



**Medio Ambiente Asesores**

MEDIO AMBIENTE ASESORES, S.L.  
Avda M-40 num 9, Bajo 8  
CP: 28925 Alcorcón (Madrid)  
Tel: 91 715 32 46 Fax: 91 715 52 96  
e-mail: aguado@iies.es

**MEMORIA-PROYECTO DE INVERSION  
EXPLOTACION AGRICOLA DE PISTACHOS EN  
LA “FINCA LA GLORIOSA”  
T.M. VILLANUEVA DE PERALES (MADRID)**

*Madrid, mayo de 2019*

**PROMOTOR: LA CEPILLA AGRÍCOLA Y GANADERA S.L.**

**MEMORIA-PROYECTO DE INVERSION EN EXPLOTACION AGRICOLA DE  
PISTACHOS EN LA "FINCA LA GLORIOSA" T.M. VILLANUEVA DE PERALES  
(MADRID)**

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | LOCALIZACION DE LAS INVERSIONES .....   | 3  |
| 2     | PROMOTOR DE LA INVERSION.....   | 4  |
| 3     | NORMATIVA URBANISTICA .....   | 5  |
| 4     | FINALIDAD DE LA INVERSON.....   | 6  |
| 4.1   | INFLUENCIA DE LAS INVERSIONES SOBRE EL EMPLEO DE LA<br>EXPLOTACION AGRICOLA.....                      | 7  |
| 4.2   | AUMENTO DE LA COMPETITIVIDAD Y RENTABILIDAD DE LA<br>EXPLOTACION AGRICOLA: CULTIVO DE PISTACHOS ..... | 7  |
| 4.2.1 | ANALISIS DEL CULTIVO DEL PISTACHO .....   | 8  |
| 5     | PRESUPUESTO DE INVERSION.....   | 9  |
| 5.1   | INSTALACION DE RIEGO .....  | 10 |
| 5.2   | SUMINISTRO ENERGETICO E INSTALACION ELECTRICA .....   | 11 |
| 5.3   | PLANTACION DE PISTACHOS .....   | 12 |
| 5.4   | MAQUINARIA-SECADERO DE PISTACHOS.....   | 12 |
| 5.5   | NAVE AGRARIA CON VIVIENDA-PROYECTO CONSTRUCTIVO.....  | 13 |
| 5.6   | ASISTENCIA TECNICA.....   | 14 |
| 5.7   | RESUMEN PRESUPUESTO DE INVERSION.....   | 15 |

**ANEJOS A LA MEMORIA**

Anejo nº1. Informe de viabilidad urbanística emitido el 6/11/2018 por el Ayuntamiento de Villanueva de Perales

Anejo nº2 .Proyecto Nave Agraria con vivienda.

**PLANOS**

Plano Nº 1. Plano de Situación. Escala 1/50.000.

Plano Nº 2. Situación finca sobre Planeamiento vigente en Municipio de Villanueva de Perales. Escala 1/10.000.

Plano Nº 3. Plano catastral. Localización inversiones explotación agrícola pistachos. Escala 1/7.500.

## **MEMORIA**

El presente Proyecto de inversión en explotación agrícola de pistachos en la finca “La Gloriosa” T.M. Villanueva de Perales (Madrid), propiedad de LA CEPILLA AGRICOLA Y GANADERA S.L. se elabora para la tramitación de las correspondientes Licencia municipal y Calificación urbanística, así como para poder acogerse a las líneas de ayudas para la modernización de las estructuras agrarias cofinanciables por el FEADER FEADER y Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Los documentos que integran el presente Documento Técnico son:

- Memoria justificativa.
- Anejos a la memoria.
- Planos.
- Presupuesto de inversión.

### **1 LOCALIZACION DE LAS INVERSIONES**

La totalidad de la inversión se realiza en la finca “La Gloriosa” en terrenos del T.M. Villanueva de Perales (Madrid). La finca La Gloriosa corresponde a la Finca Registral 571 de T.M. Villanueva de Perales, también denominada “Dehesa de la Cepilla” con una superficie de 367,91 Ha en el citado T.M. Villanueva de Perales, tal y como se acredita en la certificación emitida por el Registro de la propiedad N°2 de Navalcarnero, aportado al expediente de Calificación urbanística.

El titular registral es AGRICOLA INDUSTRIAL Y GANADERA S.A., sociedad que fue absorbida por OLABE S.L. mediante escritura de fusión por absorción autorizada ante Notario de Madrid, D. Miguel Ruiz Gallardón Garcia de la Rasilla, el 13/11/2008 con N° 6.608 de Protocolo.

Asimismo, con fecha 27/06/2016 OLABE S.L. se escinde en cinco nuevas sociedades mediante escritura de escisión total y constitución de las sociedades LA CEPILLA AGRICOLA Y GANADERA S.L. autorizada ante Notario de Madrid D. Carlos Perez Ramos con nº Protocolo 1549. Por tanto, se acredita la titularidad de la finca “La Gloriosa” en el

T.M. Villanueva de Perales (Madrid) a favor de LA CEPILLA AGRICOLA Y GANADERA S.L.

Se aportan los siguientes planos:

Plano Nº 1. Situación. Escala 1/50.000.

Plano Nº 2. Situación finca sobre Planeamiento vigente en Municipio de Villanueva de Perales. Escala 1/10.000.

Plano Nº3. Plano catastral. Localización inversiones explotación agrícola pistachos. Escala 1/7.500.

La totalidad de la inversión de la explotación agrícola de pistachos se localiza en la siguiente parcela:

| Municipio             | Municipio | Polígono | Parcela | Recinto | Superficie | Uso SIGPAC |
|-----------------------|-----------|----------|---------|---------|------------|------------|
| Villanueva de Perales | 178       | 7        | 1       | 24      | 34,74      | TA         |

## 2 PROMOTOR DE LA INVERSION

El promotor de la inversión es la sociedad LA CEPILLA AGRICOLA Y GANADERA S.L. con C.I.F.: B-87.608.360 y domicilio fiscal y dirección a efecto de notificaciones en C/ Velázquez 126, 5ºD, 28006, Madrid.

LA CEPILLA AGRICOLA Y GANADERA S.L. es una sociedad creada el 27-06-2016 por escisión de la sociedad OLABE S.L.U., la cual fue constituida el 31-10-1974 y con objeto social la explotación de toda clase de fincas rústicas en régimen directo, arrendamiento o aparcería.

LA CEPILLA AGRICOLA Y GANADERA S.L. tiene por objeto social la explotación agrícola, ganadera y forestal de fincas rústicas y está dado de alta en el censo de actividades económicas de la AEAT en el Grupo B01-ACTIVIDAD AGRICOLA.

### 3 NORMATIVA URBANISTICA

La parcela objeto de inversión para la explotación agrícola de pistachos en la finca “La Capilla” T.M. Villanueva de Perales (Madrid), se encuentra clasificada como SUELO NO URBANIZABLE CLASE 1.1. Zona ZEPA de Especial Protección para las Aves. Asimismo está incluida en Zona de Especial Conservación (ZEC) Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” en la **Zona B: Protección y Mantenimiento de Usos Tradicionales**.



De acuerdo a las Normas subsidiarias de Villanueva de Perales, los usos propios del SUELO NO URBANIZABLE son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. Las condiciones comunes a las edificaciones:

- Altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de 6,50 metros, medidos entre la cara superior del forjado o solera del edificio y el alero de la cubierta del mismo.
- Retranqueo de 6 metros a cualquier lindero de la parcela.
- Ocupación de la parcela, índice máximo del 1% de la superficie de la parcela en los ámbitos de suelo especialmente protegido.
- Cubiertas, se adaptará a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones con inclinación similar a los habituales en el entorno.

- Cerramientos, se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, pero en ningún caso se admitirán partes opacas en el cerramiento, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 2,00 metros de altura.

Con fecha 08/10/2018 LA CEPILLA AGRICOLA Y GANADERA S.L. solicita al Ayuntamiento de Villanueva de Perales de informe de viabilidad urbanística a la construcción de una nave agraria de unos 600 m<sup>2</sup> con una vivienda de guardeses-encargado de 100 m<sup>2</sup> para la exploración de plantación de pistachos ubicada en suelo zona Clase IV Agropecuario, en las coordenadas X 410.026 / 4.470.457.

Con fecha 06/11/2018 el Ayuntamiento de Villanueva de Perales emite informe en el que indica como CONCLUSION: “De acuerdo a las prescripciones de las NNSS y atendiendo a la clase suelo IV Agropecuario, donde se pretende implantar las edificaciones y la explotación agrícola, tanto los usos como las edificaciones a las que se refiere la solicitud de informe, son autorizables y objeto de licencia de edificación, una vez obtenida la calificación urbanística de la finca. Se adjunta el citado informe municipal cono Documento Anejo N<sup>o</sup> 3.

#### **4 FINALIDAD DE LA INVERSON**

Las inversiones para la explotación agrícola de pistachos en una superficie de 30 hectáreas en finca “La Gloriosa” T.M Villanueva de Perales (Madrid) tiene por objeto principal la modernización de las estructuras agrarias de LA CEPILLA AGRICOLA Y GANADERA S.L. mediante la diversificación en cultivos leñosos para el aumento de la competitividad y rentabilidad de la explotación.

Complementariamente la nueva plantación de pistachos conlleva el aumento de las necesidades de mano de obra, tanto fija como eventual durante la implantación, mantenimiento y desarrollo de la plantación.

#### 4.1 INFLUENCIA DE LAS INVERSIONES SOBRE EL EMPLEO DE LA EXPLOTACION AGRICOLA

Las inversiones proyectadas influyen sobre el empleo de la explotación agrícola de LA CEPILLA AGRICOLA Y GANADERA S.L. colaborando a la consolidación del mismo y a la creación, como mínimo, de un puesto de trabajo a tiempo completo dedicado al mantenimiento de la plantación, labores, tratamientos y control del riego, más un elevado número de jornales en poda, formación y mantenimiento de la plantación.

#### 4.2 AUMENTO DE LA COMPETITIVIDAD Y RENTABILIDAD DE LA EXPLOTACION AGRICOLA: CULTIVO DE PISTACHOS

La alternativa de cultivo actual de la finca la Gloriosa está basada en cultivos herbáceos, principalmente cereal, en año y vez, cereal/barbecho, con la incorporación de un 3% de superficie de leguminosas-proteaginosas garantizando el cumplimiento del reverdecimiento de la Política Agrícola Común-PAC.

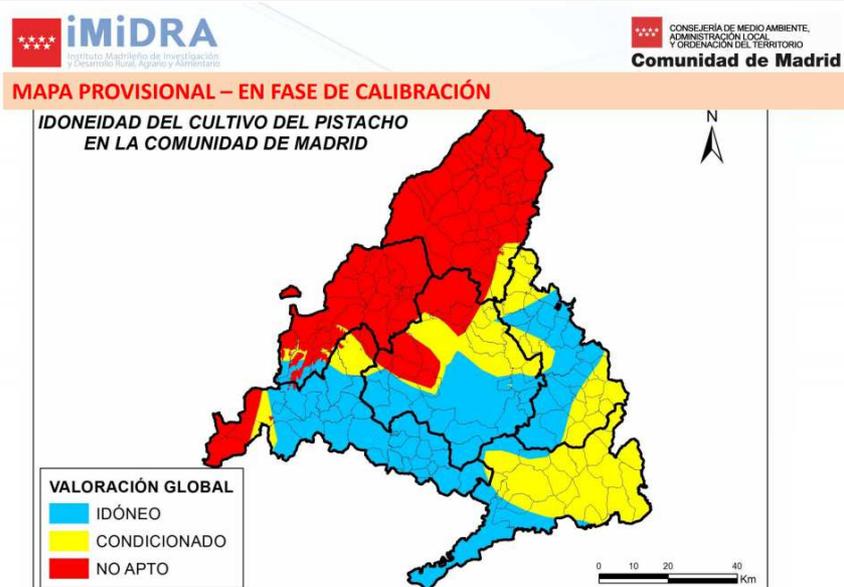
Los cultivos cerealistas son Triticale-Trigo-Centeno-Cebada-Avena.

Los cultivos declarados en las últimas campañas y los datos medios de superficie son los siguientes:

| CULTIVOS FINCA LA CEPILLA y<br>FINCA LA GLORIOSA | Superficie media<br>(Ha) |
|--|--------------------------|
| Avena  | 17,99                    |
| Trigo  | 91,08                    |
| Triticale  | 107,78                   |
| Guisante   | 5,00                     |
| Barbecho   | 338,78                   |
| Cebada   | 23,12                    |
| Centeno  | 33,42                    |
| Veza   | 17,74                    |
| Total Superficie cultivo                         | 635,7                    |

#### 4.2.1 ANALISIS DEL CULTIVO DEL PISTACHO

El cultivo de pistachos es un cultivo con gran futuro y en expansión debido a la alta rentabilidad y a la elevada demanda. Según los ensayos de idoneidad realizados por la Comunidad de Madrid, la zona donde está proyectada la plantación está en la zona de idoneidad climática para este cultivo.



Mapa de idoneidad de cultivo de pistacho. La zona sur y suroeste en la que se ubica el presente proyecto (T.M. Villanueva de Perales) es calificada como IDÓNEA.

Se trata de una plantación en marco rectangular de 7 x 6 metros, con una densidad de 238 árboles/ha y en riego por goteo, para una superficie neta total de 30 hectáreas.

La variedad productiva elegida es Kerman por ser la más adaptada al clima de la zona y la recomendada por la Comunidad de Madrid, y como polinizador la variedad Peter. Los polinizadores serán colocados a razón de 1 polinizador por cada 9 árboles productivos, en el centro de un cuadro. En la plantación se empleará planta injertada por ser mejor su manejo y formación ya que se evita el injerto en campo. Se utilizará como portainjertos el patrón Adex (clon de la variedad UCB 1), que posee gran vigor y precocidad.

Se prevé una entrada en producción en el 8 año, siendo acorde a los resultados que se están obteniendo en la zona centro en la implantación de este cultivo.

La plantación se realizará con tractor y plantadora de un rejón guiada mediante GPS, para que quede a un marco perfecto. La plantación se realizará con un tutor de 1,30 metros de altura y grosor de 5 cm por cada árbol, más un protector de 60 centímetros para proteger los árboles jóvenes de la fauna (conejo-liebre).

El manejo durante los primeros años será con laboreo entre calles y mantenimiento de la línea de plantas que soporta las líneas de goteo con herbicida. La formación de los árboles en vaso, con altura libre a la cruz de 1,20 metros para poder permitir la recogida de la cosecha con vibrador-paraguas.

## RIEGO

La producción del pistachero es proporcional al volumen de copa de los árboles, por lo que, para optimizar la producción hay que ir a dotaciones de riego elevadas.

El riego de la plantación se realizará con tubería de goteo de 20 mm, con goteros integrados a 1,4 metros de distancia y caudal de 3,8 litros/hora. Cada línea de árboles lleva dos líneas de goteo, una a cada lado, para conseguir un área de riego más extensa y uniforme. Esto supone una densidad de 2.000 goteros por hectárea y una dotación de 7.600 litros/ha y hora de riego.

La dotación recomendada para el cultivo de pistachero es de un mínimo de 3.000 m<sup>3</sup>/ha y año, para poder lograr rendimientos superiores 1.500 kg/ha. Consideramos que se puede llegar a rendimientos entre los 1.500 y 2.000 kg/ha y año.

## **5 PRESUPUESTO DE INVERSION.**

Las inversiones para la explotación agrícola de pistachos de 30 hectáreas en finca “La Gloriosa” T.M Villanueva de Perales (Madrid) se estructuran en los siguientes capítulos:

- Instalación de riego compuesta por la realización de sondeos, instalación de equipos de bombeo y sistema de riego por goteo.
- Suministro energético e instalación eléctrica de riego y nave agrícola.
- Plantación de pistachos (Tutores y protectores).
- Nave Almacén-vivienda.
- Maquinaria secadero de pistachos.

- Costes de Asistencia Técnica: Estudios y proyectos necesarios para la ejecución del proyecto constructivo, instalación de riego e instalación eléctrica.

Dichas inversiones son objeto de solicitud de ayudas para la modernización de las estructuras agrarias cofinanciables por el FEADER.

## 5.1 *INSTALACION DE RIEGO*

### **SONDEOS**

El agua para la plantación de pistachos proyectada se obtiene de dos pozos de sondeo de 500 mm de diámetro y una profundidad de 250 metros entubado en hierro de 300 mm de diámetro y engravillados entre el tubo y la perforación con garbancillo de 4-8 mm para filtrar y sujetar el conjunto.

El nivel estático de la zona está en torno a los 70-80 metros con un caudal entorno a los 10 litros/s como mínimo.

Importe de capítulo de sondeos ..... 69.640,00 €

### **BOMBEO**

Se instalará en cada sondeo una bomba sumergida de una potencia en el rango de los 30 CV, que proporciona un caudal de 28.000 litros/hora. La bomba va colgada del brocal del sondeo mediante cinta de poliéster de 3.000 kg de fuerza. La columna de impulsión de agua es de PVC-U 2 ½" especial. Las tuberías de impulsión de ambos pozos convergen en la caseta de riego donde se encuentra el cabezal de riego.

En este capítulo se incluyen los dos contadores volumétricos, uno por cada sondeo, en diámetro de 4".

Importe capítulo de bombeo: ..... 27.312,00 €

## **CABEZAL Y SISTEMA DE RIEGO POR GOTEO**

Está formado por un grupo de filtrado y un equipo de fertirrigación. Se instalará un cabezal de filtración formado por dos cuerpos de filtros de anillas de 4", autolimpiantes conectados a un colector igualmente en 4".

El equipo de fertirrigación está formado por un depósito de 5.000 litros donde se almacena la solución fertilizante (se emplearán abonos líquidos N-P-K en fórmulas variables según el ciclo vegetativo), y una bomba dosificadora de pistón en acero inoxidable, de 10 atm de presión para vencer la presión de trabajo del bombeo y poder inyectar hasta 380 litros/hora.

Como se ha explicado, el riego por goteo en campo se realizará mediante una red de distribución en tubería enterrada en PVC, con diámetros de 140 mm a 63 mm, según tramos y longitudes. La tubería de goteo integrado autocompensante se instalará en 20 mm ya que los tramos de goteo superan los 150 metros.

Importe de equipo de filtrado, caudalímetros, automatismos, fertirrigación y riego en campo:  
..... 54.824,10 €

### ***5.2 SUMINISTRO ENERGETICO E INSTALACION ELECTRICA***

El funcionamiento eléctrico del equipo de bombeo y demás instalaciones de la unidad de explotación proyectada, se contempla mediante dos fuentes de energía: una instalación solar de 25 kw que se complementará mediante un grupo de generación formado por un grupo electrógeno de 100 kva con motor diesel y un depósito anexo de 2.000 litros de doble pared.

La instalación solar incluye un grupo de presión para el abastecimiento de la nave y vivienda.

Importe de la instalación solar ..... 36.141,86 €

Importe del grupo electrógeno ..... 22.162,07 €

## **INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

Se realizará una instalación eléctrica completa para el abastecimiento tanto de la nave como de la instalación de bombeo y riego. Consta de una red en baja tensión subterránea que conecta los elementos de generación con los cuadros de protección y maniobra de la red. Los bombeos están gobernados por variadores de régimen que optimizan el consumo de las bombas sumergidas y que actúan mediante presostatos.

Importe de la instalación eléctrica de riego ..... 36.541,90 €

### **5.3 PLANTACION DE PISTACHOS**

La plantación de pistachero se hará a un marco de 7 x 6 metros como ya se ha descrito, con situación de polinizadores (Peter) en el centro de cuadro 9 x 9, con los productores (Kerman) alrededor. La plantación es en vaso libre con un tronco de 1-1,2 metros de altura a la cruz y 4-5 ramas principales, para poderse recoger con vibrador-paraguas.

Se colocarán en plantación tutores de pino de 1,30 metros y 5 cm de grosor. A este tutor se sujetarán los plantones jóvenes mediante gomas de ancla hasta que tengan el tamaño y grosor suficiente.

Importe de tutores y protectores:

7.142 tutores de pino de 1,30 m Altura y diámetro 5 cm , a 1,50 €/ud..... 10.713,00 €

7.142 protectores bicapa de 0,60 m de altura colocado, a 0,26 €/ud ..... 1.856,92 €

Importe de tutores y protectores ..... 12.569,92 €

### **5.4 MAQUINARIA-SECADERO DE PISTACHOS**

El pistacho, una vez recogido tiene un elevado grado de humedad y es necesario secarlo rápidamente para su conservación y el rajado-apertura de la cáscara. Para la unidad de producción proyectada, que en esta dimensión de 30 has podría rondar una producción anual en el entorno de los 50.000 kg se hace necesario un pequeño secadero

Importe de maquinaria de uso agrícola..... 35.920,00 €

## 5.5 NAVE AGRARIA CON VIVIENDA-PROYECTO CONSTRUCTIVO

Se aporta como Documento anejo nº 2 “Ante Proyecto constructivo de nave agraria con vivienda” necesaria para la explotación de pistachos en la Finca La Gloriosa Polígono 7 parcela 1 T.M. Villanueva Perales (Madrid).

La superficie total construida de la nave agraria es de 704 m<sup>2</sup> en planta baja y en entreplanta, lo que hace una superficie total del establecimiento de 1.408 m<sup>2</sup> de las cuales 1.294,41 m<sup>2</sup> son de uso Agrícola y 113,59 m<sup>2</sup> de vivienda del encargado de la explotación.

La superficie útil tiene la siguiente distribución según usos:

Planta baja Usos Agrarios:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Sala maquinaria agrícola.....                         | 408,58 m <sup>2</sup>       |
| Sala maquinaria secadero pistachos.....               | 73,71 m <sup>2</sup>        |
| Sala productos fitosanitarios .....                   | 56,78 m <sup>2</sup>        |
| Cuarto despacho, aseo y vestuario de personal.....    | 28,09 m <sup>2</sup>        |
| Planta baja vivienda                                  |                             |
| Vivienda encargado de la explotación .....            | 100,56 m <sup>2</sup>       |
| Entreplanta Usos Agrícolas                            |                             |
| Almacén agrícola .....                                | 201,95 m <sup>2</sup>       |
| Escalera .....  | 5,48 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total superficie útil del establecimiento.....</b> | <b>875,15 m<sup>2</sup></b> |

Para determinar el coste de contrata de la nave agraria se aplica el Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid, obteniendo para Villanueva de Perales (Madrid) los siguientes importes:

- Naves industriales
- Residencial unifamiliar aislado

|                     | Superficie<br>(m <sup>2</sup> ) | Precio unitario<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Importe<br>(€)    |
|---------------------|---------------------------------|--|-------------------|
| Nave agraria        | 704,0                           | 265,00                                 | 186.560,00        |
| Vivienda            | 113,5                           | 470,00                                 | 53.350,00         |
|                     | 813,5                           | <b>TOTAL:</b>                          | <b>239.910,00</b> |
| Plan de Calidad     |                                 | 1,00%                                  | 2.399,10          |
| Gestión de residuos |                                 | 0,50%                                  | 1.199,55          |
| Seguridad y Salud   |                                 | 2,00%                                  | 4.798,20          |
|                     |                                 |  | <b>248.306,85</b> |

Los precios de unidades de obra corresponden a la base de datos, de manera que se acredita el cumplimiento del criterio de moderación de costes.

Presupuesto de contrata de Nave agrícola con vivienda..... 248.306,85 €

#### 5.6 ASISTENCIA TECNICA

Costes de Asistencia Técnica correspondientes a estudios y proyectos necesarios para la ejecución del proyecto constructivo (Honorarios arquitectos e ingeniería de elaboración de proyecto, por importe del 4% de la inversión y honorarios de Dirección de obra por importe del 4% de la inversión.

|       |   |      |            |           |
|-------|---|------|------------|-----------|
| 06.01 | Proyecto baja tensión y Dirección de Obra instalaciones eléctricas          | 1,00 | 1.832,00   | 1.832,00  |
| 06.01 | Proyecto ejecución, Dirección de obra y Seguridad y salud edificaciones     | 8%   | 248.306,85 | 19.864,55 |
| 06.02 | Proyecto ejecución, Dirección de obra y Seguridad y salud Instalación riego | 8%   | 82.136,78  | 6.570,94  |
| 06.03 | Dirección de obra Instalación Secadero                                      | 4%   | 35.920,00  | 1.436,80  |

Costes de Asistencia técnica: ..... 29.704,29 €

## 5.7 RESUMEN PRESUPUESTO DE INVERSION

El presupuesto de inversión se estructura en los siguientes capítulos:

| <b>Código</b>    | <b>Resumen</b>                             | <b>Cantidad</b> | <b>Presupuesto</b> | <b>Importe Presupuesto</b> |
|------------------|--|-----------------|--------------------|----------------------------|
| <b>C01</b>       | SONDEOS                                    | 2               | 34.820,00          | 69.640,00                  |
| <b>C02</b>       | BOMBEO                                     | 2               | 13.656,34          | 27.312,68                  |
| <b>C04</b>       | CABEZAL Y SISTEMA DE RIEGO POR GOTEO       | 1               | 54.824,10          | 54.824,10                  |
| <b>C03</b>       | GRIPO ELECTROGENO 100 KVA                  | 1               | 22.162,07          | 22.162,07                  |
| <b>C04</b>       | INSTALACION ELECTRICA A SONDEOS            | 1               | 36.541,90          | 36.541,90                  |
| <b>C05</b>       | INSTALACION ELECTRICA A NAVE-EDIFICACIONES | 1               | 36.141,86          | 36.141,86                  |
| <b>C06</b>       | TUTORES Y PROTECTORES DE LA PLANTACION     | 1               | 12.569,92          | 12.569,92                  |
| <b>C05</b>       | NAVE AGRARIA                               | 1               | 248.306,85         | 248.306,85                 |
| <b>C05</b>       | MAQUINARIA-SECADERO PISTACHOS              | 1               | 35.920,00          | 35.920,00                  |
| <b>C06</b>       | ASISTENCIA TÉCNICA                         | 1               | 29.704,29          | 29.704,29                  |
| <b>INVERSION</b> |  |                 |                    | <b>573.123,67</b>          |

Asciende el presupuesto de inversión a la cantidad de QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTITRES EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS.

Madrid a mayo de 2019

**MEDIO AMBIENTE ASESORES S.L.**

## **ANEJOS A LA MEMORIA**

ANEJO N° 1. INFORME DE VIABILIDAD URBANÍSTICA EMITIDO EL 06/11/2018  
POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE PERALES.

ANEJO N° 2 .PROYECTO NAVE AGRARIA CON VIVIENDA.

**ANEJO Nº 1. INFORME DE VIABILIDAD URBANÍSTICA EMITIDO EL  
06/11/2018 POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE  
PERALES**

## INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

Exp. RGE: 1692

Fecha 8 / Octubre /2018

Asunto: Informe Instalación Nave Agrícola y vivienda guarda

Situación: Finca la Gloriosa

Municipio: Villanueva de Perales

Solicitante: Agrícola Industrial y Ganadera S.A.

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE PERALES |            |
| Registro General de                   |            |
| S/Núm.                                | 727.       |
| E/Núm.                                |            |
| Fecha                                 | 06/11/2018 |

D. Antonio Solano Enguita, arquitecto, en relación a lo solicitud de “ Informe Favorable para la Instalación de nave agrícola y vivienda de encargado de la explotación en la finca La Gloriosa” evacúa el siguiente

### **INFORME**

#### Situación de la Finca.-

La finca está compuesta por las parcelas 1,2,3,7,8,9,10,11 y 12 del Polígono 7 y parcela 23 del Polígono 8 del T.M. de Villanueva de Perales.

El ámbito de dicha finca, colindante con la carretera m-501, se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable, con diferentes clases:

Clase I.1 Zona de especial protección para las aves (ZEPA) , Clase I.2 Cauces, riberas y zonas húmedas, Clase II Espacios forestales en régimen especial, Clase III Espacios de interés arqueológico Zona A y Zona C, y Clase IV, Agropecuario.

Está asimismo incluida en Zona de especial conservación (ZEC) Cuencas de los ríos Alberche y Cofio en el ámbito de Zona B: Protección y Mantenimiento de Usos Tradicionales.

#### Usos y edificaciones.-

Se solicita informe para la construcción de edificación agrícola para almacén de maquinaria agrícola y forestal, aperos y cosechas, con vivienda de 100 m2 para encargado de la explotación. Estas construcciones se destinan al servicio de una explotación agraria de plantación de pistachos.

Se cita en la solicitud que las construcciones se ubican en suelo clase IV Agropecuario.

#### Análisis.-

De acuerdo a las NN.SS. de Villanueva de Perales los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir el agrícola, el pecuario y el forestal.

Sin perjuicio que en el transcurso de la tramitación del expediente urbanístico sea necesaria la segregación de suelo con otra clase que la agropecuaria, y a las prescripciones contenidas en el decreto 26/2017, de 14 de marzo, del consejo de gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "CUENCAS DE LOS RÍOS ALBERCHE Y COFIO" Y SE APRUEBAN SU PLAN DE GESTIÓN Y EL DE LA ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES "ENCINARES DEL RÍO ALBERCHE Y RÍO COFIO", en cuanto a esta clase de suelo en donde se pretende situar las construcciones, teniendo en cuenta su edificabilidad y su uso, se permite lo siguiente según el artículo 10.7.5 de las NN.SS.:

Se incluyen en esta categoría en general, terrenos ocupados por pastos y praderas con arbolado disperso, secanos en encinares adehesados, y zonas de matorral, que por sus características intrínsecas y como hábitat de especies animales, deben ser protegidos.

Los terrenos que pudiesen encontrarse incluidos en el régimen general de la Ley 16/95, se regularán por las disposiciones de este texto legal.

El objetivo es la preservación del ecosistema como hábitat faunístico, su conservación como terrenos aptos para el desarrollo de la ganadería extensiva, y su protección por tratarse de terrenos de fragilidad paisajística acusada.

Se consideran usos propios el tradicional ganadero extensivo, el forestal, el cinegético, y la práctica controlada de labores de reforestación. Se consideran compatibles el ganadero intensivo, los usos ocio-recreativos vinculados al medio rural, y el agrícola con restricciones de uso.

#### Calificaciones urbanísticas

En los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo solo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la legislación autonómica, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los siguientes objetivos:

a) Edificaciones imprescindibles ligadas a usos propios y a la ganadería intensiva, que sirvan a las unidades funcionales que se desarrollan por completo sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo protegido.

b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación de infraestructuras básicas o servicios públicos, siempre que previa evaluación de impacto ambiental, se demostrase la viabilidad del correspondiente proyecto sobre dicho espacio.

c) Dotaciones o equipamientos ocio-recreativos que requiriesen necesariamente de este tipo de suelo para su implantación, y fuesen compatibles con la conservación del medio natural en el que se enclavan.

#### Condiciones particulares

Los proyectos correspondientes deberán garantizar la no afección a masas arboladas y la corrección de todas las perturbaciones medioambientales que originen su desarrollo, y especialmente las de carácter paisajístico.

El uso de vivienda sólo podrá estar vinculado a las calificaciones urbanísticas expresadas en la letra a) del apartado anterior.

Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos que generen, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogida de lixiviados o purines, o en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.

El resto de instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para los suelos, y las aguas superficiales y subterráneas.

Se permite el desarrollo de actividades agrícolas tradicionales en encinares adehesados.

La puesta en explotación agrícola de terrenos incultos o pastos, sólo se admite sobre pequeñas superficies sin afectar a la vegetación arbórea existente y en zonas de pendientes suaves.

Los usos de las edificaciones objeto de este informe se pueden considerar como usos propios, y por tanto admisibles según el apartado a) de calificaciones urbanísticas del artículo 10.7.5, siempre y cuando que en la tramitación de la calificación urbanística, en el procedimiento ambiental y en los informes sectoriales derivados, la actividad de plantación de pistachos se considere admisible.

#### CONCLUSION.-

De acuerdo a las prescripciones de las NN.SS., y atendiendo a la clase suelo IV Agropecuario, en donde se pretende implantar las edificaciones y la explotación agrícola, tanto los usos como las edificaciones a las que se refiere la solicitud de informe, son autorizables y objeto de licencia de edificación, una vez obtenida la calificación urbanística de la finca.

Villanueva de Perales, a 30 de Octubre de 2018



Fdo. Antonio Solano Enguita

## **ANEJO Nº 2. PROYECTO NAVE AGRARIA CON VIVIENDA .**



Medio Ambiente Asesores

MEDIO AMBIENTE ASESORES, S.L.  
Avda M-40 num 9, Bajo 8  
CP: 28925 Alcorcón (Madrid)  
Tel: 91 715 32 46 Fax: 91 715 52 96  
e-mail: aguado@iies.es

**Proyecto de nave agraria con vivienda  
Finca "La Gloriosa" - Polígono 7, parcela 1  
28609 Villanueva de Perales (Madrid)**

REVISIÓN:

**00**

PROMOTOR:

**LA CEPILLA AGRÍCOLA Y GANADERA S.L.**

PROYECTISTAS:

**JOSÉ MARÍA GALLEGO MIGUEL (Ingeniero Técnico Forestal)**

**RICARDO SERRANO GARROTE (Arquitecto)**

FECHA:

**30 de abril de 2019**



## ÍNDICE

### MEMORIA

#### 1. DATOS GENERALES

##### 1.1. OBJETO

##### 1.2. FASES DEL ENCARGO

##### 1.3. AGENTES

###### 1.3.1. PROMOTOR Y AUTOR DEL ENCARGO

###### 1.3.2. AUTOR DEL PROYECTO

#### 2. MEMORIA EXPOSITIVA

##### 2.1. INFORMACIÓN PREVIA

###### 2.1.1. DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

###### 2.1.2. DATOS DE LA PARCELA

###### 2.1.3. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

###### 2.1.4. RELACIÓN DE SUPERFICIES

###### 2.1.5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

### PRESUPUESTO

### PLANOS

- 1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2 DISTRIBUCIÓN, COTAS Y SUPERFICIES. Planta baja
- 3 DISTRIBUCIÓN, COTAS Y SUPERFICIES. Entreplanta
- 4 SECCIÓN VERTICAL
- 5 FACHADA SUR
- 6 FACHADA NORTE
- 7 FACHADA ESTE
- 8 FACHADA OESTE



Medio Ambiente Asesores

MEDIO AMBIENTE ASESORES, S.L.  
Avda M-40 num 9, Bajo 8  
CP: 28925 Alcorcón (Madrid)  
Tel: 91 715 32 46 Fax: 91 715 52 96  
e-mail: aguado@iies.es

## MEMORIA



## 1. DATOS GENERALES

### 1.1. OBJETO

Se redacta el presente Proyecto de nave agraria con vivienda con el fin de establecer una primera imagen global de la edificación y establecer un avance de presupuesto para la tramitación del Expediente de Calificación Urbanística ante el Ayuntamiento de Villanueva de Perales y Comunidad de Madrid.

Para ello, se exponen los aspectos fundamentales de las características generales de la obra.

### 1.2. FASES DEL ENCARGO

- Redacción de Proyecto

### 1.3. AGENTES

#### 1.3.1. PROMOTOR Y AUTOR DEL ENCARGO

Razón Social: LA CEPILLA AGRÍCOLA Y GANADERA S.L.  
CIF: B-87.608.360  
Domicilio social: C/ Velázquez nº 125 - 28006 Madrid  
Representante legal: Dña. Silvia Moróder León y Castillo  
NIF: 83923L  
Domicilio: C/ Velázquez nº 125 - 28006 Madrid  
Teléfono:  
Correo electrónico:

#### 1.3.2. AUTORES DEL Proyecto

Nombre: José María Gallego Miguel  
NF: 02.540.623-C  
Domicilio: Av. M-40 nº 9, 28925 Alcorcón (Madrid)  
Correo electrónico:  
Teléfonos: 618.026.463  
Titulación: Ingeniero Técnico Forestal  
Colegio Profesional: Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Forestales  
Nº de colegiado: 3.863

Nombre: Ricardo Serrano Garrote  
NF: 50.828.062-V  
Domicilio: C/ Hermanos Bécquer nº 7, planta 4, 28006 Madrid  
Correo electrónico: riserrano@riserco.es  
Teléfonos: 911.014.161 / 619.465.297  
Titulación: Arquitecto  
Colegio Profesional: Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid  
Nº de colegiado: 16.923



## 2. MEMORIA EXPOSITIVA

### 2.1. DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

Finca "La Gloriosa" - Polígono 7, parcela 1 - 28609 Villanueva de Perales (Madrid)

Referencia catastral: **28178A007000010000SX**

### 2.2. DATOS DE LA PARCELA

Parcela de uso agrícola con 34,74 Ha de superficie.

### 2.3. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Nave de uso agrario con vivienda para encargado de la explotación agrícola.

Tiene forma de U y se desarrolla en planta baja y entreplanta. El cuerpo central tiene una longitud total de 40,00 m y una anchura de 14,00 m. Los cuerpos laterales tienen una longitud total de 20,00 m y una anchura de 12,00 m.

La altura libre hasta el alero es de 6,50, la de la entreplanta es de 3,20 m y la de la zona bajo la entreplanta es de 3,00 m.

La entreplanta ocupa una franja de 5,05 de anchura entre las fachadas norte y este. En la zona inferior de la entreplanta se sitúan la vivienda y el laboratorio.

La vivienda está formada por las siguientes estancias: Estar-comedor, 3 dormitorios, cocina, baño y pasillo distribuidor

### 2.4. RELACIÓN DE SUPERFICIES

#### **SUPERFICIES ÚTILES**

| Recinto                                 | Superficie útil (m <sup>2</sup> ) |
|---|-----------------------------------|
| <b>Planta baja</b>                      |                                   |
| Maquinaria agrícola                     | 408,58                            |
| Sala maquinaria secadero pistachos      | 73,71                             |
| Sala productos fitosanitarios           | 56,78                             |
| Despacho, aseo y vestuario personal     | 28,09                             |
| Vivienda encargado explotación agrícola | 100,56                            |
| <b>Total planta baja</b>                | <b>667,72</b>                     |
| <b>Entreplanta</b>                      |                                   |
| Entreplanta                             | 201,95                            |
| Escalera                                | 5,48                              |
| <b>Total entreplanta</b>                | <b>207,43</b>                     |
| <b>Total establecimiento</b>            | <b>875,15</b>                     |



### **SUPERFICIE CONSTRUIDA**

| Recinto                      | Superficie construida. (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------|--|
| Planta baja                  | 704,00                                   |
| Entrepanta                   | 704,00                                   |
| <b>Total establecimiento</b> | <b>1.408,00</b>                          |

### **SUPERFICIE CONSTRUIDA POR USOS**

| Uso                                     | Superficie construida. (m <sup>2</sup> ) |
|---|--|
| Agrícola                                | 1.294,41                                 |
| Vivienda encargado explotación agrícola | 113,59                                   |
| <b>Total establecimiento</b>            | <b>1.408,00</b>                          |

## **2.5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

**ESTRUCTURA:** Cimentación formada por zapatas aisladas y vigas de atado de hormigón armado. Estructura metálica con pórticos a 2 aguas de perfiles comerciales.

**CUBIERTA:** Cubierta inclinada formada por correas metálicas de acero conformado en frío y teja mixta cerámica envejecida

**FACHADAS:** Acabado exterior en pintura pétreo sobre enfoscado de cemento. Carpintería metálica y de aluminio, acabado mate

Villanueva de Perales, 30 de abril de 2019

Los proyectistas:

Fdo: José María Gallego Miguel

Fdo: Ricardo Serrano Garrote



Medio Ambiente Asesores

MEDIO AMBIENTE ASESORES, S.L.  
Avda M-40 num 9, Bajo 8  
CP: 28925 Alcorcón (Madrid)  
Tel: 91 715 32 46 Fax: 91 715 52 96  
e-mail: aguado@iies.es

## PRESUPUESTO



## RESUMEN DE PRESUPUESTO

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
| 01   | ACONDICIONADO DEL TERRENO .....                  | 11.995,50         |
| 02   | CIMENTACIÓN .....                                | 20.152,44         |
| 03   | RED HORIZONTAL DE SANEMAIENTO .....              | 7.197,30          |
| 04   | ESTRUCTURA.....                                  | 92.845,17         |
| 05   | CUBIERTA .....                                   | 38.745,47         |
| 06   | ALBAÑILERÍA .....                                | 15.354,24         |
| 07   | REVESTIMIENTOS Y ACABADOS .....                  | 19.432,70         |
| 08   | CARPINTERÍA METÁLICA Y CERRAJERÍA.....           | 14.394,60         |
| 09   | INSTALACIÓN DE FONTANERÍA .....                  | 3.598,65          |
| 10   | INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD .....                | 14.394,60         |
| 11   | INSTALACIÓN DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS ..... | 1.799,33          |
| 12   | CONTROL DE CALIDAD .....                         | 2.399,10          |
| 13   | GESTIÓN DE RESIDUOS .....                        | 1.199,55          |
| 14   | SEGURIDAD Y SALUD .....                          | 4.798,20          |
| <b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA .....</b> |  | <b>248.306,85</b> |

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SEIS EUROS con OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS

Villanueva de Perales, 30 de abril de 2019

Los proyectistas:

Fdo: José María Gallego Miguel

Fdo: Ricardo Serrano Garrote

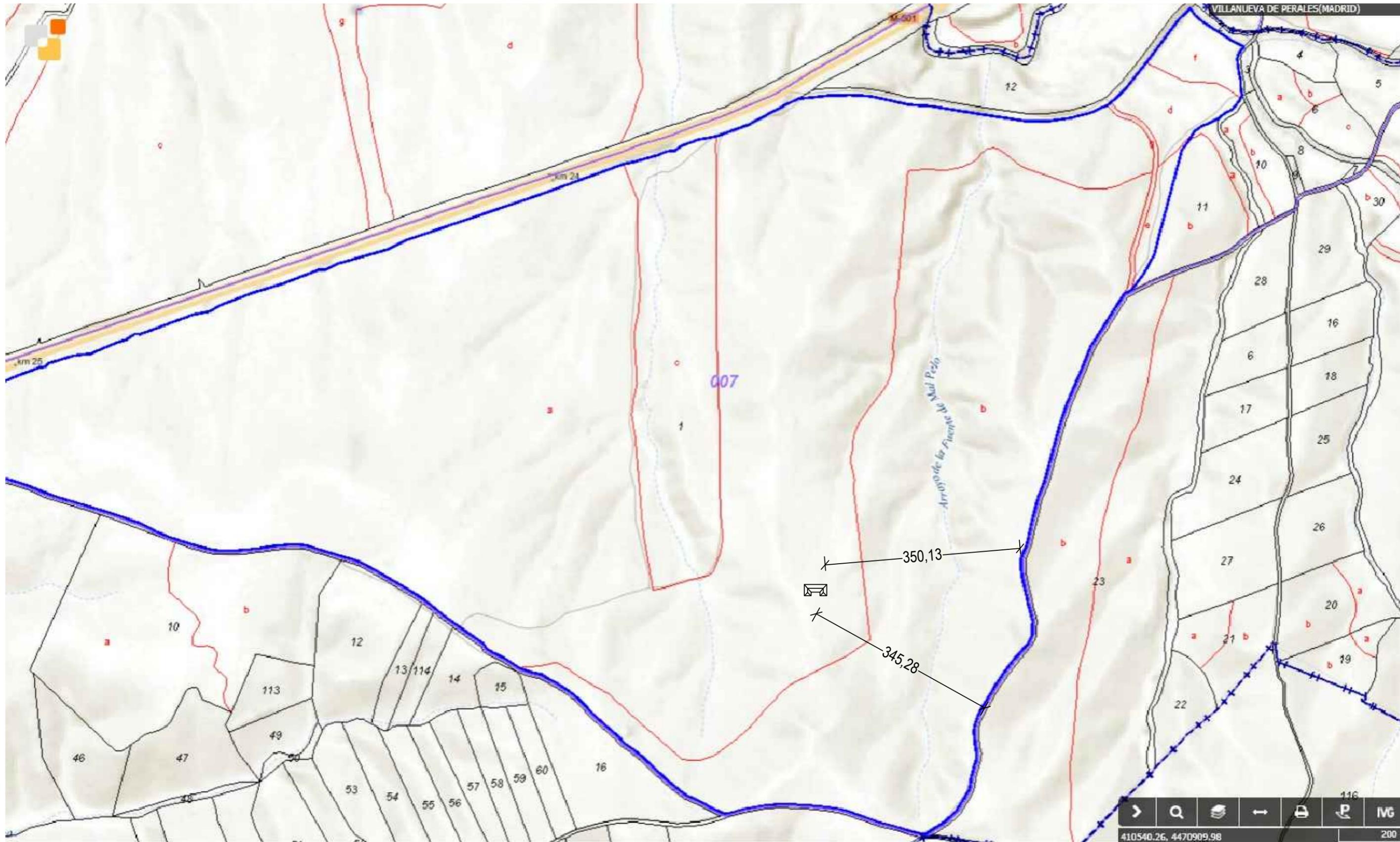


Medio Ambiente Asesores

MEDIO AMBIENTE ASESORES, S.L.  
Avda M-40 num 9, Bajo 8  
CP: 28925 Alcorcón (Madrid)  
Tel: 91 715 32 46 Fax: 91 715 52 96  
e-mail: aguado@iies.es

## PLANOS

- 1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2 DISTRIBUCIÓN, COTAS Y SUPERFICIES. Planta baja
- 3 DISTRIBUCIÓN, COTAS Y SUPERFICIES. Entreplanta
- 4 SECCIÓN VERTICAL
- 5 FACHADA SUR
- 6 FACHADA NORTE
- 7 FACHADA ESTE
- 8 FACHADA OESTE



Medio Ambiente Asesores

Promotor:

LA CEPILLA AGRÍCOLA Y GANADERA S.L.

Proyectistas:

JOSÉ MARÍA GALLEGO MIGUEL,  
Ingeniero Técnico Forestal.  
RICARDO SERRANO GARROTE,  
Arquitecto

Proyecto de nave agraria con vivienda  
Finca "La Gloriosa" - Polígono 7, parcela 1  
28609 Villanueva de Perales (Madrid)

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Expediente:

1902 01

Fecha:

30-ABR-2019

Escala:

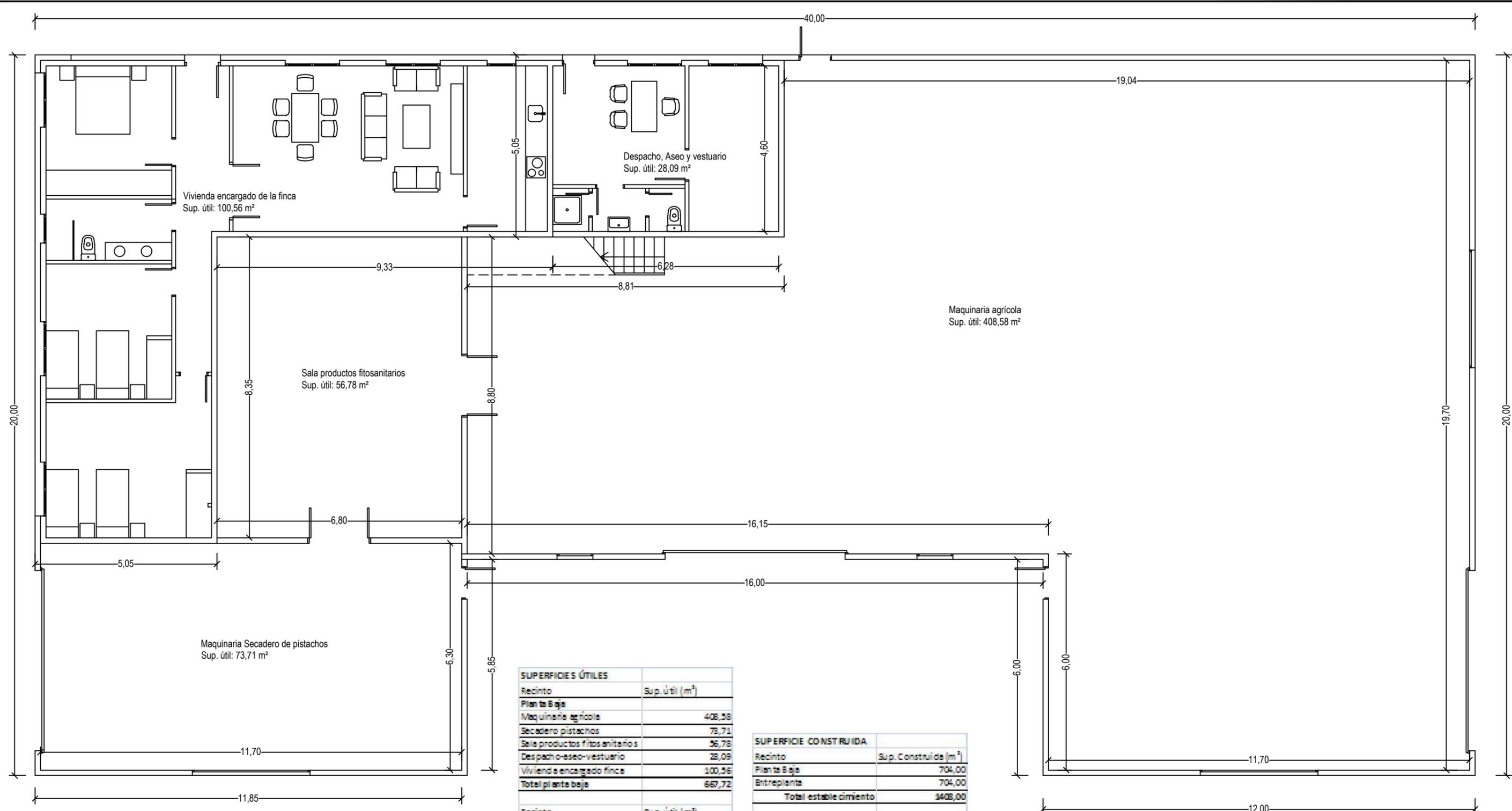
1/5000

Nº de plano:

1

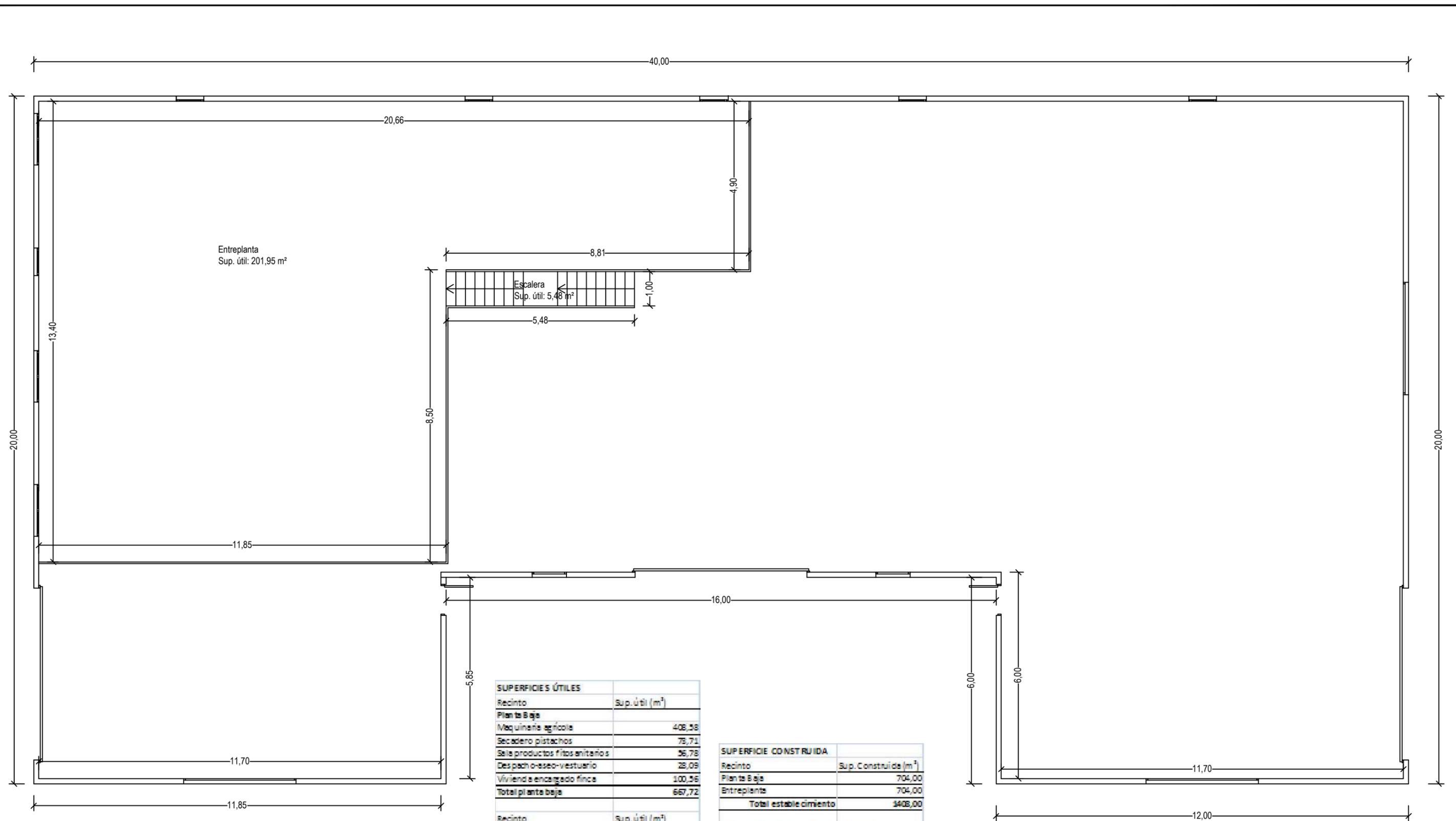
Revisión:

00



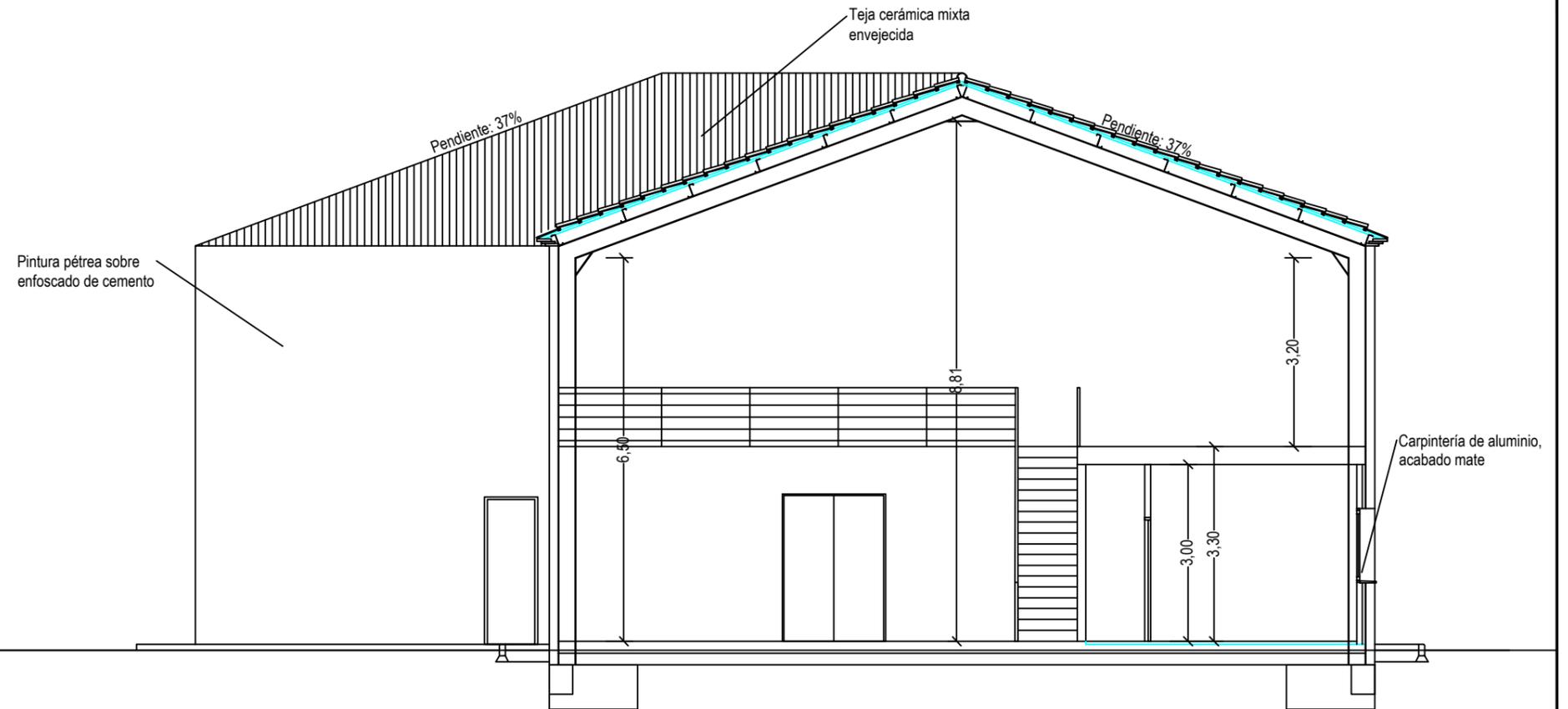
| SUPERFICIES ÚTILES            |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Recinto                       | Sup. útil (m <sup>2</sup> ) |
| Planta Baja                   |                             |
| Maquinaria agrícola           | 408,58                      |
| Secadero pistachos            | 73,71                       |
| Sala productos fitosanitarios | 56,78                       |
| Despacho o aseo-vestuario     | 28,09                       |
| Vivienda encargado finca      | 100,56                      |
| <b>Total planta baja</b>      | <b>667,72</b>               |
| Recinto                       | Sup. útil (m <sup>2</sup> ) |
| Entreplanta                   |                             |
| Entreplanta                   | 201,93                      |
| Escalera                      | 3,48                        |
| <b>Total planta baja</b>      | <b>207,43</b>               |
| <b>Total establecimiento</b>  | <b>875,15</b>               |

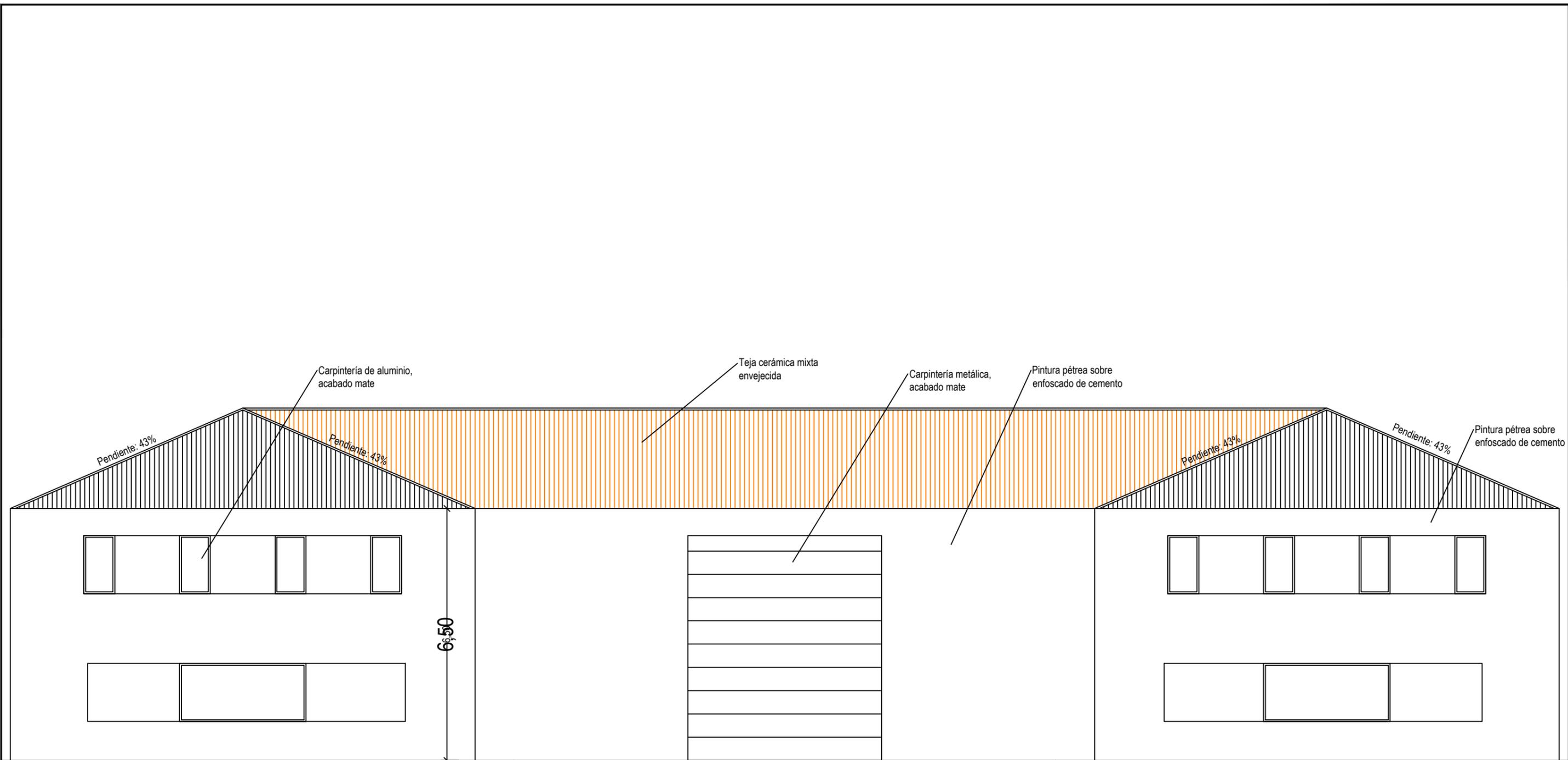
| SUPERFICIE CONSTRUIDA          |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| Recinto                        | Sup. Construida (m <sup>2</sup> ) |
| Planta Baja                    | 704,00                            |
| Entreplanta                    | 704,00                            |
| <b>Total establecimiento</b>   | <b>1408,00</b>                    |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA POR USOS |                                   |
| Uso                            | Sup. Construida (m <sup>2</sup> ) |
| Agrícola                       | 1294,41                           |
| Vivienda encargado             | 113,59                            |
| <b>Total establecimiento</b>   | <b>1408,00</b>                    |

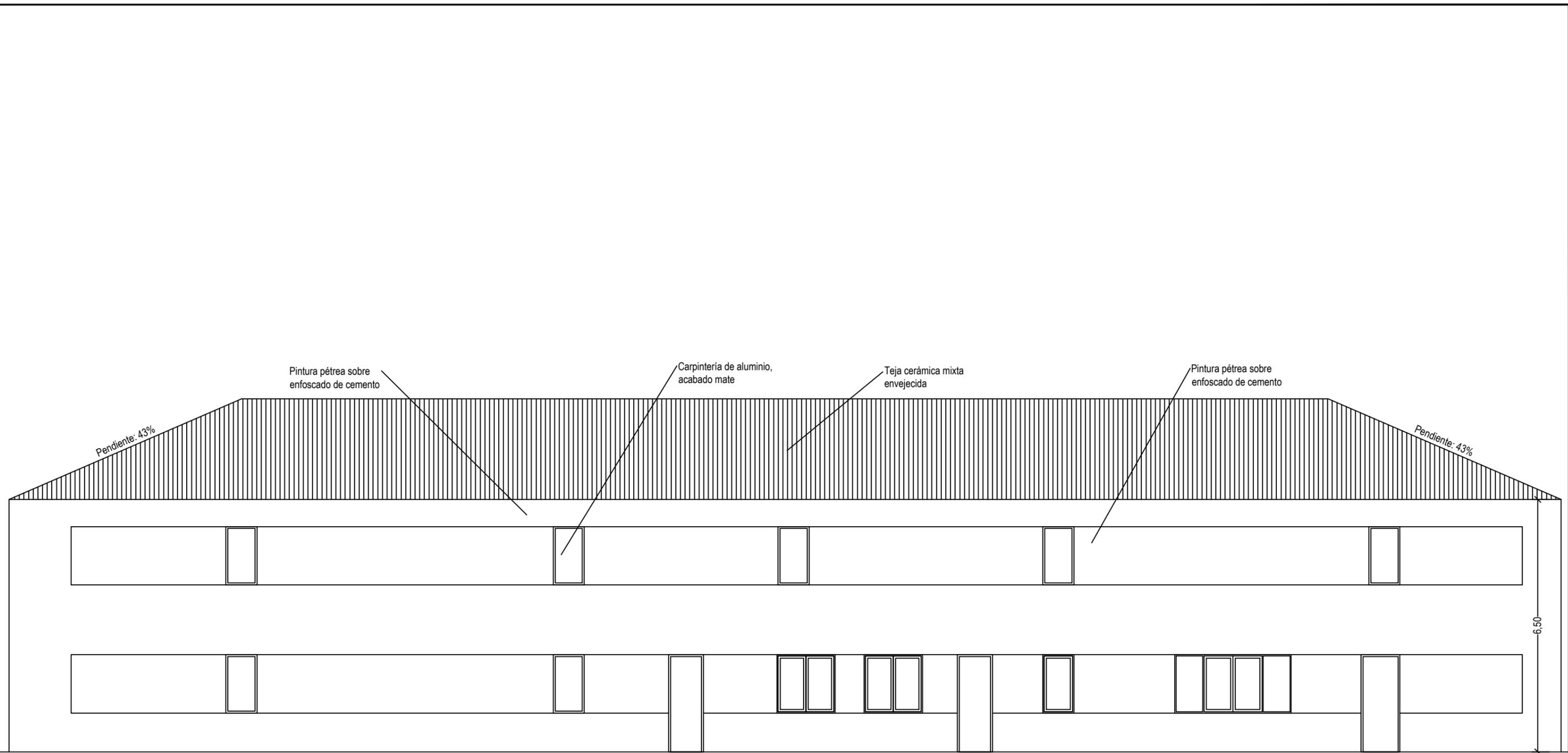


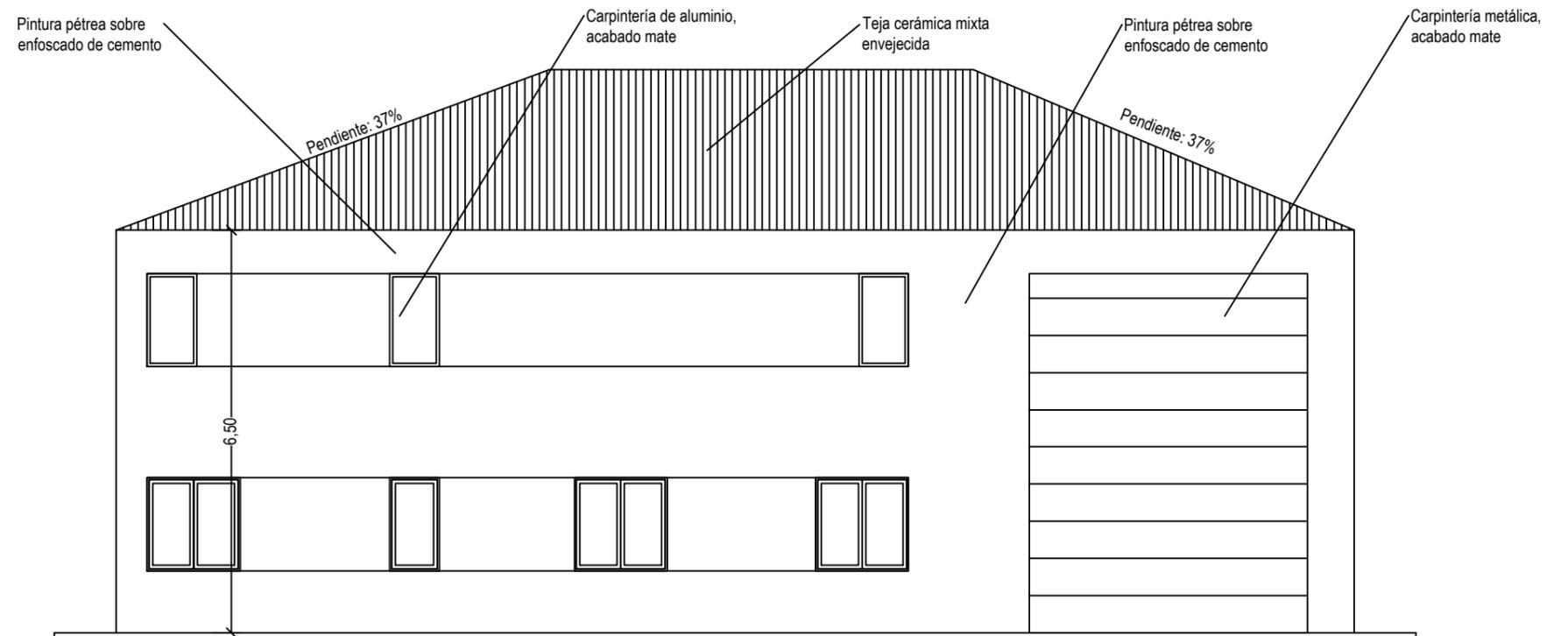
| SUPERFICIES ÚTILES            |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Recinto                       | Sup. útil (m <sup>2</sup> ) |
| Planta Baja                   |                             |
| Maquinaria agrícola           | 408,58                      |
| Secadero pistachos            | 79,71                       |
| Sala productos fitosanitarios | 36,78                       |
| Despacho-aseo-vestuario       | 28,09                       |
| Vivienda encajado finca       | 100,56                      |
| <b>Total planta baja</b>      | <b>667,72</b>               |
| Entreplanta                   |                             |
| Entreplanta                   | 201,95                      |
| Escalera                      | 5,48                        |
| <b>Total planta baja</b>      | <b>875,15</b>               |

| SUPERFICIE CONSTRUIDA          |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| Recinto                        | Sup. Construida (m <sup>2</sup> ) |
| Planta Baja                    | 704,00                            |
| Entreplanta                    | 704,00                            |
| <b>Total establecimiento</b>   | <b>1408,00</b>                    |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA POR USOS |                                   |
| Uso                            | Sup. Construida (m <sup>2</sup> ) |
| Agrícola                       | 1294,41                           |
| Vivienda encajado              | 113,59                            |
| <b>Total establecimiento</b>   | <b>1408,00</b>                    |









Pintura pétreo sobre  
enfoscado de cemento

Carpintería metálica,  
acabado mate

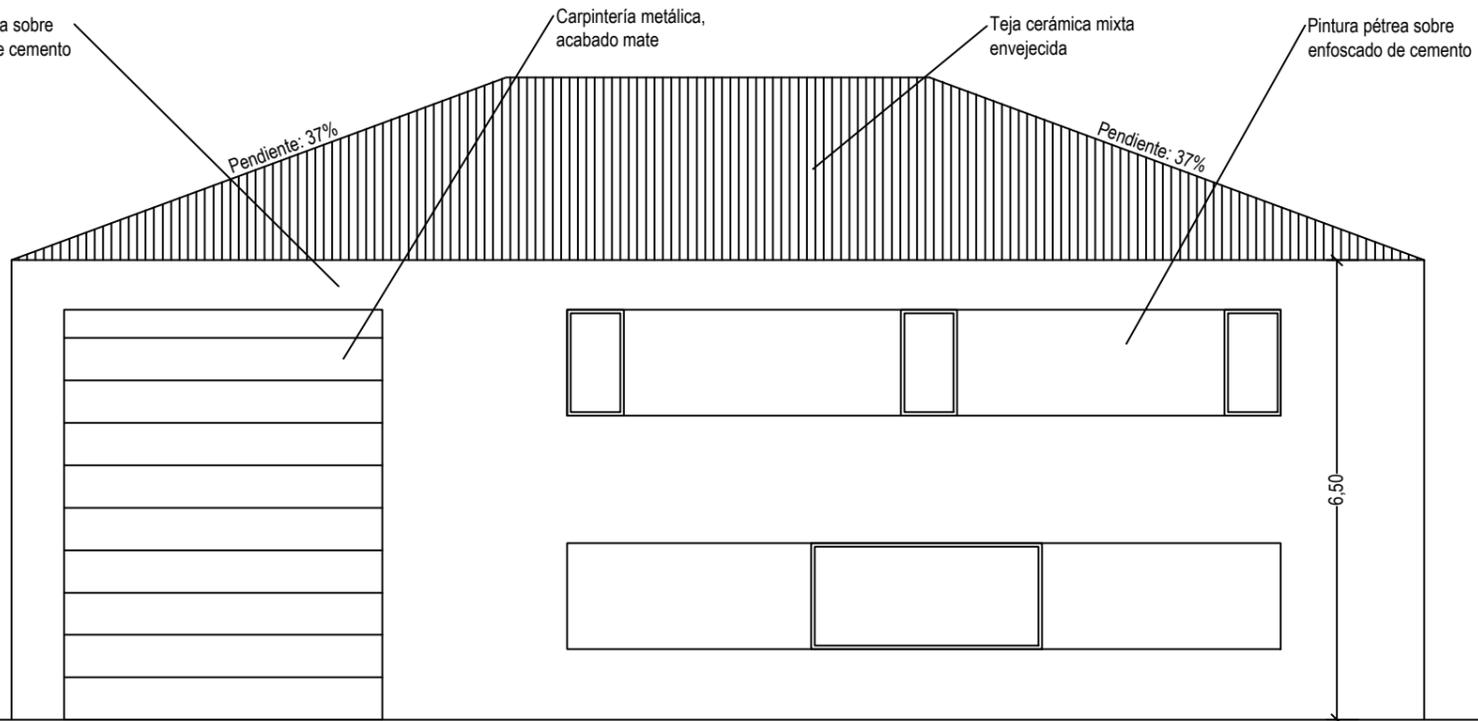
Teja cerámica mixta  
envejecida

Pintura pétreo sobre  
enfoscado de cemento

Pendiente: 37%

Pendiente: 37%

6.50



Medio Ambiente Asesores

Promotor:

LA CEPILLA AGRÍCOLA Y  
GANADERA S.L.

Proyectistas:

JOSÉ MARÍA GALLEGO MIGUEL,  
Ingeniero Técnico Forestal.  
RICARDO SERRANO GARROTE,  
Arquitecto

Proyecto de nave agraria con vivienda  
Finca "La Gloriosa" - Polígono 7, parcela 1  
28609 Villanueva de Perales (Madrid)

FACHADA OESTE

Expediente:

1902.01

Fecha:

30-ABR-2019

Escala:

1/100

Nº de plano:

8

Revisión:

00

## **PLANOS**

PLANO Nº 1. PLANO DE SITUACIÓN. ESCALA 1/50.000.

PLANO Nº 2. SITUACIÓN FINCA SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE EN MUNICIPIO DE VILLANUEVA DE PERALES. ESCALA 1/10.000.

PLANO Nº 3. PLANO CATASTRAL. LOCALIZACIÓN INVERSIONES EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA PISTACHOS. ESCALA 1/7.500