos parámetros idóneos de humedad y temperatura para el desarrollo de la actividad programada.

Para el desarrollo de la recepción, procesado, refrigeración y expedición de los productos a manipular por parte de **PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL** se instalarán las siguientes líneas de procesado:

- Línea de procesado de pepino holandés.
- Maquinaria auxiliar para el flejado de palet, bascula, traspalletas eléctricas y demás útiles de trabajo.

2.4.3. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.-

MOVIMIENTOS DE TIERRAS:

No se procederá a la realización del movimiento de tierras alguno, salvo los necesarios para la realización de la cimentación de la Nave con las cotas expresadas en los planos adjuntos.

SISTEMA ESTRUCTURAL:

La cimentación de la Nave se realizará mediante zapatas cuadradas aisladas, unidas entre si mediante vigas de atado. Es una Nave de estructura metálica de cubierta curva. La Estructura Primaria estará formada por pórticos hiperestáticos de cubierta curva, apoyados sin empotramiento, constituidos por columnas y vigas de inercia variable, de 4 m de luz entre ejes, con sus extremos simplemente apoyados y con una separación entre formas de 4,50 m, altura libre pilar 4,00 m, y una pendiente del 4%, todo ello debidamente atornillado con tornillos de alta resistencia.

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva, la modulación y las posibilidades de mercado.

En el área de oficina la estructura constará de pilares, jácenas y vigas de atado, totalmente atornilladas y previstas para una sobrecarga de uso de 650 Kg/m², incluyendo la estructura los estabilizadores de platabanda interior, ángulos finales, clips de unión y complementos varios de estructura.

Los aceros empleados en la fabricación de los distintos elementos, tanto estructurales como de cerramiento, cumplirán las especificaciones de la Norma MV-102 “Acero laminado para Estructuras de Edificación”

CUBIERTA.-

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de cubierta han sido el cumplimiento de la normativa acústica y la limitación de la demanda energética CTE-DB-HE-1, así como la obtención de un sistema que garantizase la recogida de aguas pluviales y una correcta impermeabilización. La cubierta curva será de chapa de acero galvanizado tipo minionda y lacada exteriormente.

PAVIMENTO.-

El pavimento de la Nave será una solera de hormigón armado fratasado, al objeto de obtener una superficie limpia, pulida y de fácil limpieza. Para ello se realizará en el fratasado la incorporación de cristal de cuarzo para obtener este efecto.

SANEAMIENTO Y ALBAÑALES.-

La red de saneamiento vertical estará formada mediante tuberías de P.V.C. rígido, adosado a los pies de los pilares, y evacuará las aguas de lluvia al perímetro exterior de la Nave.

La red de saneamiento horizontal esta formada mediante tubos de PVC de diámetro comprendido entre 125 y 200 mm., colocados sobre lecho de arena de 10 cm de espesor, con una pendiente no menor del 1,5 %. Las arquetas registrables, así como las de empalme, tienen unas dimensiones de 58x75x70 cm, siendo de fábrica de ladrillo doble hueco, revocadas y enlucidas interiormente. Las arquetas de entrega de la red de albañales, así como las de entrega de agua sanitaria, son del tipo arqueta sifónica y registrable, de dimensiones específicas según su función.

Al no existir red de saneamiento general se realiza la evacuación a una fosa séptica de triple sistema de depuración de los residuos. En una primera cámara se producirá una fermentación aeróbica, en la segunda cámara se producirá una fermentación anaeróbica de los residuos, en la tercera cámara se producirá la decantación de los líquidos y por último estos serán vaciados en un pozo de filtrado totalmente limpios.

INSTALACIONES.-

Se dotará a la Nave de una Planta Potabilizadora de agua para el suministro a las instalaciones necesarias de fontanería de agua fría y caliente a los aseos y vestuarios diseñados, para las maquinarias de procesado que lo necesiten y para la limpieza y mantenimiento de las instalaciones.

De la misma manera se dotará a la Nave de la instalación de alumbrado, eléctrica y de fuerza necesaria para el desarrollo de la Actividad programada, toda ella en cumplimiento del REBT (Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión) R.D. 848/2002., así mismo se dará cumplimiento en su totalidad al Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos industriales, R.D. 2267/2004

Al mismo tiempo se dotara a la Nave de las instalaciones de comunicaciones y telefonía necesarias para el desarrollo de la Actividad programada.

CERRAMIENTOS LATERALES EXTERIORES

Los cerramientos de las paredes exteriores de la Nave se realizarán a base de fábrica de bloques prefabricados de hormigón, impermeabilizado y revocado interiormente, todo ello en cumplimiento de de la normativa acústica y la limitación de la demanda energética CTE-DB-HE-1.

El acristalamiento será doble con espesores 4/6/4; y se dispondrá de cortinas interiores.

CERRAMIENTOS INTERIORES.-

Los cerramientos de las paredes interiores de la Nave estarán realizados a base de tabicón formado por ladrillo hueco doble y tomado con mortero de cemento de dosificación 1:6, todo ello en cumplimiento de lo especificado en DB-SI.

INSTALACIONES EXTERIORES.-

Para garantizar el adecuado funcionamiento de la Nave, es necesario crear en el exterior del mismo un espacio destinado a la maniobra y estacionamiento de los camiones del transporte de los productos elaborados, y para la descarga de las producciones de Pepinos propios de **PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL**, en el muelle frontal de la Nave. Al mismo tiempo se creará una zona de aparcamientos para los vehículos de los trabajadores de la sociedad.

Para evitar la elevación de partículas de polvo que molesten a la actividad y a los colindantes, y evitar las roturas debido al continuo trasiego de vehículos pesados, se procederá a realizar un firme a base de hormigón armado y fratasado.

3.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACION DE LA ACTIVIDAD.-

3.1.- UTILIDAD PÚBLICA E INTERES SOCIAL DEL OBJETO.-

El interés social de la Actividad a desarrollar viene marcada por varios factores a tener en cuenta y que procederemos a continuación a desarrollar.

1. En la actualidad PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL desarrolla su actividad de comercialización de sus Propios Productos en sus instalaciones situadas en el Polígono Industrial de El Vadillo de Motril, las cuales se han quedado pequeñas para las perspectivas de aumento de producción y por tanto de empleados que tiene la empresa.
2. Con la ubicación de estas nuevas instalaciones PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL se sitúa más cerca de sus aéreas de cultivo de Pepinos y de sus fincas de producción, puesto que la mayoría de sus plantaciones de Pepino se encuentran en esta finca y en la zona de Carchuna, como se puede observar en el plano de localización de los cultivos, de esta forma se acortan las distancias entre la recolección y el comienzo de la manipulación, lo que repercute en una mayor calidad del producto final y un ahorro en costes de transporte.
3. Con las actuaciones a realizar se pretende dar a PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL unas instalaciones acordes con los volúmenes de Pepinos Propios a manipular, puesto que las perspectivas comerciales se sitúan en duplicar las ventas, puesto que con las nuevas instalaciones se procederá a la mejora y ampliación de la línea de producción de Pepinos, lo que supondrá un aumento del 100 % de los puestos actuales de manipulación de este fruto, pasando de 7 a 14 puestos.

Al mismo tiempo se podrá alarga el periodo de manipulación de Pepinos, haciendo las campañas más largas gracias a la disponibilidad de las dos nuevas cámaras frigoríficas.

4. Con estas nuevas instalaciones PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL garantizara un ritmo de producción más estable y seguro, pudiendo adquirir compromisos serios y fijos con sus compradores, al mismo tiempo que se genera empleo estable y unas condiciones de trabajo más seguras y dignas para los empleados.

3.2.- VIABILIDAD ECONOMICA Y FINANCIERA DE LA ACTIVIDAD.-

En el apartado 5 de este proyecto se desarrolla el estudio económico de la Actividad a desarrollar, por lo que en este apartado únicamente se expone un resumen de gastos e ingresos y los parámetros que miden la viabilidad económica de la inversión.

Plazo de amortización de la inversión	45 años.	
Gastos extraordinarios durante vida inversión	año 2016	372.000,00 euros.
Gastos ordinarios:		
Personal		209.000,00 euros
Amortización		12.824,90 euros
Conservación y Mantenimiento		7.795,00 “
Energía Eléctrica		28.531,20 “
Agua		468,00 “
Adquisición de Pepinos		1.075.200,00 “
Envases y Embalajes de cartón		143.747,00 “
Cajas de campo		28.000,00 “
Seguros		5.795,00 “
Gastos fijos de Funcionamiento		5.000,00 “

TOTAL GASTOS		1.516.361,10 euros.
Ingresos extraordinarios durante vida inversión	año 2031	12.650,00 euros.
	año 2046	12.650,00 euros.
	año 2061	12.650,00 euros.
Ingresos ordinarios:		
Venta de Hortalizas Manipuladas (Pepinos)		1.780.800,00 “

TOTAL INGRESOS		1.818.750,00 euros.
T.I.R.	71,08 %	
V.A.N.	4.328.155,47	

3.3.- PLAZO DE LA CALIFICACIÓN URBANISTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS

Para garantizar la total amortización de la inversión a realizar en la Actuación descrita se establece un plazo para la nueva calificación urbanística de los terrenos de 45 años, la vida útil de la inversión.

3.4.- NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE LA NAVE Y DE LA ACTIVIDAD EN SUELO NO URBANIZABLE.-

La necesidad de la construcción de la Nave y de la implantación de la Actividad que nos ocupa en suelo no urbanizable, viene establecida por la necesidad de estar en nuestras explotaciones agrícolas de Pepino, dando de esta forma cumplimiento a los condicionantes que se imponen para el desarrollo de las **Producciones Integradas**, y en un futuro inmediato, como ya hemos mencionado, dar cumplimiento a las condiciones más estrictas que se deben de establecer en el desarrollo de **Producciones Ecológicas**, entre las que podemos resaltar la reducción de la manipulación y transporte de los frutos, la ausencia de contaminación aérea de la zona de manipulado, la necesidad de existencia de aires puros, la minimización del coste energético en el manipulado, la reducción de la producción de CO₂ en los transportes, el disponer de instalaciones con condiciones higiénico-sanitarias de máxima exigencia, etc. A continuación procedemos a ampliar estas necesidades:

1. Como ha quedado manifiesto a lo largo de este Proyecto de Actuación, es del todo necesario para PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL el poseer unas instalaciones de suficientes dimensiones y acordes con los volúmenes de Productos Propios (Pepinos) a manipular, puesto que las perspectivas comerciales se sitúan en duplicar las ventas, ya que con estas nuevas dimensiones de nuestras instalaciones se procederá a la mejora y ampliación de la línea de producción de Pepinos, y por tanto se generará un aumento del 100 % de los puestos actuales de manipulación, pasando de 7 a 14 puestos. Al mismo tiempo se podrá alarga el periodo de manipulación de productos, haciendo las campañas más largas gracias a la disponibilidad de las dos nuevas cámaras frigoríficas en las nuevas instalaciones, se podrán realizar todos los trabajos de recepción, manipulado, conservación y expedición de Pepinos con total garantía de seguridad para los trabajadores de PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL, y por último se contara en las instalaciones con zonas de aparcamiento para empleados y lo que es más importante se contara con una zona de maniobra de los tráiler que transportan los productos terminados, sin crear los problemas circulatorios que se generarían dentro de un polígono industrial.

Como consecuencia de lo expuesto anteriormente el localizar unas instalaciones de estas características, exigencias y dimensiones en suelo industrial es del todo imposible en la comarca de Motril, y además en la actualidad PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL es propietaria de esta finca, puesto que en ella posee instalaciones de invernaderos en los que se realiza el cultivo de los Pepinos a manipular.

2. En apartados anteriores hemos comentado que las plantaciones de hortalizas bajo plástico, Pepinos, se encuentran localizadas en la zona de Carchuna. Por este motivo es del todo necesario el disponer de las instalaciones lo más cerca posible de la materia prima a manipular, lo cual mejora sustancialmente la calidad del producto terminado, reduce los costes del transporte y conlleva un importante ahorro energético.
3. Por último, y no por ello menos importante, el alto grado de especialización que se lleva a cabo por parte de la Actividad programada de manipulación de productos integrados, nos obliga a que las instalaciones se encuentre dentro de entornos naturales, donde los parámetros de contaminación urbana estén minimizados, sean espacios abiertos, exista una ausencia total de humos, partículas en suspensión, bolsas de calor, ..., y de esta forma cumplir el objetivo de llegar a los requisitos de calidad que exigen las cadenas mayorista y compradoras del producto elaborado, para garantizar que las hortalizas que nos compran estén libres de contaminantes.

Como es fácil de comprender este parámetro de calidad y ausencia de contaminantes es imposible de alcanzar en un polígono industrial, donde suele existir un importante tráfico de vehículos, presencia de polvo en el ambiente, presencia de humos, pinturas, olores, ..., procedentes de otras actividades como talleres, gasolineras, industrias de madera, ..., que imposibilitarían el adecuado desarrollo de la Actividad programada.

3.5.- INCIDENCIA URBANISTICA DE LA ACTIVIDAD.-

No existen incidencias urbanísticas ni territoriales distintas a la ya mencionada de ser necesario el ubicarla en Suelo No Urbano.

3.6.- INCIDENCIAS MEDIOAMBIENTALES. MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS.

3.6.1.- RUIDOS Y VIBRACIONES.-

Indicar que la línea de confección a instalar, así como la mayoría de la maquinaria a utilizar por parte de los trabajadores de PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL, serán de baja emisión de contaminación acústica, no sobrepasando en ningún momento o elemento los 55 dBs. Con respecto a las emisiones a terceros indicar que en las proximidades de las instalaciones no se superaran los 15 dBs a una distancia superior a 5 m.

Con respecto a las vibraciones indicar que todos los elementos o maquinaria que lo requiera serán instalados sobre los correspondientes elementos antivibratorios o sinebloc, al objeto de evitar este aspecto. Por último indicar que en todo momento se cumplirá con lo establecido en el RCA (Reglamento de Calidad del Aire), y en la GICA (Ley de la Gestión Integrada de la Calidad Ambiental).

3.6.2.- EMISIONES A LA ATMOSFERA.-

Como hemos indicado anteriormente, unos de los principales justificantes de ubicar la Actividad en un entorno rural es la necesidad de rodearla de aire limpio, con ausencia de contaminantes, sustancias tóxicas, hidrocarburos, metales pesados, polvo, monóxido de carbono,..., por lo que la totalidad de la línea de manipulación de Pepinos y toda la maquinaria será eléctrica para seguir manteniendo el aire limpio en el área de trabajo de nuestra Actividad, por lo que podemos garantizar la ausencia de emisiones de compuestos de azufre, monóxido de carbono, compuestos nitrogenados, metales pesados, polvo, partículas en suspensión, compuestos de cloro, o cualquier otro elemento contaminante del aire, por lo que podemos considerar nuestra Actividad como inocua.

3.6.3.- VERTIDOS.-

Los únicos vertidos producidos por la Actividad es el agua utilizada en los distintos procesos a realizar durante la manipulación de los Pepinos, tanto para el lavado de las hortalizas como el lavado de la maquinaria y las instalaciones.

El agua utilizada en estas actividades será conducida, mediante la red de saneamiento de la Nave, a la depuradora que se instalará en la para este fin, para una vez depuradas las aguas están serán vertidas a un pozo filtrante antes de llegar al acuífero.

El volumen de agua estimado a consumir será de 1.750 m³/año.

3.6.4.- GENERACIÓN DE RESIDUOS.-

El principal y casi único residuo generado por la Actividad son las hortalizas, o parte de estas, que no cumplen los requisitos mínimos de calidad para ser comercializadas.

El sistema de almacenamiento y eliminación consistirá en depositarlas en contenedores especiales para este fin, los cuales serán retirados por empresa especializada del sector o por los propios Servicios Municipales de limpieza, y conducidos a la planta de reciclaje existente en la comarca.

3.6.5.- ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS.-

Todas las materias primas utilizadas en los procesos de manipulado de hortalizas a desarrollar por la Actividad, se almacenaran en todo momento dentro de la Nave de PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL, no permaneciendo ningún producto en las áreas exteriores de la Nave, ni hortalizas, ni envases, ni ningún otro material.

Dentro de las dependencias de la Nave existirá un lugar específico para cada producto.

3.7.- COMPATIBILIDAD CON EL REGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE.-

La actividad en cuestión, Nave Agropecuaria para la realización de la recepción, manipulado, confección, envasado y expedición de los **Productos Hortícolas Propios (Pepinos) de PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL**, y teniendo en cuenta lo establecido por el PGOU de Motril, el cual califica el suelo donde se implantaría la Nave como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, Agrícola Intensivo sobre acuífero (SNU-PAIa), podría permitirse la Actividad al considerarla como una instalación agropecuaria vinculada con el medio rural, siempre y cuando se declare de Interés Social.

3.8.- NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.-

La situación de la futura Nave no contribuye ni induce a la formación de nuevos asentamientos, puesto que se ubicara a una distancia superior a 200 m. de otros edificios o industrias.

4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.-

4.1.- LAS CORRESPONDIENTES A LOS DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL REGIMEN DE LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE.-

En este sentido indicar, que la actividad cumplirá con las obligaciones que la propia Ley 7/2002 L.O.U.A establezca, y además cumplirá con toda la legislación que le sea de obligado cumplimiento y de aplicación a la Actividad, tales como:

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN DB HS 4 SALUBRIDAD, SUMINISTRO DE AGUA.
CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN DB HS 5 SALUBRIDAD, EVACUACIÓN DE AGUAS

B.O.E. 074; 28.03.06 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda. (Incluye cuatro disposiciones transitorias y una disposición derogatoria)*

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL, BASES DE CÁLCULO.
CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN SE-AE SEGURIDAD ESTRUCTURAL, ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN

B.O.E. 074; 28.03.06 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda. (Incluye cuatro disposiciones transitorias y una disposición derogatoria)*

NORMA MV 101-1962 "ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN". (Derogada por el Código Técnico de la edificación; hasta el 28 de marzo de 2007 podrá seguir aplicándose en las condiciones establecidas en las transitorias segunda y tercera del R.D. 314/2006)

B.O.E. 035; 09.02.63 *Decreto 195/1963, de 17 de enero, del Mº de la Vivienda.*

MODIFICACIÓN PARCIAL DE LA MV-101/1962, CAMBIANDO SU DENOMINACIÓN POR NBE-AE/88, "ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN". (Derogada por el Código Técnico de la edificación; hasta el 28 de marzo de 2007 podrá seguir aplicándose en las condiciones establecidas en las transitorias segunda y tercera del R.D. 314/2006)

B.O.E. 276; 17.11.88 *Real Decreto 1370/1988, de 11 de noviembre, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.*

NORMA DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE: PARTE GENERAL Y EDIFICACIÓN (NCSE-02).

B.O.E. 244; 11.10.02 *Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, del Mº de Fomento.*

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN DB SU SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN.

B.O.E. 074; 28.03.06 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda. (Incluye cuatro disposiciones transitorias y una disposición derogatoria)*

MEDIDAS MÍNIMAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

B.O.E. 122; 23.05.89 *Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.*

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN DB HE 3 EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN.
CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN DB HE 5 CONTRIBUCIÓN FOTOVOLTAICA MÍNIMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

B.O.E. 074; 28.03.06 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda. (Incluye cuatro disposiciones transitorias y una disposición derogatoria)*

REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN E INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS (ITC) BT 01a BT 54

B.O.E. 224; 18.09.02 *Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, del Mº de Ciencia y Tecnología.*

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN DB HE 1 AHORRO DE ENERGÍA. LIMITACIÓN DE LA DEMANDA ENERGÉTICA.

B.O.E. 074; 28.03.06 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda. (Incluye cuatro disposiciones transitorias y una disposición derogatoria)*

NORMA BÁSICA DE LA EDIFICACIÓN NBE-CT-79, SOBRE CONDICIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS. (Derogada por el Código Técnico de la edificación; hasta el 28 de septiembre de 2006 podrá seguir aplicándose en las condiciones establecidas en las transitorias segunda y tercera del R.D. 314/2006)

B.O.E. 253; 22.10.79 *Real Decreto 2429/1979, de 6 de julio, de la Presidencia del Gobierno.*

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN DB HS 1 SALUBRIDAD, PROTECCIÓN FRENTE A LA HUMEDAD.

B.O.E. 074; 28.03.06 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda. (Incluye cuatro disposiciones transitorias y una disposición derogatoria)*

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN DB SE-A SEGURIDAD ESTRUCTURAL: ACERO.

B.O.E. 074; 28.03.06 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda. (Incluye cuatro disposiciones transitorias y una disposición derogatoria)*

B.O.E. 074; 28.03.06 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda. (Incluye cuatro disposiciones transitorias y una disposición derogatoria)*

LEY DEL RUIDO.

B.O.E. 276; 18.11.03 *Ley 37/2003 de 17 de noviembre, de la Jefatura del Estado.*

REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA EN ANDALUCÍA

B.O.J.A. 243; 18.12.03 *Decreto 326/2003 de 25 de noviembre, de la Cº de Medio Ambiente.*

LEY DE GESTION INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

B.O.J.A. 143; 20.07.07 *Ley 7/2007, de 9 de julio, de la Presidencia de la Junta de Andalucía.*

REGLAMENTO DE CLASIFICACIÓN AMBIENTAL.

B.O.J.A. 003; 11.01.96 *Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, de la Cº de la Presidencia.*

REGLAMENTO DE LA CALIDAD DEL AIRE.

B.O.J.A. 030; 07.03.96 *Decreto 74/1996, de 20 de febrero, de la Cº de Medio Ambiente.*
B.O.J.A. 048; 23.04.96 *Corrección de errores.*

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN DB SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN DB SU SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN

B.O.E. 074; 28.03.06 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda. (Incluye cuatro disposiciones transitorias y una disposición derogatoria)*

1 NORMA BÁSICA DE LA EDIFICACIÓN "NBE-CPI/96" CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS. (Derogada por el Código Técnico de la edificación: hasta el 28 de septiembre de 2006 podrá seguir aplicándose en las condiciones establecidas en las transitorias segunda y tercera del R.D. 314/2006)

B.O.E. 261; 29.10.96 *Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, del Mº de Fomento.*

B.O.E. 274; 13.11.96 *Corrección de errores.0.2* REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

B.O.E. 298; 14.12.93 *Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 109; 07.05.94 *Corrección de errores.*

B.O.E. 101; 28.04.98 *Orden de 16 de abril de 1998, del Mº de Industria y energía (Normas de Procedimiento y Desarrollo).*

PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.

B.O.E. 269; 10.11.95 *Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de la Jefatura del Estado.*

B.O.E. 224; 18.09.98 *Real Decreto 1932/1998 sobre adaptación de la ley al ámbito de los centros y establecimientos militares.*

B.O.E. 266; 06.11.99 *Ley 39/1999, de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado.*

DISPOSICIONES MÍNIMAS EN MATERIA DE SEÑALIZACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO.

B.O.E. 097; 23.04.97 *Real Decreto 485/1997, de 14 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales.*

4.2.- PRESTACIONES COMPENSATORIAS.-

El 10 % de la inversión total descontando la maquinaria y los equipos, tal y como establece el PGOU de Motril.

4.3.- CONSTITUCIÓN DE GARANTIA.-

El 10 % de la inversión total, al objeto de garantizar los gastos que puedan generarse por el incumplimiento o por las infracciones que se cometan, así como para la restitución por parte del promotor de los terrenos afectados.

4.4.- SOLICITUD DE LICENCIAS URBANISTICAS.-

Una vez finalizado el procedimiento de declaración de Interés Social del presente Proyecto de Actuación, **PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL** estará obligada a solicitar la correspondiente Licencia de Obras al Excmo. Ayuntamiento de Motril, así como al aportar toda la documentación que le sea requerida.

5.- ESTUDIO ECONOMICO DE LA VIABILIDAD DE LA ACTIVIDAD.

5.1. INVERSION A REALIZAR EN LA PUESTA EN MARCHA DE LA ACTIVIDAD.

Para la puesta en marcha de la Actividad detallada anteriormente del Nave Agropecuaria para la realización de la recepción, manipulado, confección, envasado y expedición de los **Productos Hortícolas Propios (Pepinos) de PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL**, procedentes de nuestras propias Explotaciones, es necesario realizar una inversión previa asumida por la sociedad, la cual, como se desarrollara en este apartado, es una inversión viable, rentable y novedosa, puesto que con ella se consigue dar un paso adelante en la Agricultura de Producción Integrada, la cual dará un valor añadido a PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL, a sus Agricultores y por consiguiente a la Comarca de Motril, puesto que de todos es sabido el mayor valor que tienen los Productos de Producción Integrada en relación a los productos tradicionales y la buena acogida que tienen en los mercados Europeos, lo cual se traduce en un mayor valor adquirido para nuestras producciones.

La inversión a realizar será:

OBRA CIVIL E INSTALACIONES DEL ALMACÉN....	80.000,00 Euros
INSTALACION DE CAMARAS FRIGORIFICAS.....	120.000,00 Euros
ADQUISICIÓN DE MAQUINARIA	126.500,00 Euros
PRESTACIÓN COMPENSATORIA	8.000,00 Euros
CONSTITUCIÓN DE GARANTIA	24.500,00 Euros
LICENCIA DE OBRAS Y ACTIVIDAD	8.000,00 Euros
HONORARIOS PROFESIONALES	5.000,00 Euros

TOTAL INVERSION A REALIZAR EN LA ACTUACIÓN 372.000,00 Euros.

5.2. ESTUDIO ECONOMICO.

5.2.1.- INVERSION A REALIZAR

Para el cálculo de la rentabilidad de la inversión se considerará el periodo de 45 años de vida útil para la Obra Civil e Instalaciones, y un periodo de 15 años para la Maquinaria. Para el cálculo de la viabilidad se aplicarán los parámetros que miden esta mediante el cálculo del Valor Actual Neto (VAN), la Tasa Interna de Rendimiento (TIR) y la relación Beneficio – Inversión.

La inversión a realizar es:

OBRA CIVIL E INSTALACIONES DEL ALMACÉN....	80.000,00 Euros
INSTALACION DE CAMARAS FRIGORIFICAS.....	120.000,00 Euros
ADQUISICIÓN DE MAQUINARIA	126.500,00 Euros
PRESTACIÓN COMPENSATORIA	8.000,00 Euros
CONSTITUCIÓN DE GARANTIA	24.500,00 Euros
LICENCIA DE OBRAS Y ACTIVIDAD	8.000,00 Euros
HONORARIOS PROFESIONALES	5.000,00 Euros

TOTAL	<u>372.000,00 Euros.</u>

5.2.2.- FINANCIACION.-

Para la financiación de la inversión, PRODUCTORES DE CHIRIMOYAS Y AGUACATES DE MOTRIL recurrirá a :

100 % CAPITAL PROPIO	372.000,00 Euros

TOTAL	<u>372.000,00 Euros.</u>

5.2.3.- ANALISIS DE LAS CUENTAS DE INGRESOS DE LA ACTIVIDAD.-

5.2.3.1.	Ingresos extraordinarios durante vida inversión (venta de maquinaria, 10 % valor de compra)	año 2031	12.650,00 euros.
		año 2046	12.650,00 euros.
		año 2061	12.650,00 euros.
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS			37.950,00 euros.

5.2.3.2. Ingresos ordinarios:

Venta de Hortalizas Manipuladas (Pepinos)	1.780.800,00 euros
TOTAL INGRESOS	1.780.800,00 euros

TABLA DE VENTA DE PRODUCTOS MANIPULADOS (PEPINOS)

PRODUCTOS	PRECIO VENTA (€/Kg)	PRODUCCION (Kg)	IMPORTE INGRESOS (€)
PEPINO HOLANDES	1,06	1.680.000	1.780.800,00
TOTAL		1.680.000	1.780.800,00

5.2.4.- ANALISIS DE LAS CUENTAS DE GASTOS DE LA ACTIVIDAD.-

5.2.4.1. Gastos Extraordinarios durante la vida útil de la inversión

TIPO DE GASTO	IMPORTE (€)
OBRA CIVIL DEL ALMACÉN	80.000,00
INSTALACIÓN DE CAMARAS FRIGORIFICAS	120.000,00
LINEA DE CONFECCION DE PEPINO HOLANDES	70.000,00
FLEJADORA DE PALET TERMINADOS	11.500,00
TRANSPALETAS ELECTRONICAS	45.000,00
PRESTACIÓN COMPENSATORIA	8.000,00
FONDO DE GARANTIA	24.500,00
LICENCIAS DE OBRAS Y OTRAS TASAS MUNICIPALES	8.000,00
HONORARIOS PROFESIONALES	5.000,00
TOTAL	372.000,00

5.2.4.2. Gastos Ordinarios durante la vida útil de la inversión

PERSONAL:

PERSONAL FIJO	CANTIDAD	HORAS/AÑO	€/ HORA	SALARIO (€)	TOTAL (€)
ADMINISTRACIÓN	1			18.000,00	18.000,00
OFICIAL 1ª MANTENIMIENTO	1			15.000,00	15.000,00
ENCARGADO 1ª	1			14.000,00	14.000,00
PEÓN	1			12.000,00	12.000,00
TOTAL PERSONAL FIJO	4				59.000,00
OPERARIOS LINEA PEPINO	10	10.000,00	10,00		100.000,00
MAQUINARIA/TRASPALETAS	2	5.000,00	10,00		50.000,00
TOTAL PERSONAL EVENTUAL	17				150.000,00
TOTAL PERSONAL					209.000,00

MATERIAS PRIMAS:

PRODUCTOS	PRECIO VENTA (€/Kg)	PRODUCCION (Kg)	IMPORTE INGRESOS (€)
PEPINO HOLANDES	0,64	1.680.000	1.075.200,00
TOTAL		1.680.000	1.075.200,00

ENVASES:

PRODUCTO	NUMERO DE ENVASES UTILIZADOS POR PRODUCTO (DIMENSIONES CAJAS)						COSTE €/ ENVASE	IMPORTE (€)
	40x30x15	40x30x12,5	40x30x21	60x40x8,8	60x40x11			
PEPINO HOLANDES	263.250						0.50	131.625,00
			20.900				0.58	12.122,00
TOTALES	263.250		20.900					143.747,00

ENERGIA ELECTRICA Y AGUA:

ENERGIA ELECTRICA	POTENCIA (Kw)	CONSUMO (Kw/h)	IMPORTE (€/Kw/h)	TOTAL (€)
LINEA DE PEPINO	19,88	19.880,00	0,120	2.385,60
MAQUINARIA	60,00	140.000,00	0,120	16.800,00
ALUMBRADO NAVE	20,00	41.200,00	0,120	4.944,00
ALUMBRADO OFICINAS	5,00	10.400,00	0,120	1.248,00
ALUMBRADO EXTERIOR	6,00	26.280,00	0,120	3.153,60
TOTAL ENERGIA	154,08	296.968,8		28.531,20

CONSUMO DE AGUA	CONSUMO M ³	IMPORTE (€/m ³)	COSTE (€)
CONSUMO LINEAS	60,00	1,20	72,00
CONSUMO LIMPIEZA	180,00	1,20	216,00
CONSUMO PERSONAL	150,00	1,20	180,00
TOTAL CONSUMO DE AGUA	1.850,00	1,2	468,00

CAJAS DE CAMPO:

	Nº DE CAJAS	PRECIO MEDIO (€/Ud)	IMPORTE (€)
CAJAS DE CAMPO	14.000,00	2,00	28.000,00
TOTALES	14.000,00		28.000,00

AMORTIZACIONES, MANTENIMIENTOS, SEGUROS Y GASTOS FIJOS DE LA ACTIVIDAD:

	VALOR	AMORTIZACION (€)		MANTENIMIENTO (€)		SEGUROS (€)		TOTALES (€)
OBRA CIVIL	200.000,00	2,22 %	4.400,00	2,00 %	4.000,00	1,00 %	2.000,00	10.600,00
MAQUINARIA	126.500,00	6,66 %	8.424,90	3,00 %	3.795,00	3,00 %	3.795,00	16.014,90
GASTOS FIJOS								26.614,90
TOTALES	1.070.000,00		12.824,90		7.795,00		5.795,00	26.614,90

RESUMEN DE GASTOS:

	GASTOS EXTRAORDINARIOS	GASTOS ORDINARIOS
INVERSIÓN	372.000,00	
PERSONAL		209.000,00
MATERIAS PRIMAS		1.075.200,00
ENVASES Y EMBAL.		143.747,00
ELECTRICIDAD		28.531,20
AGUA		468,00
CAJAS DE CAMPO		28.000,00
AMORTIZACIONES		12.824,90
MANTENIMIENTOS		7.795,00
SEGUROS		5.795,00
FIJOS DE FUNCIONAMIENTO		5.000,00
TOTALES	372.000,00	1.516.361,10

CALCULO DE LA RENTABILIDAD .-

A partir del segundo año la curva de beneficios es positiva por lo tanto la Actividad comienza a ser rentable, siendo los beneficios totales al cabo de los 45 años de vida de la inversión de 11.899.750,50 €, tenemos unos beneficios netos medios anuales de 264.438,90 €.

Calculamos la rentabilidad correspondiente a la inversión dividiendo el beneficio neto medio por el capital invertido. (**Tasa Interna de Rendimiento TIR**)

$$R = \frac{264.438,90 \text{ €}}{372.000,00 \text{ €}} = 0,7108 \times 100 = 71,08 \%$$

El plazo de recuperación de la inversión es de **2 años**.

El valor actual neto es VAN es de **4.328.155,47** para un interés del 5%, por lo que al ser positivo nos indica que la inversión producirá ganancias por encima de la rentabilidad marcada del 5%, y por tanto es aceptable el proyecto.

$$\text{VAN} = -I + \frac{R [1 - (1+i)^{-n}]}{i} \quad \text{para rentas fijas, en nuestro caso flujos de caja fijos.}$$

$$\text{VAN} = -372.000,00 + \frac{264.438,90 [1 - (1+0,05)^{-45}]}{0,05} = 4.328.155,47$$

Año	Inversión	Ingresos	Gastos	Amortizaciones	Flujos Caja	Histórico
	372.000,00					-372.000,00
01		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	-107.561,10
02		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	156.877,80
03		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	421.316,70
04		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	685.755,60
05		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	950.194,50
06		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	1.214.633,40
07		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	1.479.072,30
08		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	1.743.511,20
09		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	2.007.950,10
10		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	2.272.389,00
11		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	2.536.872,90
12		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	2.801.311,80
13		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	3.065.750,70
14		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	3.330.189,60
15		1.793.450,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	3.594.628,50
16		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	3.859.067,40
17		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	4.123.506,30
18		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	4.387.945,20
19		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	4.652.384,10
20		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	4.916.823,00
21		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	5.181.261,90
22		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	5.445.700,80
23		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	5.710.139,70
24		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	5.974.578,60
25		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	6.239.017,50
26		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	6.503.456,40
27		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	4.767.895,30
28		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	7.032.334,20
29		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	7.296.773,10
30		1.793.450,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	7.561.212,00

Año	Inversión	Ingresos	Gastos	Amortizaciones	Flujos Caja	Histórico
	372.000,00					
31		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	7.825.650,90
32		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	8.090.089,80
33		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	8.354.528,70
34		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	8.618.967,60
35		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	8.883.406,50
36		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	9.147.845,40
37		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	9.412.284,30
38		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	9.676.723,20
39		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	9.941.162,10
40		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	10.205.601,00
41		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	10.470.039,90
42		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	10.734.478,80
43		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	10.998.917,70
44		1.780.800,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	11.263.356,60
45		1.793.450,00	1.503.536,20	12.824,90	264.438,90	11.527.795,50
		80.173.950,00	67.659.129,00	577.120,50	11.899.750,50	11.527.795,50

6.- RESUMEN GENERAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES.-

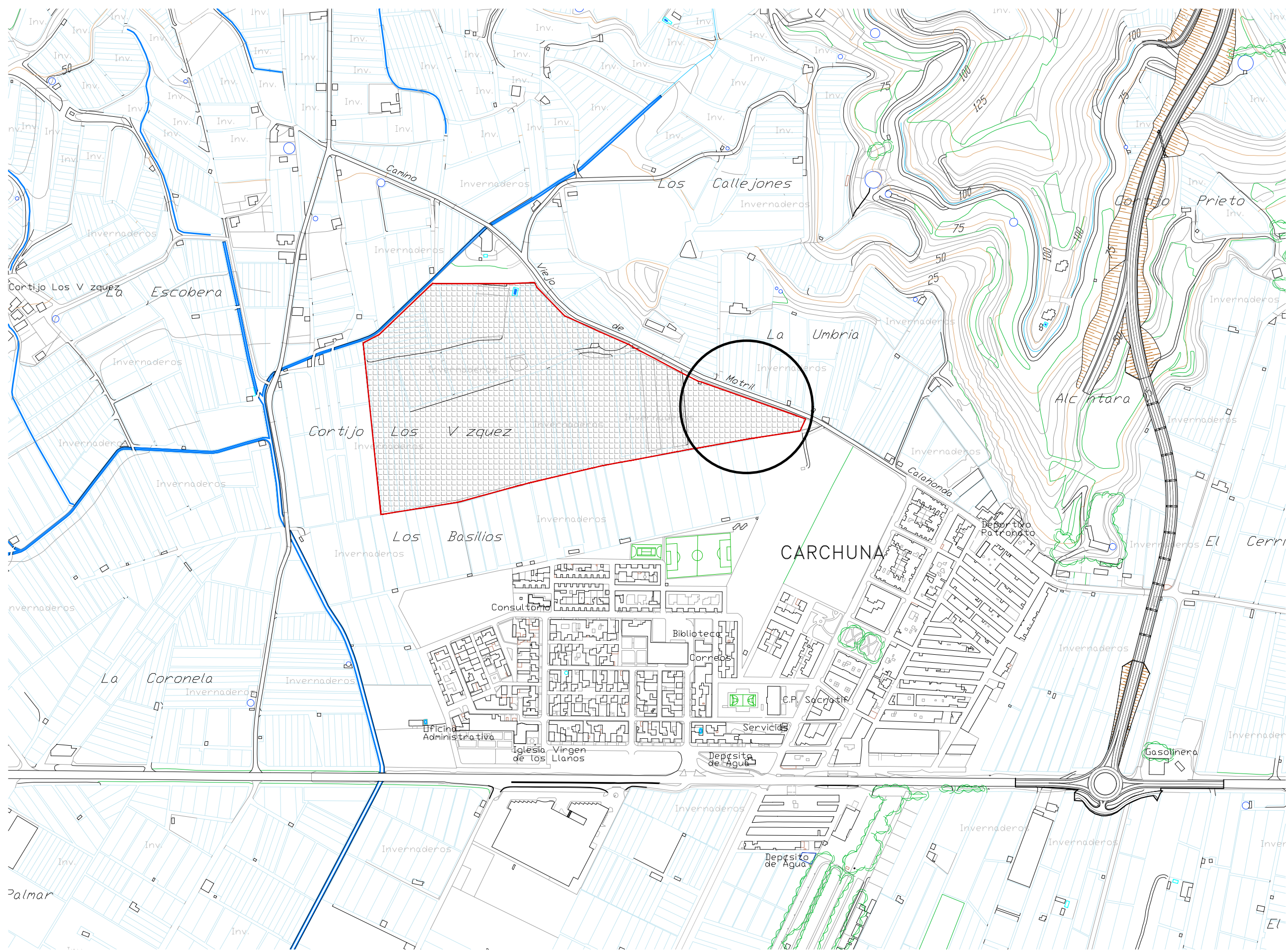
Capítulo	Denominación	Importe €	Porcentaje
Capítulo 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.512,00	1,89%
Capítulo 2	CIMENTACIONES	7.776,00	9,72%
Capítulo 3	ESTRUCTURA	20.400,00	25,50%
Capítulo 4	SANEAMIENTO	2.296,00	2,87%
Capítulo 5	CUBIERTAS	6.784,00	8,48%
Capítulo 6	ALBAÑILERÍA	4.064,00	5,08%
Capítulo 7	SOLADOS Y ALICATADOS	2.456,00	3,07%
Capítulo 8	REVESTIMIENTOS	5.440,00	6,80%
Capítulo 9	CARPINTERIA DE MADERA	1.408,00	1,76%
Capítulo 10	CARPINTERIA METALICA	4.232,00	5,29%
Capítulo 11	VIDRIOS	2.168,00	2,71%
Capítulo 12	PINTURAS	3.736,00	4,67%
Capítulo 13	FONTANERIA Y APARATOS SANIT	3.912,00	4,89%
Capítulo 14	INSTALACION ELECTRICA	5.032,00	6,29%
Capítulo 15	TELECOMUNICACIONES	1.104,00	1,38%
Capítulo 16	CLIMATIZACION Y VENTILACION	1.240,00	1,55%
Capítulo 17	ENERGIA SOLAR	4.680,00	5,85%
Capítulo 18	VARIOS	288,00	0,36%
Capítulo 19	CONTROL CALIDAD Y ENSAYOS	320,00	0,40%
Capítulo 20	SEGURIDAD Y SALUD	1.152,00	1,44%
Total Presupuesto de Ejecución Material		80.000,00	100 %

En Motril a Mayo de 2.016

EL INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA

Fdo. Francisco Folk Madrid
Colegiado número 432

PLANOS



INGENIERO TECNICO AGRICOLA NUM. COLEGIADO : 432



Ingeniero Técnico Agrícola
 RODRIGUEZ ACOSTA, 1-2º B
 TLF: 958-82.15.84
 MÓVIL : 686 481 007

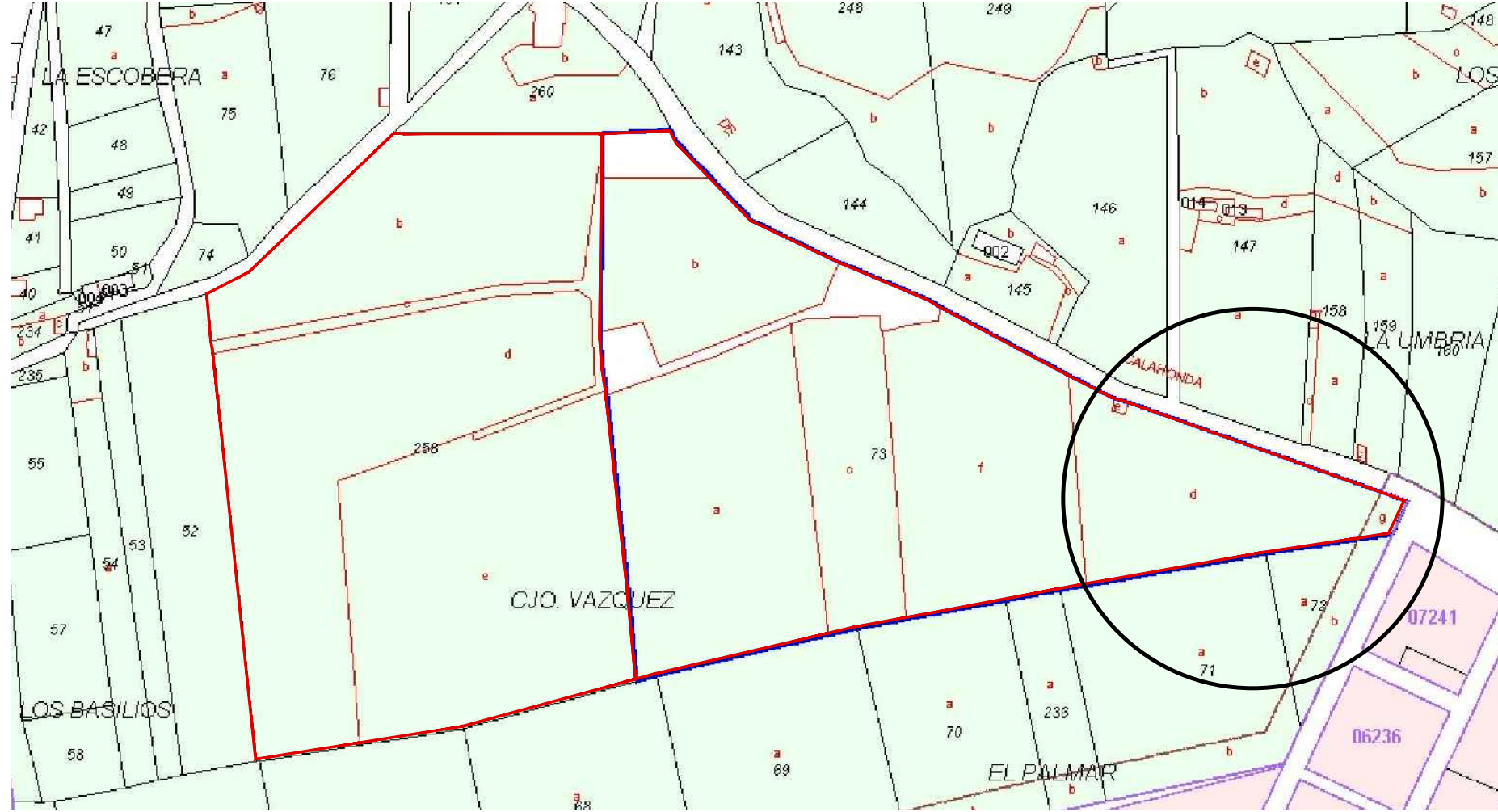
**PROYECTO DE ACTUACION DE NAVE AGROPECUARIA DE PRODUCTO HORTICOLAS PROPIOS
 "CORTIJO LOS VAZQUEZ" CARCHUNA-MOTRIL (Granada)**

**PRODUCTORES DE CHIRIMOYA
 Y AGUACATES DE MOTRIL**

PLANO I	ESCALA	1 / 5.000
PLANO II	FECHA	MAYO 2016
PLANO III	EXPEDIENTE	2016/026
PLANO IV		01
SITUACION		



CATASTRO



ORTOFOTO



INGENIERO TECNICO AGRICOLA NUM. COLEGIADO : 432

INGENIERO TECNICO AGRICOLA
RODRIGUEZ ACOSTA, 1-2° B
TLF: 958-82.15.84
MÓVIL : 686 481 007

PROYECTO DE ACTUACION DE NAVE AGROPECUARIA DE PRODUCTO HORTICOLAS PROPIOS
"CORTIJO LOS VAZQUEZ" CARCHUNA-MOTRIL (Granada)

PLANO N.º

CATASTRO Y ORTOFOTO Pol 39 Parc. 73-258

ESCALA

1/3.000

PETICIONARIO

PRODUCTORES DE CHIRIMOYA
Y AGUACATES DE MOTRIL

PLANO N.º

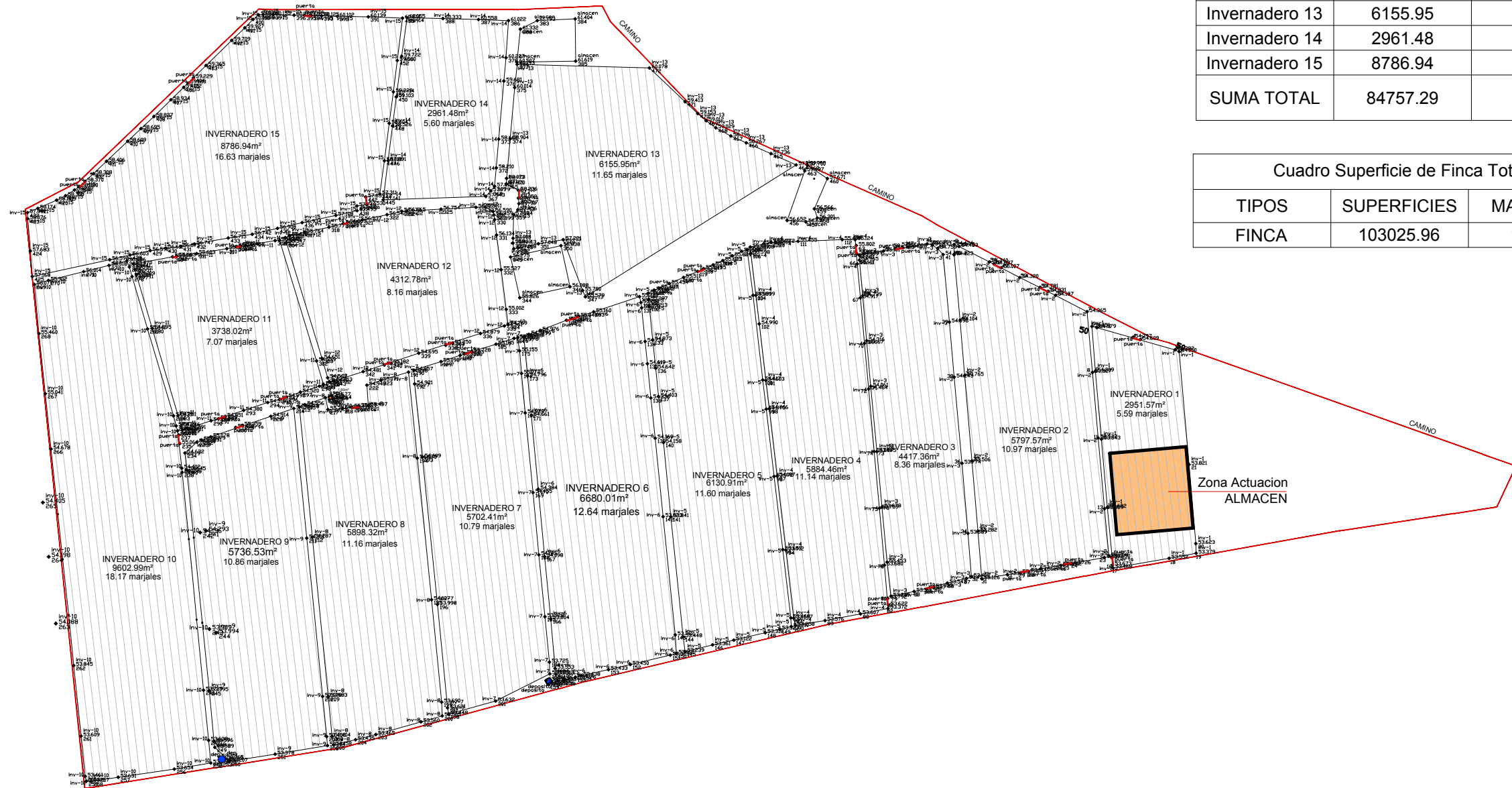
02

FECHA

MARZO 2.016

N.º EXPEDIENTE

2016/026



TIPOS	SUPERFICIES	MARJALES
Invernadero 1	2951.57	5.59
Invernadero 2	5797.57	10.97
Invernadero 3	4417.36	8.36
Invernadero 4	5884.46	11.14
Invernadero 5	6230.90	11.79
Invernadero 6	6680.01	12.64
Invernadero 7	5702.41	10.79
Invernadero 8	5898.32	11.16
Invernadero 9	5736.53	10.86
Invernadero 10	9602.99	18.17
Invernadero 11	3738.02	7.07
Invernadero 12	4212.78	7.97
Invernadero 13	6155.95	11.65
Invernadero 14	2961.48	5.60
Invernadero 15	8786.94	16.63
SUMA TOTAL	84757.29	160.40

TIPOS	SUPERFICIES	MARJALES
FINCA	103025.96	194.97

INGENIERO TECNICO AGRICOLA NUM. COLEGIADO : 432

INGENIERO TECNICO AGRICOLA
RODRIGUEZ ACOSTA, 1-2° B
TLF: 958-82.15.84
MÓVIL : 686 481 007

PROYECTO DE ACTUACION DE NAVE AGROPECUARIA DE PRODUCTO HORTICOLAS PROPIOS
"CORTIJO LOS VAZQUEZ" CARCHUNA-MOTRIL (Granada)

ESCALA: 1/2.000

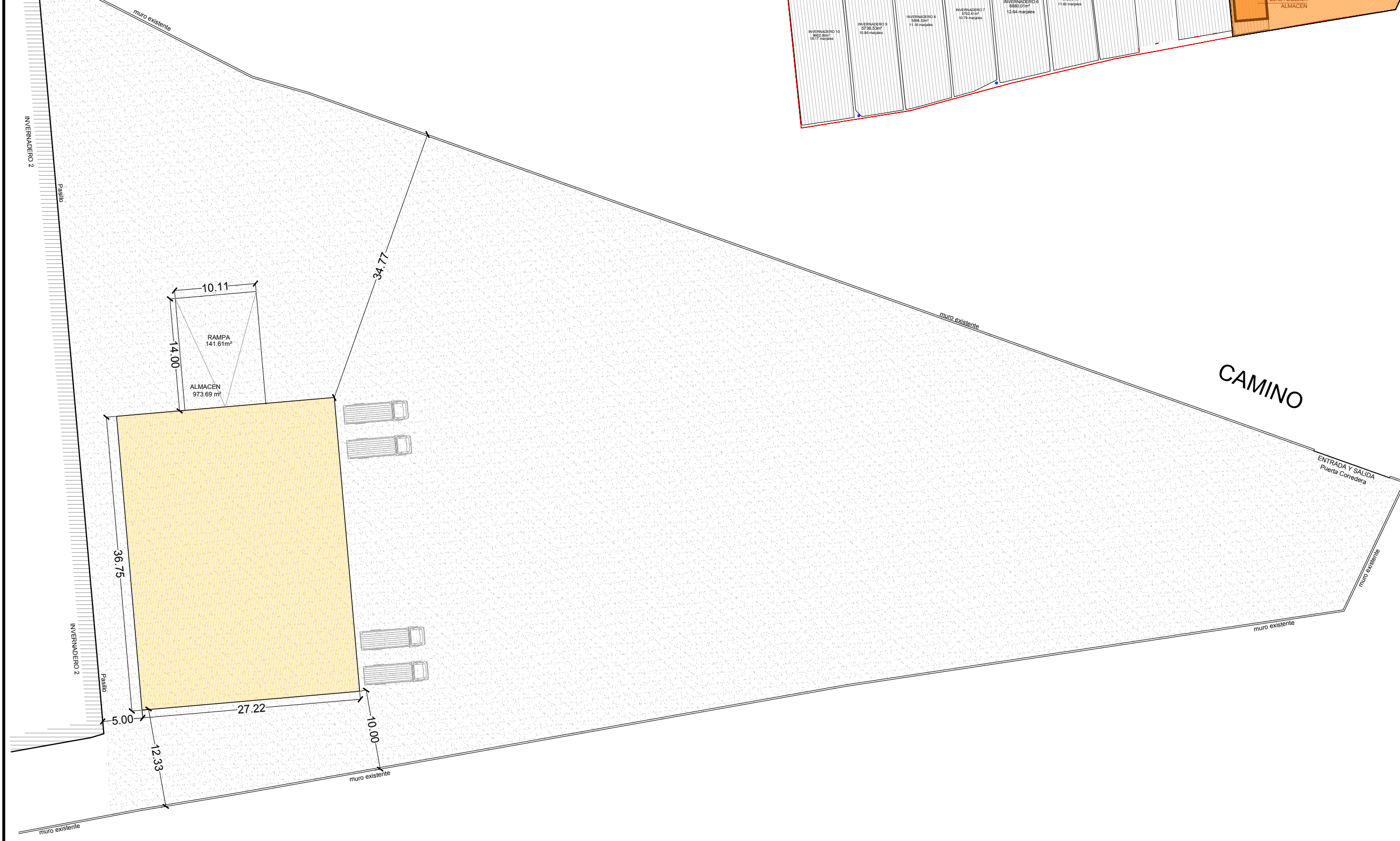
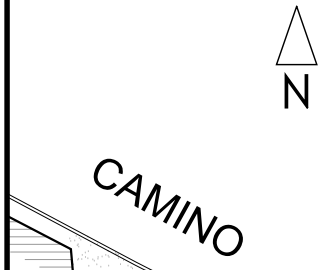
FINCA EXISTENTE Y ZONA ACTUACION

PRODUCTORES DE CHIRIMOYA
Y AGUACATES DE MOTRIL

03

2016/026

MAYO 2016



INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA NUM. COLEGIADO : 432

RODRIGUEZ ACOSTA, 1-2º B
 TLF: 958-82.15.84
 MÓVIL : 686 481 007

PROYECTO DE ACTUACION DE NAVE AGROPECUARIA DE PRODUCTO HORTICOLAS PROPIOS
 "CORTIJO LOS VAZQUEZ" CARCHUNA-MOTRIL (Granada)

UBICACION DENTRO DE LA PARCELA ACOTADO

ESCALA: 1/500

PETICIONARIO: PRODUCTORES DE CHIRIMOYA Y AGUACATES DE MOTRIL

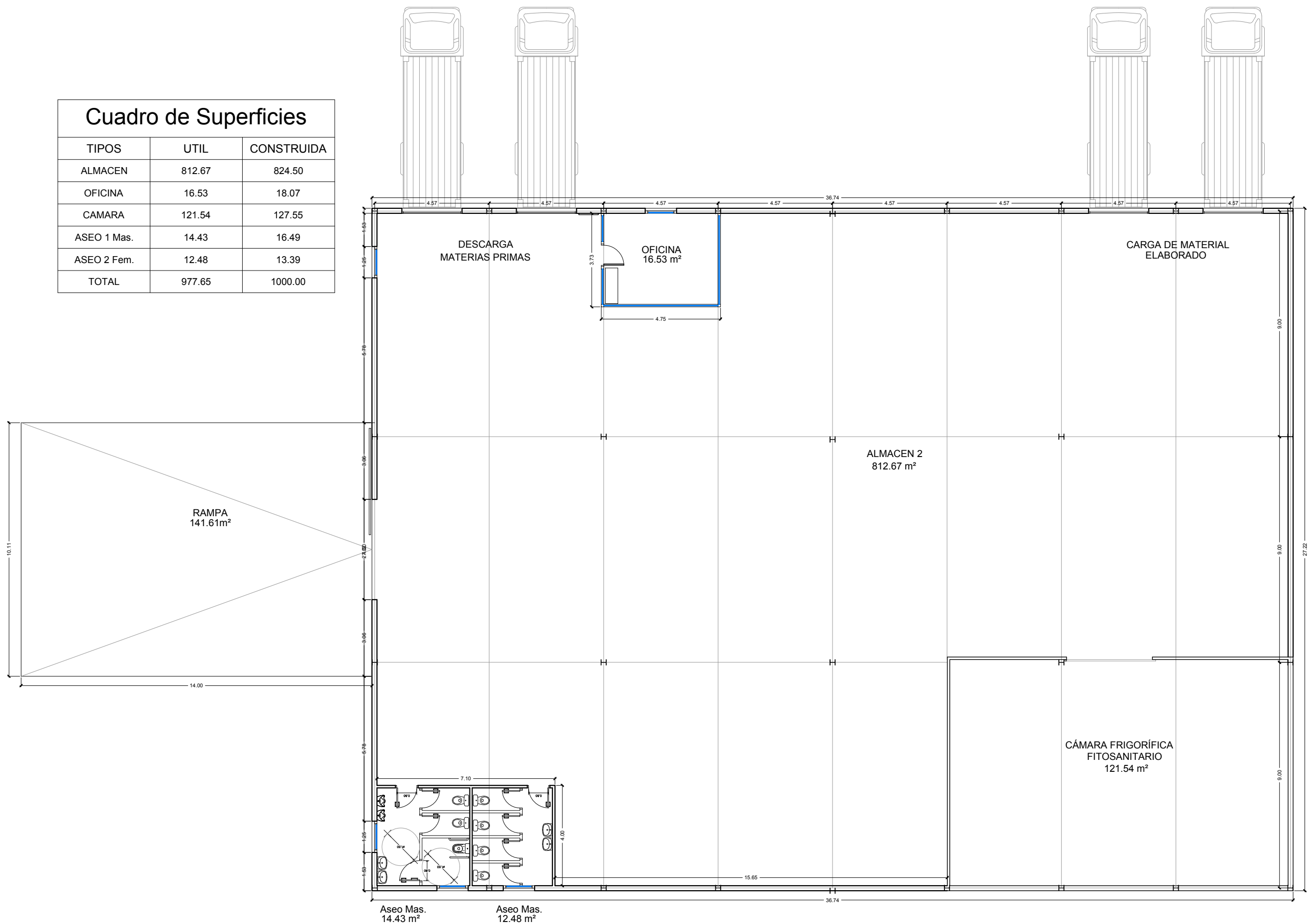
PLANO N.º: 04

FECHA: MAYO 2016

N.º EXPEDIENTE: 2016/026

Cuadro de Superficies

TIPOS	UTIL	CONSTRUIDA
ALMACEN	812.67	824.50
OFICINA	16.53	18.07
CAMARA	121.54	127.55
ASEO 1 Mas.	14.43	16.49
ASEO 2 Fem.	12.48	13.39
TOTAL	977.65	1000.00



INGENIERO TECNICO AGRICOLA NUM. COLEGIADO : 432

Ingeniero Técnico Agrícola
RODRIGUEZ ACOSTA, 1-2° B
TLF: 958-82.15.84
MÓVIL : 686 481 007

PROYECTO DE ACTUACION DE NAVE AGROPECUARIA DE PRODUCTO HORTICOLAS PROPIOS
"CORTIJO LOS VAZQUEZ" CARCHUNA-MOTRIL (Granada)

PLANTA DISTRIBUCION Y ACOTADO

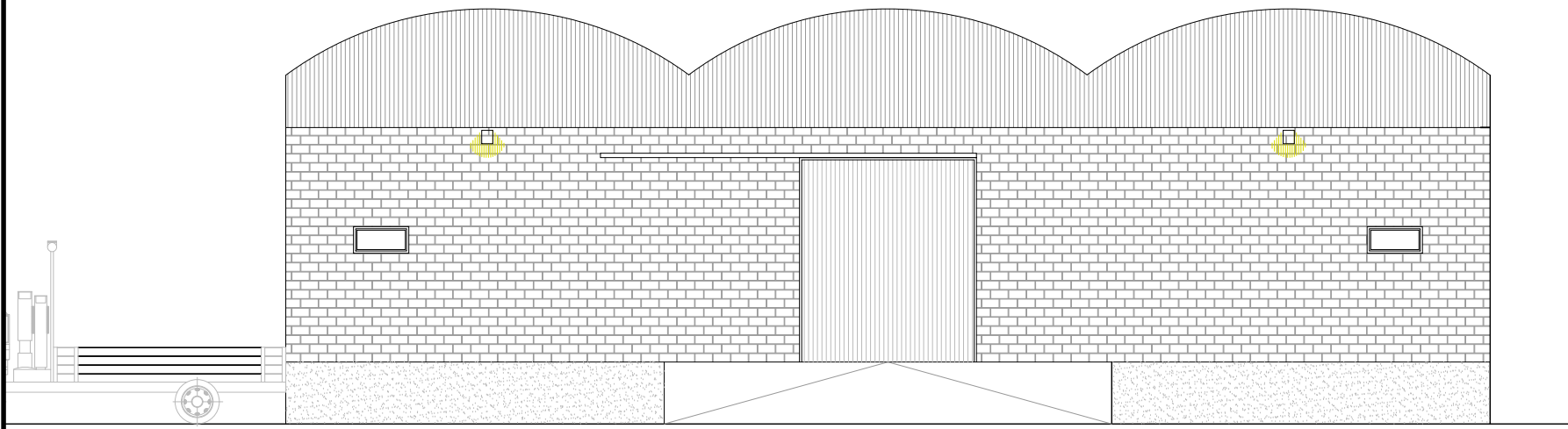
ESCALA 1/150

PRODUCTORES DE CHIRIMOYA
Y AGUACATES DE MOTRIL

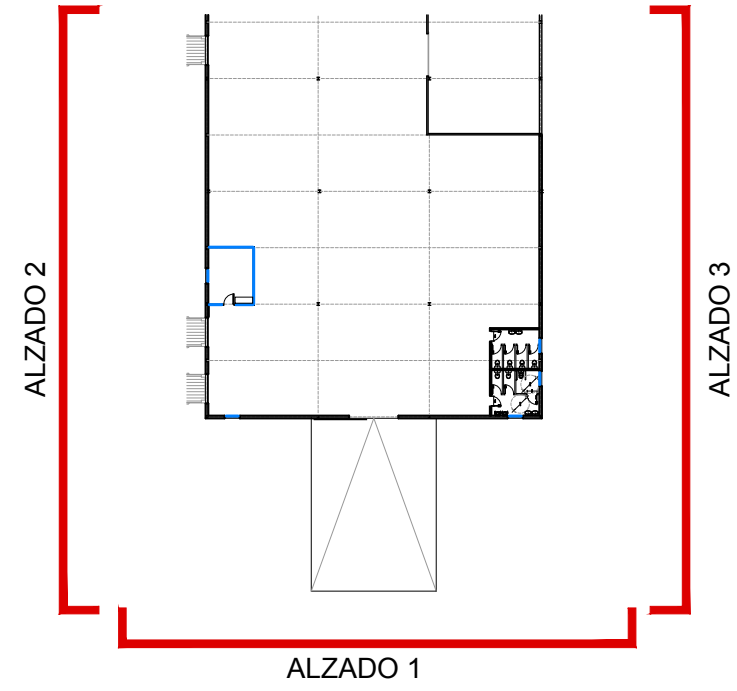
05

FECHA MAYO 2016

EXPEDIENTE 2016/026



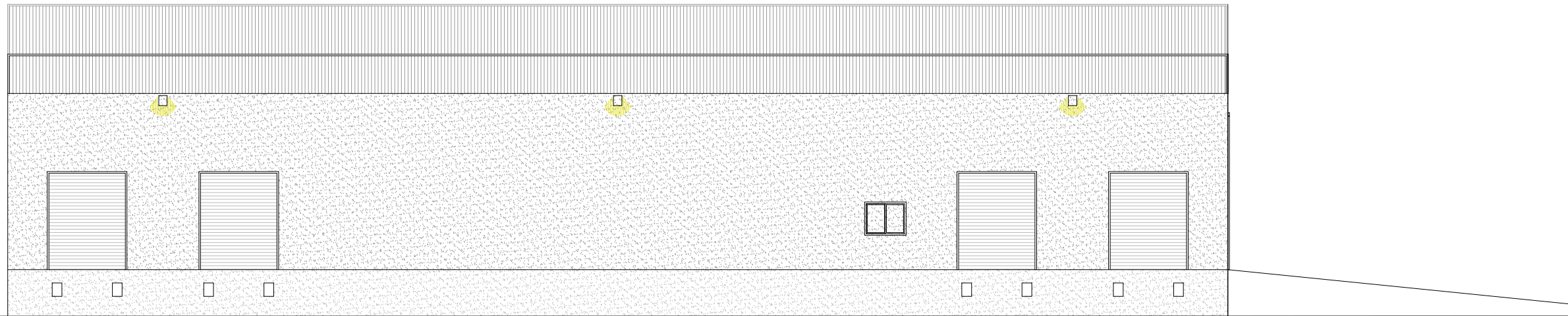
ALZADO 1 (Alzado Principal)



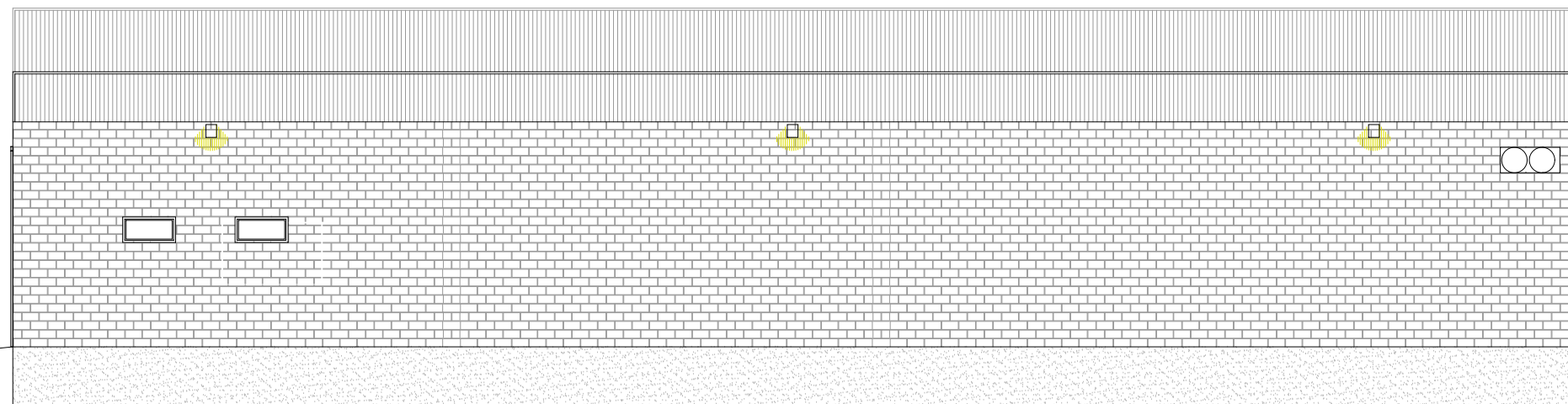
ALZADO 2

ALZADO 3

ALZADO 1



ALZADO 2 (Alzado Lateral Derecho)



ALZADO 3 (Alzado Lateral Izquierdo)

INGENIERO TECNICO AGRICOLA NUM. COLEGIADO : 432

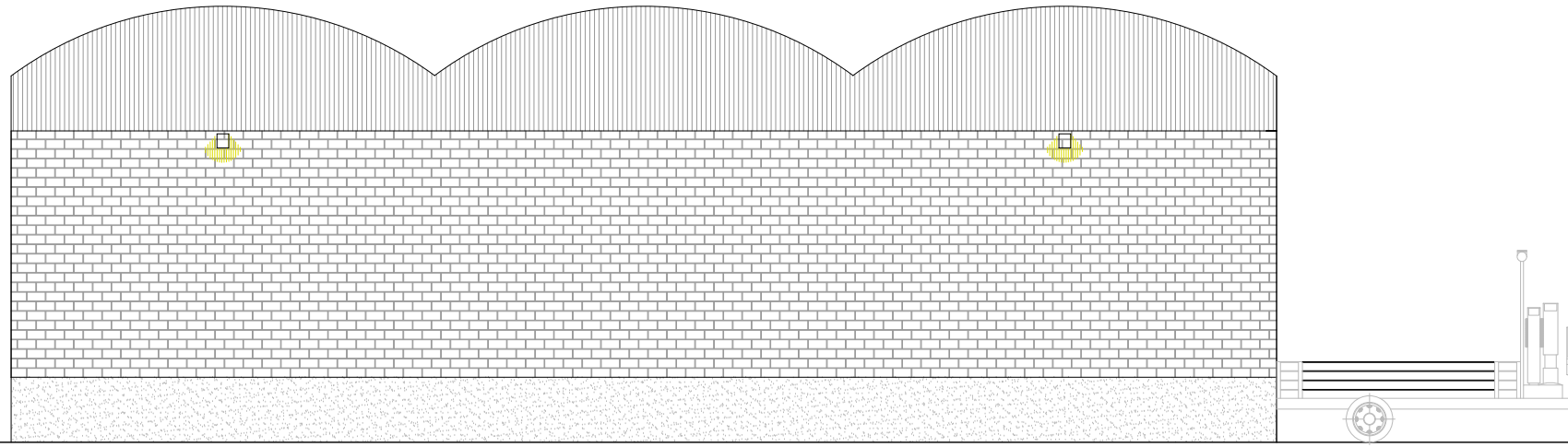


Ingeniero Tecnico Agrícola
RODRIGUEZ ACOSTA, 1-2° B
TLF: 958-82.15.84
MÓVIL : 686 481 007

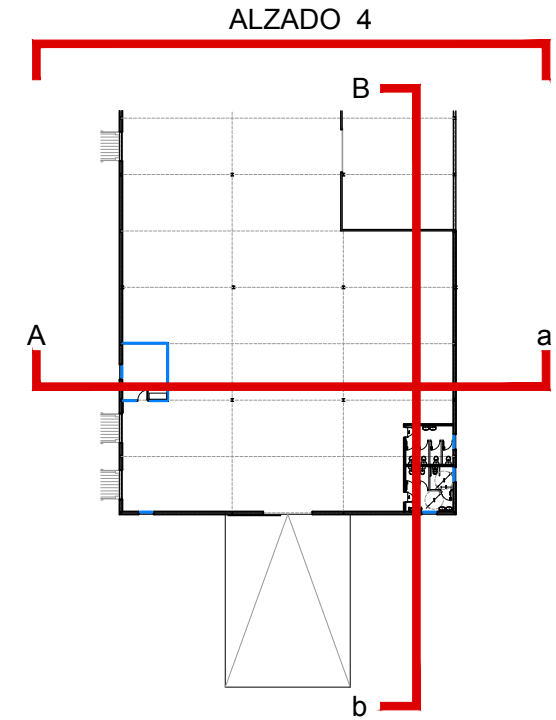
PROYECTO DE ACTUACION DE NAVE AGROPECUARIA DE PRODUCTO HORTICOLAS PROPIOS
"CORTIJO LOS VAZQUEZ" CARCHUNA-MOTRIL (Granada)

PRODUCTORES DE CHIRIMOYA
Y AGUACATES DE MOTRIL

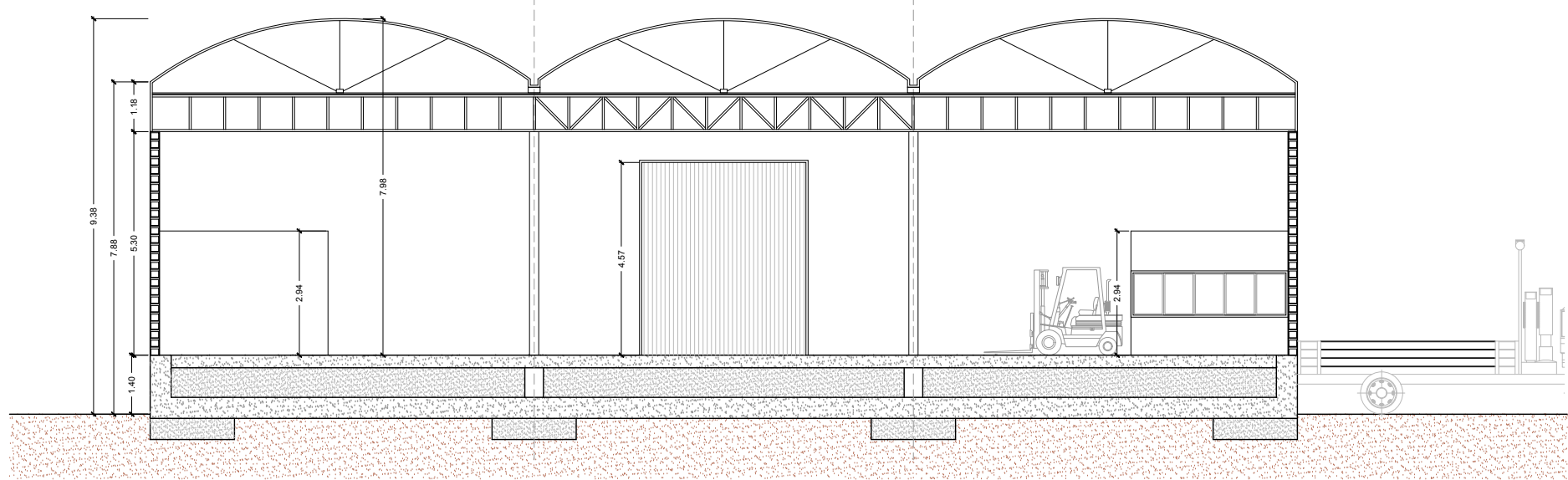
ESCALA	1 / 150
PLANO N.º	ALZADOS 1
FECHA	MAYO 2016
N.º EXPEDIENTE	2016/026
PLANO N.º	06



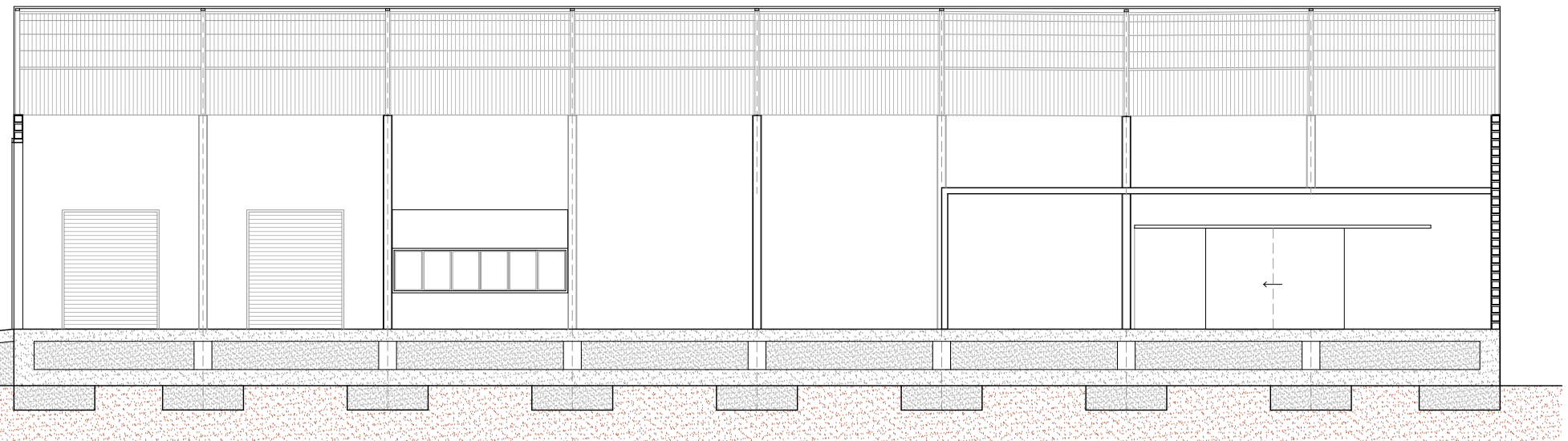
ALZADO 4 (Alzado Posterior)




ALZADO 4



SECCIÓN B-b



INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA NUM. COLEGIADO : 432



FRANCISCO FOLIK MADRIDI
 Ingeniero Técnico Agrícola
 RODRIGUEZ ACOSTA, 1-2º B
 TLF: 958-82.15.84
 MÓVIL : 686 481 007

PROYECTO DE ACTUACION DE NAVE AGROPECUARIA DE PRODUCTO HORTICOLAS PROPIOS
 "CORTIJO LOS VAZQUEZ" CARCHUNA-MOTRIL (Granada)

ESCALA: 1 / 150
 ALZADOS 2 Y SECCIONES

PRODUCTORES DE CHIRIMOYA
 Y AGUACATES DE MOTRIL

FECHA: MAYO 2016
 N.º EXPEDIENTE: 2016/026
 PLANO: 07