



Colegio Oficial de
Ingenieros Agrónomos de Levante

FIRMAS ELECTRÓNICAS

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegio



Habilitación
Profesional
Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN

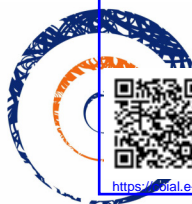
10/4
2026

VISADO : V202600593 Exp : E202600319
PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para
ejecución
Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]





ingestec
servicios
de ingeniería s.l.



Puede consultar la Diligencia de Visado de este documento en la ventanilla única coial.e-gestion.es, mediante el CSV:

FVCBORXGG0ZHOQ9L

10/04/2026

<https://coial.e-gestion.es/Ventanilla/ValidarCSV.aspx?CSV=FVCBORXGG0ZHOQ9L>

Constitución 50 Pta. 6 -REQUENA- 96 230 50 32

**PROYECTO BÁSICO DE OBRA Y
PRELIMINAR DE ACTIVIDAD**
para la construcción de una explotación
avícola de puesta en el T.M. de Manacor

Peticionario: AVÍCOLA SON PEROT S.A.

Ingeniero Agrónomo: Javier Fernández Martín

Colegiado 2.652 por el COIAL

ABRIL 2026

Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN

Habilitación
Profesional

10/4
2026

VISADO : V202600593 Exp : E202600319

PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución

Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHOQ9L]



COIAL

ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA	3
1.1 AGENTES	3
1.2 INFORMACIÓN PREVIA	3
1.2.1 ANTECEDENTES.....	3
1.2.2 EMPLAZAMIENTO	4
1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	4
1.3.1 OBJETO DEL PROYECTO.....	4
1.3.2 EDIFICACIONES EXISTENTES.....	5
1.3.3 CONSTRUCCIONES PREVISTAS.....	5
1.3.4 RESUMEN DE SUPERFICIES	6
1.3.5 FICHA URBANÍSTICA.....	7
2. MEMORIA CONSTRUCTIVA.....	8
2.1 SUSTENTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....	8
2.2 NAVES AVÍCOLAS Y ALMACÉN	8
2.2.1 SISTEMA ESTRUCTURAL.....	8
2.2.2 SISTEMA ENVOLVENTE	8
2.2.3 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES	9
2.3 ESTERCOLERO	10
2.3.1 SISTEMA ESTRUCTURAL.....	10
2.3.2 SISTEMA ENVOLVENTE	10
2.3.3 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES	11
3. CUMPLIMIENTO DEL CTE.....	11
3.1 CUMPLIMIENTO DEL DB-SI. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO	11
3.1.1 NAVES.....	11
3.1.2 ALMACÉN.....	13
3.2 SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	14
4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	17
4.1 PROCESO PRODUCTIVO	17
4.2 MATERIAS PRIMAS Y PRODUCTOS ACABADOS	18
4.3 MANO DE OBRA	18
4.4 MAQUINARIA E INSTALACIONES	18
4.5 COMBUSTIBLES	19
4.6 SUMINISTRO Y CONSUMO DE AGUA.....	19
4.7 GESTIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES	20
4.8 RECOGIDA Y GESTIÓN DEL ESTIÉRCOL.....	21
4.9 CADÁVERES	21
4.10 GESTIÓN DE OTROS RESIDUOS.....	22
4.11 OLORES.....	22
4.12 RUIDOS.....	22
4.13 CONTAMINACIÓN DE LA ATMÓSFERA	23
4.14 MEDIDAS CORRECTORAS.....	23
5. NORMATIVA LEGAL	26
6. PRESUPUESTO	28
7. PLANOS	29

MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 AGENTES

Datos del promotor

Promotor: AVÍCOLA SON PEROT, S.A
N.I.F.: A57531683
Domicilio: Camino Monasterio de Benedictinas, s/n
Municipio: 07500 Manacor

Datos del técnico redactor

Nombre: Javier Fernández Martín
Titulación: Ingeniero Agrónomo
Núm. colegiado: 2.652 COIAL


1.2 INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1 ANTECEDENTES

La sociedad AVÍCOLA SON PEROT, S.A. pretende llevar a cabo la construcción de una nueva explotación avícola de producción de huevos en una parcela situada en el término municipal de Manacor (Illes Balears) en la comarca de Llevant.

La explotación avícola estará formada por 2 naves de gallinas sueltas en el gallinero (Código 2) con una capacidad de 40.000 gallinas por nave, por lo que capacidad total prevista para la nueva explotación será de 80.000 gallinas ponedoras.

A petición de AVÍCOLA SON PEROT, S.A se redacta el presente proyecto básico de obra y preliminar de actividad por el técnico que suscribe D. Javier Fernández Martín, colegiado nº 2.652 por el C.O.I.A. de Levante, con objeto de obtener la licencia urbanística por parte del M.I. Ayuntamiento de Manacor y los preceptivos informes de la administración pública competente en materia agraria conforme establece la Ley 3/2019 de 31 de enero, Agraria de les Illes Balears. Se acompaña el presente proyecto de una memoria agronómica, redactada en documento aparte.

Habilitación Profesional Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN
10/4 2026
 VISADO : V202600593 Exp : E202600319 PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG07HO09L]

1.2.2 EMPLAZAMIENTO

La explotación avícola objeto de este proyecto se pretende ubicar en la siguiente parcela catastral:

POLÍGONO	PARCELA	SUPERFICIE (m2)	REFERENCIA CATASTRAL
2	44	403.119	07033A002000440000AL
TOTAL		403.119	

Calificación urbanística

La parcela objeto de proyecto está ubicada en SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRG) según el PGOU de Manacor y según el Plan Territorial de Mallorca (PTIM). Se encuentra en su totalidad dentro de la **Unidad Paisajística 3** Badies del Nord.

Una pequeña parte de la parcela catastral está considerada como Área de Prevención de Riesgos (APR) de incendios. Esta zona se encuentra a unos 300 metros de la ubicación de las naves, por lo que no se verá afectada por esta explotación. Todas las instalaciones de la explotación avícola estarán ubicadas sobre Suelo rústico de Régimen General (SRG). Se muestra en el cuadro siguiente el reparto de superficies entre las distintas clases de suelo existentes en la parcela:

Categoría	Superficie estimada
SRG	376.178 m ²
APR incendios	26.941 m ²

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1.3.1 OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente Proyecto Básico es la descripción de las instalaciones y obras necesarias para la **construcción de una explotación avícola de 80.000 gallinas gallinas ponedoras** formada por dos naves de puesta, almacén para empacado de los huevos, un estercolero e instalaciones auxiliares, para lo cual deberá obtener la preceptiva licencia urbanística y los informes favorables de la administración pública competente en materia agraria, conforme a lo establecido en la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears. La instalación de esta explotación avícola está sometida así mismo al trámite de autorización Ambiental Integrada.

Habilitación
Profesional
Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN

10/4
2026

VISADO : V202600593 Exp : E202600319
PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para
ejecución
Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]



1.3.2 EDIFICACIONES EXISTENTES

En el interior de la finca existen varios inmuebles de uso agrario que según catastro suman una superficie construida de 421 m² y varios inmuebles de uso residencial (con la referencia catastral 07033A002000440001SB) que suman una superficie construida de 378 m². Estas construcciones no forman parte del objeto de este proyecto. Dadas sus dimensiones, características y ubicación, alejadas del emplazamiento de la explotación estas construcciones no son aprovechables para la actividad de la nueva explotación avícola.

1.3.3 CONSTRUCCIONES PREVISTAS

La instalación de esta nueva explotación avícola contempla la construcción de dos naves para gallinas ponedoras, un almacén, un estercolero y otras construcciones auxiliares. Se describen a continuación las distintas edificaciones de nueva planta previstas.

- Naves avícolas de Código 2

Las dos naves avícolas de ponedoras previstas serán similares. Las naves tendrán unas dimensiones exteriores de 135,30 metros de largo y 18,10 metros de ancho (2.488,93 m² construidos). Cada nave contará además con zonas de cooling en ambos laterales y con una caseta sobre el foso de la cinta de salida del estiércol, siendo **la superficie total construida** de cada nave de puesta será de **2.538,93 m²**.

Las naves avícolas dispondrán de cubierta a dos aguas, siendo sus alturas de cornisa y cumbre 3,62 m y 6,00 m respectivamente.


- Nave almacén

Para el empacado de los huevos previo a su traslado al centro de clasificación externo se dispondrá de una nave almacén prevista para recibir mediante cintas el huevo de las dos naves de puesta. Esta construcción dispondrá de unas dimensiones exteriores de 28,04 metros de largo y 12,24 metros de ancho (343,21 m² construidos). Interiormente estará dividida en una zona principal para el empacado del huevo, zona de almacén y una zona de vestuarios y aseos.

La nave almacén dispondrá de cubierta a dos aguas, siendo sus alturas de cornisa y cumbre 2,30 m y 5,85 m respectivamente.

- Estercolero cubierto

El estercolero tendrá unas dimensiones de 40,80 metros de largo por 15,80 de ancho (644,64 m² de superficie construida). Está dimensionado para poder almacenar el estiércol producido en la explotación durante un periodo de 4 meses, conforme a lo establecido en la legislación vigente.

 COIAL	VISADO : V202600593 Exp : E202600319 PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]
10/4 2026	Habilitación Profesional Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN

El estercolero dispondrá de cubierta a dos aguas, siendo sus alturas de cornisa y cumbre 6,25 m y 8,00 m respectivamente. La altura de la nave viene determinada por el sistema de cintas de reparto del estiércol.

Construcciones auxiliares

La explotación se completará con una caseta para el grupo electrógeno de 25 m² y una caseta para el transformador de 10 m².

1.3.4 RESUMEN DE SUPERFICIES


En el siguiente cuadro se resume la superficie final que ocuparan las distintas edificaciones de la explotación y que pueden verse reflejadas en el plano de ordenación de parcela que se adjunta.

EDIFICACIÓN	Superficie ocupada (m2)	Superficie construida (m2)
Construcciones existentes	595,00	799,00
PROYECTO DE EXPLOTACIÓN AVÍCOLA		
Nave A de gallinas sueltas en el gallinero	2.538,93	2.538,93
Nave B de gallinas sueltas en el gallinero	2.538,93	2.538,93
Almacén	343,21	343,21
Estercolero cubierto	644,64	644,64
Caseta grupo electrógeno	25,00	25,00
Caseta transformador	10,00	10,00
Viales pavimentados	4.000,00	---
Contenedores Cadáveres	7,50	---
SUPERFICIE TOTAL	10.703,21	6.899,71

Habilitación Profesional
Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN

10/4
2026

VISADO : V202600593 Exp : E202600319
PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución
Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG07HO09L]



1.3.5 FICHA URBANÍSTICA

Los parámetros urbanísticos del proyecto serán siguientes:

PARÁMETRO	Normas Subsidiarias /Plan Territorial	PROYECTO
Clasificación del suelo	SRG	
Régimen de usos	Sector primario: actividades intensivas	
Superficie de parcela	14.000 m ²	403.119
Ocupación	4% en SRG y 3% en APR	2,66 %
Edificabilidad	3% y 2% en APR	1,71 %
Volumen por edificio	1.500 m ³	> 1.500 m ³ (*)
Situación de los edificios en la parcela. Tipología	Aislado	Aislado
Altura reguladora	7 m	6,25 m
Altura total	8 m	8,00 m
Nº de plantas	2	1
Separación a lindes	10 m	>10 m
Separación entre edificios	5 m	>5 m

(*) Exoneración de los parámetros de volumen máximo por edificio y características tipológicas, estéticas y constructivas, de acuerdo con el art. 114 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears.


Autor del proyecto: El Ingeniero Agrónomo
Javier Fernández Martín



Habilitación Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN
Profesional

10/4
2026

VISADO : V202600593 Exp : E202600319
PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución
Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]



COIAL

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.1 SUSTENTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Se ha estimado la no necesidad de realizar un estudio geotécnico ya que se tiene constancia de que el terreno en el que se asentará la obra, por el conocimiento que se tiene de la zona, por la proximidad con algunas otras obras realizadas en dicho lugar, se trata de un terreno de arcillas duras muy cohesivo que podría considerarse como semiduro por lo que se estima que posee una resistencia de entre 2,0 y 2,5 kg/cm².

Para el cálculo de la estructura se ha estimado una resistencia del terreno de 2,0 kg/cm².

No obstante, el técnico que suscribe, se reserva el derecho de modificar esta resistencia si durante la fase de excavación, a la vista del terreno real existente, así lo considerase.

2.2 NAVES AVÍCOLAS Y ALMACÉN

2.2.1 SISTEMA ESTRUCTURAL

CIMENTACIONES

La cimentación, en las naves de producción, el almacén y la caseta del grupo electrógeno estará formada por zapatas continuas y vigas riostras. El armado y dimensiones de los elementos que forman la cimentación se describirán en el proyecto de ejecución correspondiente.

En esta fase se dispondrá la pertinente instalación de toma de tierra.

ESTRUCTURA

La estructura, en todos los casos, estará compuesta por pórticos metálicos. Tanto los pilares como los dinteles estarán contruidos a partir de perfiles metálicos tipo IPE. En los hastiales y la zona de locales técnicos se utilizará tubo estructural.

Las correas de cubierta en este caso se resuelven mediante perfiles conformados en fría del tipo CF o ZF, según el caso.

2.2.2 SISTEMA ENVOLVENTE

CERRAMIENTOS EXTERIORES

El cerramiento, en todos los casos, se resuelve mediante paneles tipo sándwich. Estos paneles estarán realizados a partir de dos chapas de acero galvanizado de 0,4 mm de espesor, entre las que se inyecta espuma de poliuretano con un espesor de 40 mm.

Las partes cortadas estarán protegidas mediante perfiles U de PVC. En las caras frontales de las naves existirán unos portones de grandes dimensiones para permitir el acceso de maquinaria dentro de la nave.

En la parte inferior se proyecta un murete de hormigón armado de 50 cm. de altura, a modo de zócalo, con el objeto de proteger el panel de las fachada de posibles golpes, garantizando de esta forma su durabilidad.

CUBIERTA.

La cubierta se solucionará, en todos los casos, mediante chapa grecada de 0,5 mm. de grosor. Se dispondrá además de un falso techo fijado por la parte inferior de los dinteles, formado por panel sándwich de 40 mm. de grosor.

La unión de las dos aguas se realizará mediante remate de chapa.

REVESTIMIENTOS

Todas las edificaciones contarán con una solera de hormigón hidrófugo estanca e impermeable que evitará cualquier infiltración al suelo. La solera se realizará con hormigón HA 25/B/20/XC2 con aditivo hidrófugo y espesor de 15 cm reforzada con malla electrosoldada ME 20 x 20 a diámetro 5-5 acero del tipo B-500-S.

2.2.3 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

INSTALACIONES

Tanto las naves como el almacén dispondrán de instalación de fontanería para la distribución de agua. El almacén contará además con instalación de saneamiento para los aseos-vestuarios.

Dispondrán además de instalación eléctrica, de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en vigor.

En la cubierta de las naves se dispondrá de una instalación solar fotovoltaica para autoconsumo sin excedentes que sustituirá parcialmente al suministro de la red eléctrica, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 10/2019. de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

MATERIAL GANADERO

El material ganadero que se instalará en la nave avícola estará formado por los sistemas de alimentación y suministro de agua, sistemas de ventilación, los sistemas de iluminación, y los sistemas de regulación necesarios para alojar correctamente los animales.

Habilitación
Profesional
Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN

10/4
2026

VISADO : V202600593 Exp : E202600319
PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para
ejecución
Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]



2.3 ESTERCOLERO

2.3.1 SISTEMA ESTRUCTURAL

CIMENTACIONES

La cimentación del estercolero estará formada por zapatas continuas.

ESTRUCTURA

La estructura de la nave arranca con un muro perimetral de 3 m. de altura y 40 cm. de grosor sobre el que apoyarán los pórticos formados por perfiles metálicos normalizados tipo IPE.

Las correas de cubierta en este caso se resuelven mediante perfiles conformados en frío del tipo CF.

2.3.2 SISTEMA ENVOLVENTE

CERRAMIENTOS

El cerramiento de la edificación, en su parte superior, se resuelve mediante paneles tipo sándwich por doble cara metálica de chapa nervada de acero galvanizado prelacado, de espesor exterior 0,5 mm y espesor interior 0,5 mm y alma aislante de poliuretano de 40 kg/m³ de densidad media.

La parte inferior estará formada por un muro de hormigón armado, perimetral, de 40 cm. de grosor, el cual dispondrá de dos grandes huecos de 5 m. de ancho para permitir el acceso de maquinaria.

CUBIERTA.

La cubierta se solucionará mediante paneles sándwich de acero galvanizado, de 40 mm de espesor, formados por cara exterior de chapa grecada con tres grecas acabado con pintura de poliéster, de 0,5 mm de espesor, alma aislante de poliuretano de densidad media.

Tanto la unión de las dos aguas, como el resto de encuentros se solucionarán mediante remates de chapa plegada de acero galvanizado.

REVESTIMIENTOS

El estercolero tendrá interiormente una solera de hormigón hidrófugo estanca e impermeable que evitará cualquier infiltración al suelo. La solera se realizará con hormigón HA-30/B/20/XA2 con aditivo hidrófugo y espesor de 20 cm reforzada con malla electrosoldada ME 20 x 20 a diámetro 5-5 acero del tipo B-500-S. Dicha solera permitirá evitar cualquier infiltración de materiales contaminantes procedentes de los excrementos al suelo con el consiguiente riesgo de contaminación de nitratos por filtración al suelo y a los acuíferos de la zona.

2.3.3 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

SANEAMIENTO

La solera del estercolero se ejecutará con pendientes comprendidas entre el 1% y el 2%, orientadas hacia una rejilla de recogida de lixiviados. Esta rejilla se instalará empotrada en la solera y conectada mediante arqueta sifónica al sistema de evacuación. Los lixiviados recogidos se conducirán mediante colector enterrado de PVC o polietileno de alta densidad (PEAD) hasta un depósito estanco de almacenamiento.

3. CUMPLIMIENTO DEL CTE

3.1 CUMPLIMIENTO DEL DB-SI. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

3.1.1 NAVES

La actividad particular de estas edificaciones (naves avícolas de puesta) no se encuentra entre las clasificaciones previstas en el DB-SI. Por ese motivo, y **siguiendo lo establecido en el artículo 2 del capítulo 1 de la parte I del CTE**, el técnico que suscribe ha realizado un estudio específico del riesgo asociado a esta actividad particular, basándose en los factores y criterios de evaluación de riesgo establecidos en el citado artículo.

Se ha tenido en cuenta que se trata de una edificación aislada, que los ocupantes estarán familiarizados con el edificio y sus medios de evacuación y que tampoco se almacenarán productos con una densidad de carga de fuego o un riesgo de activación elevado.

Además hay que recordar que según se establece en el CTE, el objetivo del requisito básico “Seguridad en caso de incendio” consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los *usuarios* de un *edificio* sufran daños derivados de un incendio de origen accidental.

Esta misma idea se recoge en los “Criterios para la interpretación y aplicación del Documento Básico DB SI - Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación”, publicado por el Ministerio de Vivienda y que tienen carácter vinculante, donde se dice textualmente que: *“A título de ejemplo, en un edificio de uso agropecuario, garaje o almacén, de poca superficie, una planta, ocupación mínima y ocasional, suficiente separación respecto de otros edificios, etc. pueden no ser exigibles las condiciones de:*

- *propagación interior (sección SI 1)*
- *propagación exterior (SI 2)*
- *instalaciones de protección contra incendios (SI 4)*
- *intervención de los bomberos (SI 5)*
- *resistencia al fuego de la estructura (SI 6)”*

Habilitación
Profesional
Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN

10/4
2026

VISADO : V202600593 Exp : E202600319
PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para
ejecución
Validacióncoital.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]



De acuerdo con esto, considerando que en este caso los usuarios del edificio serán ocasionales, y tras evaluar el riesgo específico asociado a esta actividad particular, según establece el artículo 2 de la parte 1 del CTE, el técnico que suscribe entiende que no procede aplicar en este caso el DB-SI.

De esta forma, en el caso que nos ocupa bastaría con justificar el SI 3 “Evacuación de ocupantes”.

Exigencia básica SI 3- Evacuación de ocupantes

Compatibilidad de los elementos de evacuación.

No procede.

Ocupación

La ocupación en el interior de la explotación se corresponde de forma habitual con una única persona.

Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación.

La nave dispone de diversas salidas en los laterales de la nave así como en los fondos. El recorrido de evacuación es inferior a los 50 m.

Dimensionado de los medios de evacuación

La anchura libre en puertas, pasos y huecos previstos como salida de evacuación será en todo caso mayor o igual a 0,8 m.

Protección de las escaleras


No procede.

Puertas situadas en recorridos de evacuación

Todas las puertas situadas en los recorridos de evacuación serán abatibles, con eje de giro vertical y sistema de cierre de fácil apertura.

Control del humo de incendio

No procede.

Habilitación Profesional Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN	10/4 2026	 VISADO : V202600593 Exp : E202600319 PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]
--	--------------	---

3.1.2 ALMACÉN

Aunque la actividad principal es agropecuaria, el almacén de clasificación de huevos alberga zonas de empaqueo, vestuarios y acopio de material de embalaje (cartón/plástico). Por ello, se justifica el cumplimiento de las exigencias básicas del Documento Básico SI del CTE aplicables a un uso asimilable a Comercial/Almacén de baja ocupación y riesgo:

Exigencia básica SI 1 - Propagación interior

Compartimentación:

Dado que la superficie construida del almacén es de 343,21 m² (inferior a los 2.500 m² de límite normativo), todo el edificio constituye un único sector de incendio.

Reacción al fuego de los materiales:

Los paneles sándwich de cerramiento y cubierta, así como los falsos techos, deberán contar con una clasificación de reacción al fuego acorde al CTE (mínimo C-s3, d0 para techos y paredes).

Exigencia básica SI 2 - Propagación exterior

Los almacenes son edificaciones exentas. Al existir retranqueos a linderos superiores a 8 metros e interdistancias amplias entre las edificaciones de la propia parcela, se elimina el riesgo de propagación exterior por fachadas y cubiertas.

Exigencia básica SI 3 - Evacuación de ocupantes

Ocupación:

La ocupación será baja, calculándose un máximo simultáneo de 2 a 4 personas (trabajadores en zona de empaqueo y vestuarios).

Número de salidas y longitud de recorridos:

Dispone de dos salidas directas al espacio exterior seguro. La longitud de los recorridos de evacuación desde cualquier punto ocupable hasta la salida más próxima es inferior a 25 metros, cumpliendo sobradamente el límite de 50 metros.

Dimensionado:

Las puertas situadas en los recorridos de evacuación tendrán una anchura libre mínima de 0,80 m, serán de fácil apertura y de hojas abatibles con eje de giro vertical.

Habilitación
Profesional
Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN

10/4
2026

VISADO : V202600593 Exp : E202600319
PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para
ejecución
Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXG0ZHO09L]



Exigencia básica SI 4 - Instalaciones de protección contra incendios

Al ser un local de riesgo bajo y superficie menor a 500 m², se dispondrán extintores portátiles de eficacia 21A-113B distribuidos de tal forma que el recorrido real desde cualquier origen de evacuación hasta un extintor no supere los 15 metros.

Se instalará alumbrado de emergencia sobre las puertas de salida y en los itinerarios de evacuación, así como en los vestuarios/aseos.

Exigencia básica SI 5 - Intervención de los bomberos

El edificio dispone de accesibilidad perimetral adecuada para vehículos de emergencia a través de los viales interiores de la explotación, cumpliendo con la aproximación al edificio.

Exigencia básica SI 6 - Resistencia al fuego de la estructura

Al tratarse de un edificio de una sola planta con cubierta ligera, y considerando su baja ocupación, distanciamiento y rápida evacuación, los requisitos de resistencia al fuego de la estructura portante metálica (R 30 o exenta) se consideran cubiertos bajo el amparo de la baja probabilidad de daños a terceros o colapso sobre otras propiedades.

3.2 SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

Sección SUA 1: Seguridad frente al riesgo de caídas

Resbaladidad de los suelos

De conformidad con el ámbito de aplicación de la Sección SUA 1 del Código Técnico de la Edificación, la exigencia de clasificación de resbaladidad de los pavimentos (Clase 1, 2 o 3) se circunscribe a usos específicos entre los que no se incluye el uso agrícola-industrial de las presentes edificaciones. El pavimento general de las naves almacén (solera de hormigón) se regirá por las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo (RD 486/1997).

No obstante, en aras de maximizar la seguridad activa y asimilando el criterio de las zonas de aseo, se proyecta expresamente que el pavimento del plato de ducha situado en el vestuario alcance una resistencia al deslizamiento Clase 3 (Rd > 45), por tratarse de una zona húmeda prevista para tránsito descalzo. El resto del vestuario dispondrá de un pavimento cerámico antideslizante Clase 2 o superior.

Discontinuidades en el pavimento.

No es de aplicación ya que las construcciones previstas se pueden considerar como zonas de “*uso restringido*”, puesto que los elementos de circulación estarán limitados a un máximo de 1 persona que tendrá carácter de *usuario habitual*.

Habilitación
Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN
Profesional

10/4
2026

VISADO: V202600593 Exp: E202600319
PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para
ejecución
Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]



Sección SUA 2: Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento

El diseño de las naves almacén cumple con las exigencias de seguridad frente a impacto y atrapamiento establecidas en el Documento Básico SUA 2:

Impacto por altura insuficiente: La altura libre de paso en todas las zonas de circulación y ocupación de la nave (zona de clasificación y almacén) supera ampliamente los 2,10 m reglamentarios. En los huecos de paso peatonales (acceso exterior y vestuarios) se garantiza una altura libre mínima de 2,00 m.*

Impacto con elementos frágiles: No se proyectan grandes superficies acristaladas que puedan confundirse con puertas ni paños de vidrio en áreas con riesgo de impacto.

Atrapamiento: Las puertas peatonales son de abatimiento horizontal manual, no existiendo riesgo de atrapamiento. Las puertas destinadas al tráfico de maquinaria o vehículos (si fuesen de accionamiento motorizado) se someterán a la norma UNE-EN 13241, incorporando los correspondientes sistemas de seguridad anti-aplastamiento, fotocélulas y marcado CE.»*


Sección SUA 3: Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos

El edificio cumple con las prescripciones de la Sección SUA 3 para evitar el riesgo de aprisionamiento. Al disponer de un recinto destinado a vestuario y aseo del personal, cuya puerta estará dotada de un mecanismo de bloqueo manual desde el interior para garantizar la privacidad, se prescribe la instalación de una condena con sistema de desbloqueo de emergencia desde el exterior. Al no tratarse de un edificio ni zona de uso público, no resulta exigible la instalación de un dispositivo mecánico o electrónico de llamada de asistencia en el interior del aseo.

Sección SUA 4: Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada

El edificio cumple con las prescripciones de la Sección SUA 4 para limitar el riesgo derivado de una iluminación inadecuada. La instalación de alumbrado normal se ha dimensionado para garantizar los niveles mínimos de iluminancia requeridos en las zonas de circulación interior y exterior, cumpliendo simultáneamente con las exigencias de la normativa de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo (RD 486/1997) para las zonas de empacado y clasificación.

Asimismo, se ha proyectado una instalación de alumbrado de emergencia que garantiza una iluminancia mínima de 1 lux en los recorridos de evacuación, disponiendo equipos autónomos sobre las puertas de salida al exterior, en el recinto del vestuario/aseo y en las inmediaciones del cuadro general de distribución eléctrica.

 COIAL	VISADO: V202600593 Exp: E202600319 PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]
10/4 2026	Habilitación Profesional Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN

Sección SUA 8: Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.

De conformidad con las exigencias del Documento Básico SUA 8, se ha procedido a evaluar la necesidad de disponer de un sistema de protección externa contra el rayo. Aplicando el procedimiento de cálculo reglamentario para el emplazamiento de la obra, y considerando las dimensiones del edificio de almacén así como los coeficientes de entorno y uso (edificio de ocupación baja, sin contenido especial de riesgo ni función crítica), se obtiene que la frecuencia esperada de impactos de rayo es estrictamente inferior al riesgo admisible.


Dado que se cumple la condición normativa no resulta exigible la instalación de un sistema de protección contra el rayo (pararrayos) con dispositivo de cebado ni puntas Franklin. No obstante, la estructura metálica portante principal se conectará a la red general de puesta a tierra del edificio conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).

Sección SUA 9: Accesibilidad

El edificio proyectado se clasifica como uso agrícola-industrial, destinado exclusivamente a la clasificación y almacenamiento de huevos. Dada la naturaleza de la actividad, que conlleva manipulación de cargas, uso de maquinaria (carretillas/transpaletas) y nula atención al público, la totalidad del edificio se considera "Zona de Uso Restringido". Las condiciones de contratación requerirán perfiles físicos incompatibles con usuarios en silla de ruedas.

No obstante lo anterior, se proyecta un itinerario exterior a cota cero (sin desniveles ni escalones) hasta la puerta de acceso principal. Las puertas de paso peatonales y de los recintos interiores (vestuario) disponen de una anchura libre mínima de paso de 0,80 m. Por la calificación de uso restringido laboral, no se requiere la dotación de aseo plenamente accesible según los parámetros del DB-SUA 9.

Las secciones SUA 5, SUA 6 y SUA 7 no son de aplicación.

 COIAL	VISADO : V202600593 Exp : E202600319 PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]	10/4	Habilitación Profesional
		2026	Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN

4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

4.1 PROCESO PRODUCTIVO

El sistema de producción de huevo de puesta de huevos de gallinas sueltas en el gallinero es uno de los sistemas considerados como alternativos según el Real Decreto 3/2002, de 11 de enero, por el que se establecen las normas mínimas de protección de las gallinas ponedoras, Real Decreto que incorpora al ordenamiento jurídico la Directiva 1999/74/CE, del Consejo, de 19 de julio de 1999, y por ello el diseño y dimensionado de las instalaciones de esta explotación cumple la citada legislación.

Este sistema de producción de huevo se basa en un sistema de alojamiento en semi-libertad, en el que las gallinas se alojan libres en el interior de la nave ganadera. Este sistema es similar al de puesta de huevo campero aunque su principal diferencia es que en este sistema no se dispone de acceso a patios exteriores.

Las aves llegan a la explotación con 17 semanas de vida y tras un periodo de adaptación de una semana comienzan el período de puesta que suele durar 12-13 meses, y pasado este tiempo se llevan al matadero. Para conseguir elevadas producciones durante el período de puesta de las gallinas ponedoras es muy importante que las pollitas hayan tenido una cría y recría correctas.


Cuando las aves han abandonado la explotación, y antes de la entrada del siguiente ciclo, se realiza en la nave el lavado y desinfección de las instalaciones. Una vez realizado el “vacío sanitario” se puede iniciar un nuevo ciclo de puesta.

El alojamiento de las aves en el interior de la nave se realizará por medio de aviarios, un sistema en el que las aves se pueden desplazar libremente sobre varios niveles de pisos formados por aseladeros y por slats. Las gallinas pueden utilizar toda la superficie del suelo del alojamiento como área de paseo.

La capacidad prevista para cada una de las dos naves (40.000 aves) viene dada por el sistema de aviario previsto y sus dimensiones de comederos, bebederos y aseladeros, conforme a lo establecido en la normativa vigente. El diseño y dimensionado de las instalaciones cumplirá lo dispuesto en el Real Decreto 3/2002, de 11 de enero, por el que se establecen las normas mínimas de protección de las gallinas ponedoras.

Los animales recibirán una alimentación sana que sea adecuada a su edad y especie y en suficiente cantidad con el fin de mantener su buen estado de salud y de satisfacer sus necesidades de nutrición.

La alimentación de los animales es a voluntad o *ad libitum* y se suministrará una alimentación por fases según las necesidades del periodo productivo. Los piensos suministrados tendrán un contenido bajo en proteína bruta y la dieta se complementará con aminoácidos sintéticos y aditivos autorizados.

Habilitación Profesional Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN
10/4 2026
VISADO : V202600593 Exp : E202600319 PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG07HO09L]
 COIAL

4.2 MATERIAS PRIMAS Y PRODUCTOS ACABADOS

La explotación se ha diseñado para una capacidad total de 80.000 gallinas ponedoras, que darán una producción estimada de 25.600.000 huevos/año.

Las materias primas utilizadas en el proceso de producción serán el pienso y el agua que constituyen la dieta de los animales:

El consumo habitual de pienso para gallinas ponedoras se estima en 110 g/día (40,15 kg/plaza y año) por lo que el consumo estimado para el total de la explotación será el siguiente:

- Ponedoras: 40,15 kg/plaza y año x 80.000 gallinas = 3.212 t/año

4.3 MANO DE OBRA

Dentro de la explotación trabajarán a diario entorno a 4 personas realizando las labores de controlar automatismos, retirar bajas, empackado de los huevos, etc, contando además con apoyo puntual para operaciones como la entrada y salida de animales o limpieza.

4.4 MAQUINARIA E INSTALACIONES

- Instalación eléctrica

La explotación dispondrá de instalación eléctrica procedente de red para satisfacer las necesidades tanto de alumbrado, como de fuerza, para accionar sistemas de alimentación y ventilación, etc. La instalación cumplirá todo lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/02 de 2 de agosto e Instrucciones Complementarias.

La explotación contará también con un grupo electrógeno de 100 KVA para hacer frente a situaciones de emergencia o de fallos en el suministro de la red.

Se dispondrá además de una instalación solar fotovoltaica para autoconsumo sin excedentes en la cubierta de todas las edificaciones, que sustituirá parcialmente al suministro de la red eléctrica, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 10/2019. de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

- Ventilación

El sistema de ventilación de la nave avícola será por ventilación forzada tipo túnel combinada con refrigeración evaporativa. Los equipos de enfriamiento evaporativo son instalaciones que ponen en contacto una corriente de aire con otra de agua para disminuir la temperatura del aire aprovechando la energía absorbida por el agua en su proceso de evaporación.

Habilitación Profesional Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN	10/4 2026	VISADO : V202600593 Exp : E202600319 PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]
--	--------------	---

Cuando las temperaturas exteriores son bajas, se ventila en modo lateral con admisión de aire por las entradas de la pared y extracción por chimeneas o un caballete cenital. Cuando las temperaturas exteriores son altas, se ventila en modo túnel: el aire entra por los laterales o el frontal a través de los paneles cooling y sale por los extractores de gran caudal del lado opuesto de la nave. Ambos sistemas de ventilación son controlados por un ordenador climático.

Todos los sistemas de ventilación estarán alimentados por la instalación eléctrica en baja tensión de la explotación.

- **Distribución de pienso y agua**

Para la alimentación de los animales, los comederos utilizados en la nave serán de tipo corrido y el pienso será distribuido en los mismos mediante carros autopulsados.

Se emplearán bebederos de tetina con cazoleta que permiten un libre acceso de la gallina al agua, aunque sin desperdicio y recogiendo las posibles gotas sobrantes en cazoleta, contribuyendo al ahorro de agua en la explotación.

4.5 COMBUSTIBLES

La explotación avícola no requiere de calefacción. El único combustible empleado en la explotación será el gasóleo para el grupo electrógeno, que se empleará en caso de avería de la red eléctrica.

4.6 SUMINISTRO Y CONSUMO DE AGUA


Suministro de agua

La explotación dispondrá de abastecimiento de agua procedente de un pozo propio. La finca de Son Brau dispone ya de un pozo propio debidamente legalizado y una concesión de aguas subterráneas (REG_212_Vigent-DI-_26300) con un volumen anual de 17.817 m³ para regadío, otros usos agrarios y abastecimiento de granja, contándose por tanto con dotación de agua suficiente para satisfacer las necesidades de este proyecto. Se pretende por tanto aprovechar una concesión existente por lo que el proyecto no supondrá una afección al estado del acuífero o el abastecimiento a municipios.

Se instalará en la explotación un depósito de almacenamiento de agua de chapa de acero desmontable con capacidad suficiente garantizar en todo momento el suministro de agua a la explotación.

El proyecto se ajustará a todo lo establecido en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears, en particular lo relativo al abastecimiento de agua de la explotación, la gestión de las aguas pluviales y el almacenamiento y posterior aplicación al terreno de los estiércoles.

En esta explotación se aplicarán las Mejores Técnicas Disponibles para garantizar un uso eficiente de agua.

Habilitación Profesional Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN
10/4 2026
 VISADO : V202600593 Exp : E202600319 PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]

Estimación de consumos

En esta explotación se aplicarán las Mejores Técnicas disponibles para el uso eficiente del agua, como la calibración de los equipos, sistemas de limpieza en seco y el empleo bebederos de tetina con cazoleta que contribuyen al ahorro de agua en la explotación.

A continuación se describen los consumos de agua anuales estimados para esta explotación:

Tipo ganado	Nº plazas	Dotación (m ³ /cab. año)	Consumo total (m ³ /año)
Gallina ponedora	80.000	0,12	9.600,00
CONSUMO TOTAL ESTIMADO			9.600,00

Se considera que esta dotación es suficiente para satisfacer tanto las necesidades de los animales, como el agua para la limpieza y el consumo que se produzca en los vestuarios, aseos y limpieza de las instalaciones.

Los consumos de agua estimada están por debajo de la dotación máxima para avicultura que fija el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Baleares (0,2 m³/plaza y año) y son también acordes con los valores reflejados en el documento BREF (*Documento de referencia de mejores Técnicas Disponibles en la Cría Intensiva de Aves de Corral y Cerdo*).

4.7 GESTIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES

Se instalará un sistema para la recogida de las aguas pluviales de la cubiertas, con lo que todas las nuevas edificaciones en suelo rústico dispondrán de sistema de recogida de pluviales. De esta forma se dará cumplimiento a lo establecido tanto en el PGOU de Manacor como en el artículo 51 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears (aprobado por el Real Decreto 49/2023, de 24 de enero).

Para la gestión de las aguas residuales domesticas procedentes de los aseos se instalará un depósito estanco en el que se almacenarán hasta ser retiradas y vertidas directamente a EDAR mediante camión cuba por gestor autorizado. Se dispondrá de un certificado de impermeabilidad y estanqueidad del depósito de acumulación de aguas residuales sanitarias y se llevará un registro de todas las retiradas realizadas.

La actividad no genera efluentes líquidos, ya que la limpieza de las instalaciones se realiza en seco y con equipos de alta presión y el agua de limpieza se elimina por evaporación (a través de los ventiladores de la ventilación forzada de la nave) durante el vacío sanitario.

Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN
Habilitación Profesional
10/4
2026
VISADO: V202600593 Exp: E202600319
PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución
Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXG0ZHO09L]
COIAL

4.8 RECOGIDA Y GESTIÓN DEL ESTIÉRCOL

Para la retirada de la gallinaza cada nave avícola dispondrá en el aviario de unas cintas transportadoras que se dispondrán en sentido longitudinal de la nave, por debajo de cada zona de slats, y que trasladarán la gallinaza hasta unas cintas cubiertas transversales. Estas cintas cubiertas recogerán el estiércol de la nave y lo transportarán al estercolero de la explotación, donde se almacenará previamente a su aplicación al campo conforme al plan de abonado de la empresa.

Para la aplicación de los estiércoles en los suelos agrarios se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1051/2022, de 27 de diciembre, por el que se establecen normas para la nutrición sostenible en los suelos agrarios. Quedará reflejado en el Plan de producción y gestión de estiércoles que formará parte del SIGE de la explotación,

En el estercolero se gestionará exclusivamente el estiércol procedente de esta misma explotación.

La producción anual de estiércol se ha calculado conforme a los valores reflejados en la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears. Se ha dimensionado el estercolero conforme al criterio reflejado en la Resolución de la Consejera de Agricultura, Pesca y Alimentación de 29 de julio de 2020, por la que se aprueba el programa de actuación aplicable a las zonas declaradas vulnerables en relación con la contaminación de nitratos de origen agrario de las Islas Baleares. Las necesidades de almacenamiento conforme a estos criterios serán las siguientes:

Orientación productiva	Estiércol producido (t/plaza y año)	Nº plazas previstas	Estiércol total producido (t/año)	Estiércol almacenado (t/4 meses)	Densidad t/m ³	Volumen necesario (m ³ / 4 meses)
Gallinas	0,04	80.000	3.200	1.067	0,6	1.778

El estercolero previsto tendrá unas dimensiones interiores de 40 metros de largo por 15 de ancho (600 m² de superficie útil) y estará realizado mediante una solera de hormigón armado, paredes con muro de hormigón hasta una altura de 2 metros, y cubierta. Con una altura media de almacenamiento de 3 metros este estercolero permite almacenar 1.800 m³, proporcionando capacidad de almacenamiento suficiente para el volumen producido en cuatro meses de actividad. Las dimensiones previstas para el estercolero se ajustan a la normativa vigente sin que tampoco pueda considerarse que esté sobredimensionado.

4.9 CADÁVERES

Los cadáveres se almacenarán en un contenedor cerrado hasta el momento de su traslado a TIRME. El contenedor de cadáveres se ubicará fuera del recinto vallado de la explotación en una zona acondicionada para ello, en un lugar de fácil acceso para el vehículo de transporte,

4.10 GESTIÓN DE OTROS RESIDUOS

La gestión de los residuos, tanto en la fase de construcción como en el posterior funcionamiento de la actividad se ajustará a lo establecido en la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears y resto de legislación vigente.

Todos los residuo serán retirados por gestores autorizados. Se identifican en el cuadro siguiente los distintos tipos de residuos peligrosos y no peligrosos que podrían producirse en esta explotación, al margen de los estiércoles y cadáveres:

Código LER	Descripción	Almacenamiento	Destino
15 01 10*	Envases que contienen restos de sustancias peligrosas o están contaminados por ellas	Contenedor cerrado	Empresa gestora
180205*	Productos Químicos que Consisten o Contienen Sustancias Peligrosas	Contenedor cerrado	Empresa gestora
15 01 01	Envases de papel y cartón	Almacén	Empresa gestora
15 01 02	Envases de plástico	Almacén	Empresa gestora

4.11 OLORES

En las explotaciones avícolas existen fuentes fijas de emisión de olor como los estercoleros, las naves de los animales, los depósitos de cadáveres y otras fuentes temporales como las generadas en el esparcimiento del estiércol a campo.

Teniendo en cuenta la distancia de la explotación a núcleos urbanos no es previsible que se originen molestias a la población por olores. No obstante, se incluirá en el Sistema de Gestión Ambiental (SGA) de la explotación un Plan de gestión de olores, conforme a las MTD. Este Plan estará a disposición de todas las personas empleadas o relacionadas con la actividad desarrollada en la granja.

4.12 RUIDOS

En los alrededores de la explotación solamente se prevén ruidos esporádicos ocasionados por el tránsito de camiones para la carga y descarga de pienso o el transporte logístico de los huevos. En el interior de las naves se producen ruidos ocasionados principalmente por la maquinaria para la ventilación o el suministro del pienso.

Habilitación
Profesional
Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN

10/4
2026

VISADO: V202600593 Exp: E202600319
PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución
Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG07HO09L]



4.13 CONTAMINACIÓN DE LA ATMÓSFERA

Las características de la instalación y de las actividades realizadas en la misma que se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y por el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, son las siguientes:

Id	ACTIVIDAD	GRUPO	CÓDIGO
01	Gallinas ponedoras. Instalaciones con capacidad => 40.000 gallinas	B	10 05 07 01
02	Motores de combustión interna de P.t.n < 1 MWt (grupo electrógeno)	-	02 03 04 04

La explotación dispondrá de un foco de emisiones canalizadas correspondiente a un grupo electrógeno de emergencia (gasoil) de 100 kVA. Este foco se considera no sistemático según la definición del artículo 2.i del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero.

4.14 MEDIDAS CORRECTORAS

Al proyectar la instalación de esta explotación avícola se han contemplado una serie de medidas destinadas a aminorar los impactos medioambientales negativos más destacables:

1. Afección a la vegetación

El proyecto no contempla la eliminación de arbolado, proyectándose todas las edificaciones, infraestructuras y viales de la explotación en terrenos agrícolas.

2. Integración paisajística

Se propone como medida correctora para mejorar la integración paisajística y reducir el impacto visual se instalarán pantallas de vegetación natural que disminuyan la visibilidad de las edificaciones o instalaciones.

3. Contaminación del subsuelo y acuíferos subterráneos

Tanto las naves avícolas como el estercolero dispondrán de una solera de hormigón perfectamente estanca e impermeable y se evitarán posibles filtraciones al suelo del estiércol.

El estercolero estará completamente cubierto. Se reducen de esta forma las emisiones atmosféricas, las molestias por olores y se evitan los riesgos derivados de que las aguas pluviales entren en contacto con los estiércoles.

El estercolero dispondrá de paredes laterales de hormigón que evitará que las aguas de escorrentía puedan entrar en contacto con el estiércol, evitándose de esta forma el riesgo de contaminación de los acuíferos subterráneos por vertidos accidentales.

Con la correcta aplicación del plan de gestión y producción de estiércoles de la explotación y el resto de medidas correctoras contemplada en el proyecto no existirá riesgo de contaminación de nitratos por filtración al suelo y a los acuíferos de la zona.

4. Malos olores.

Para tratar de reducir la producción de olores y favorecer que en esta explotación avícola no se produzcan afecciones ambientales por la emisión de olores se aplicarán de forma continua en la instalación una serie de medidas preventivas, basadas en las Mejores Técnicas Disponibles, conforme a la Decisión de Ejecución (UE) 2017/302 De La Comisión de 15 de febrero de 2017:


- Ubicación adecuada de la explotación y disposición espacial de las actividades (MTD2). Se ha elegido un emplazamiento suficiente alejado de receptores sensibles para evitar las molestias por olores, siendo la distancia el factor más importante en la dispersión de olores.
- La explotación avícola dispondrá de un Sistema de Gestión Ambiental, que incorporará un Plan de gestión de olores, incluyendo un protocolo de supervisión de olores, medidas de prevención y un protocolo de actuación en caso de producirse molestias por olores.
- Se mantendrán los animales y las superficies secas y limpias.
- Se reducirá la superficie de emisión del estiércol al emplear cintas de extracción del estiércol cubiertas.
- Se evacuará frecuentemente el estiércol a estercolero exterior cubierto.

5. Infraestructura sanitaria

Esta explotación avícola dispondrá de las barreras sanitarias precisas para disminuir el riesgo de difusión de enfermedades. La explotación avícola cumplirá con todos los requisitos en materia de infraestructuras, equipamiento y manejo establecidos en el Real Decreto 637/2021, de 27 de julio, por el que se establecen las normas básicas de ordenación de las granjas avícolas, el Real Decreto 3/2002, de 11 de enero, por el que se establecen las normas mínimas de protección de las gallinas ponedoras, y demás normativa de aplicación.

Por este motivo toda la explotación se encontrará rodeada con un vallado perimetral. El diseño del vallado de la explotación permitirá que los vehículos de visitas queden fuera del vallado perimetral, tal y como puede verse en el plano de ordenación de parcela adjunto.

Además, la explotación dispondrá a la entrada de un sistema de desinfección de vehículos, basado en el uso de una mochila con desinfectante. Este sistema asegura una correcta desinfección de las ruedas y el resto de los vehículos encargados del transporte del pienso o de los animales.

 COIAL	VISADO : V202600593 Exp : E202600319 PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]
10/4 2026	Habilitación Profesional Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN

La explotación dispondrá de un sistema apropiado para la desinfección del calzado de los operarios y visitantes, o sistema equivalente a la entrada de la nave.

Se instalarán mallas tipo pajarera para evitar la entrada de los posibles vectores de enfermedad en todas las aberturas al exterior de las edificaciones, incluyendo ventanas y huecos de ventilación.

La explotación dispondrá de un vestuario de paso obligatorio antes de entrar en la zona de producción, con una separación clara entre la zona sucia y la zona limpia. El aseo-vestuario estará provisto de ducha, lavabo e inodoro.

La empresa dispondrá de un plan de control de plagas incluido dentro del SIGE de la explotación.

Se cumplirá todo lo establecido en el Real Decreto 346/2025, de 22 de abril, por el que se establecen las bases de desarrollo de la normativa de la Unión Europea de sanidad animal, en lo relativo a las obligaciones de vigilancia del titular de la explotación.

Como en la explotación se utilizarán paneles cooling para la ventilación de las naves en los periodos estivales, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.


6. Retirada de cadáveres.

Los cadáveres se almacenarán en contenedores cerrados hasta su retirada. Los contenedores de cadáveres se ubicarán fuera del recinto vallado de la explotación en una zona acondicionada para ello, en un lugar de fácil acceso para el vehículo de transporte.

7. Ruidos y vibraciones.


Para tratar de reducir el ruido producido y favorecer que no se produzcan afecciones ambientales por la emisión de ruidos se aplicarán de forma continua una serie de medidas preventivas:

- Revisión y mantenimiento anual de los equipos que pueden producir afecciones por ruido.
- Todas las tareas ruidosas como las labores de carga y descarga y los trabajos en la instalación se realizarán siempre en horario diurno, no produciéndose labores en horario nocturno.
- Las puertas de la nave permanecerán cerradas.
- Durante las actividades de mantenimiento se realizará la revisión y mantenimiento correcto de todos los equipos que incorporan motores.
- En la explotación se dispondrá de un sistema de alimentación ad libitum, lo que reduce los estímulos anteriores a la comida.
- Los camiones y vehículos que acceden a la explotación evitarán la circulación por núcleos urbanos, tomando siempre que sea posible las rutas que eviten su paso por zonas habitadas.


 COIAL	VISADO: V202600593 Exp: E202600319 PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXG0ZHO09L]	10/4 2026	Habilitación Profesional Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN
--	--	--------------	--

5. NORMATIVA LEGAL

- Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares
- Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.
- Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears.
- Normas de ordenación del Plan Territorial insular de Mallorca.
- Plan General de Ordenación Urbana de Manacor (PGOU)
- Real Decreto 637/2021, de 27 de julio, por el que se establecen las normas básicas de ordenación de las granjas avícolas.
- Real Decreto 348/2000, de 10 de marzo, por el que se incorpora al ordenamiento jurídico la Directiva 98/58/CE, relativa a la protección de los animales en las explotaciones ganaderas.
- Real Decreto 3/2002, de 11 de enero, por el que se establecen las normas mínimas de protección de las gallinas ponedoras.
- Real Decreto 346/2025, de 22 de abril, por el que se establecen las bases de desarrollo de la normativa de la Unión Europea de sanidad animal, en lo relativo a las obligaciones de vigilancia del titular de la explotación.
- Ley 31/1995 de 8 de noviembre de Prevención de Riesgo Laborales.
- Orden de 9 de marzo de 1971, por la que se aprueba la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, en lo que no se encuentre derogado por la Ley 31/1995.
- Real Decreto 486/1997 de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/02 de 2 de agosto e Instrucciones Complementarias.
- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Real Decreto 470/2021, de 29 de junio, por el que se aprueba el Código Estructural.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 256/2016, de 10 de junio, por el que se aprueba la Instrucción para la recepción de cementos (RC-16)
- Real Decreto 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición
- Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02).

 COIAL	VISADO : V202600593 Exp : E202600319 PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]
10/4 2026	Habilitación Profesional Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
- Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

 VISADO : V202600593 Exp : E202600319 PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]	10/4 2026	Habilitación Profesional Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN
---	--------------	--

6. PRESUPUESTO

CAPÍTULO	IMPORTE
Capítulo 1 OBRA CIVIL	702.677,35
Capítulo 1.1 Acondicionamiento del terreno	165.779,93
Capítulo 1.2 Cimentaciones	50.649,49
Capítulo 1.3 Estructuras	200.204,36
Capítulo 1.4 Fachadas y particiones	40.219,38
Capítulo 1.5 Cubiertas	216.930,73
Capítulo 1.6 Carpintería, cerrajería, vidrios y protecciones solares	12.154,54
Capítulo 1.7 Urbanización	5.595,65
Capítulo 1.8 Gestión de residuos	6.214,95
Capítulo 1.9 Seguridad y salud	4.928,32
TOTAL OBRA CIVIL	702.677,35
Capítulo 2 MATERIAL GANADERO	317.794,67
TOTAL MATERIAL GANADERO	317.794,67
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.020.472,02

Asciende el presente presupuesto a la expresada cantidad de UN MILLON VEINTE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON DOS CÉNTIMOS.

Requena, abril de 2026




El Ingeniero Agrónomo:
Javier Fernández Martín

Habilitación
Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN
Profesional


10/4
2026

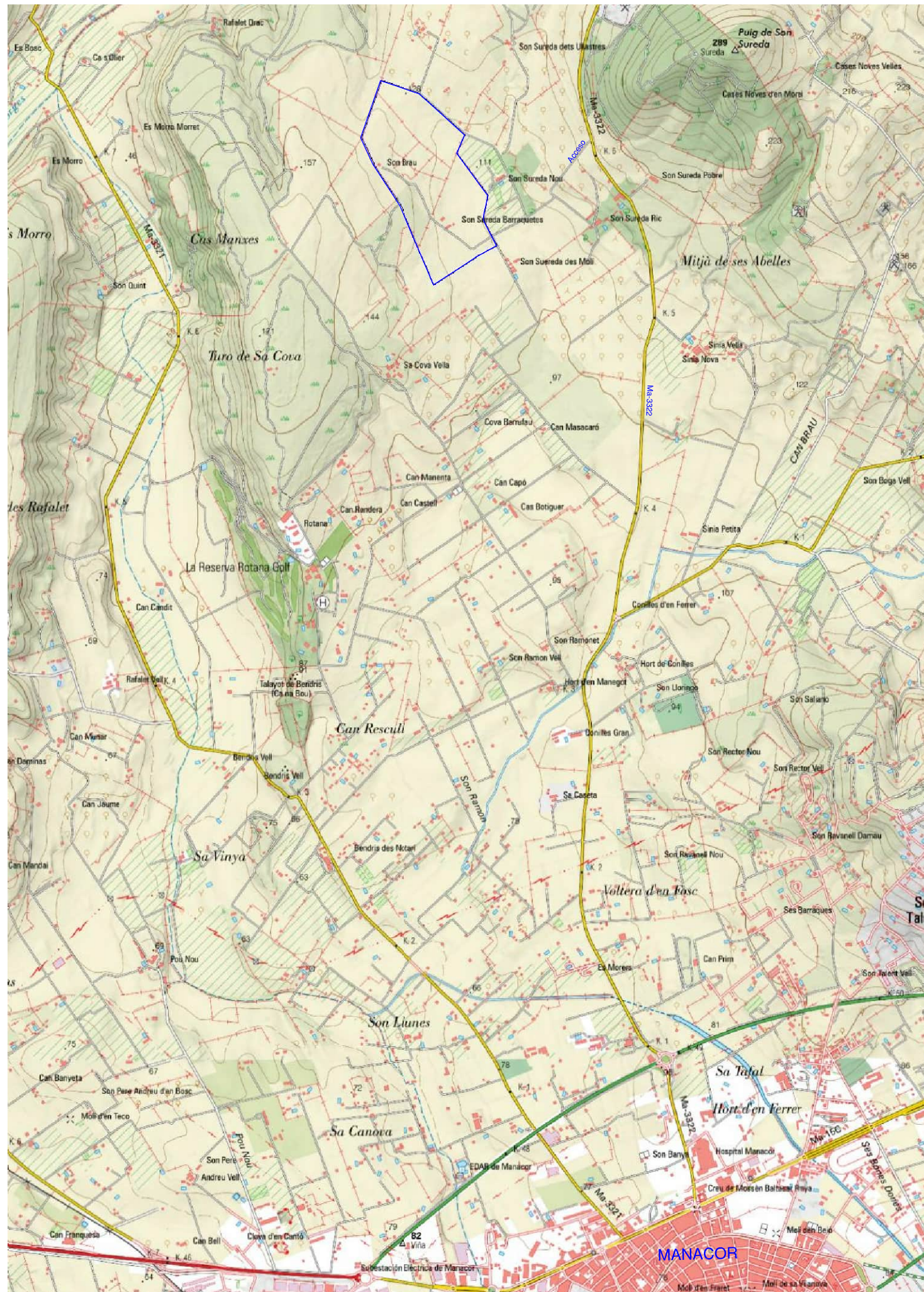
VISADO : V202600593 Exp : E202600319
PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución
Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]



7. PLANOS

1. EMPLAZAMIENTO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO
2. PLANO CATASTRAL
3. ORDENACIÓN DE PARCELA
4. NAVES DE GALLINAS SUeltas EN EL GALLINERO: DISTRIBUCIÓN, COTAS, SUPERFICIES, ALZADOS Y SECCIÓN
5. ALMACÉN: DISTRIBUCIÓN COTAS Y SUPERFICIES Y SECCIÓN
6. ESTERCOLERO: DISTRIBUCIÓN, COTAS Y SUPERFICIES FACHADAS Y SECCIÓN

 VISADO : V202600593 Exp : E202600319 PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución Validacióncoial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]	10/4 2026	Habilitación Profesional Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN
---	--------------	--



EMPLAZAMIENTO E 1/25.000



CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN EL PTIM E: 1/20.000

CATEGORÍES DEL SÒL RÚSTIC

- ANEI alt nivell de protecció
 - Protegit municipal
 - Àrea d'interès agrari
 - Àrea de transició creixement
 - Àrea de transició harmonització
 - Sòl rústic de règim general-forestal
 - Sòl rústic de règim general
 - Viari
 - APT
 - APR erosió
 - APR incendis
- CLASSIFICACIO**
- Sòl urbà
 - Sòl rústic



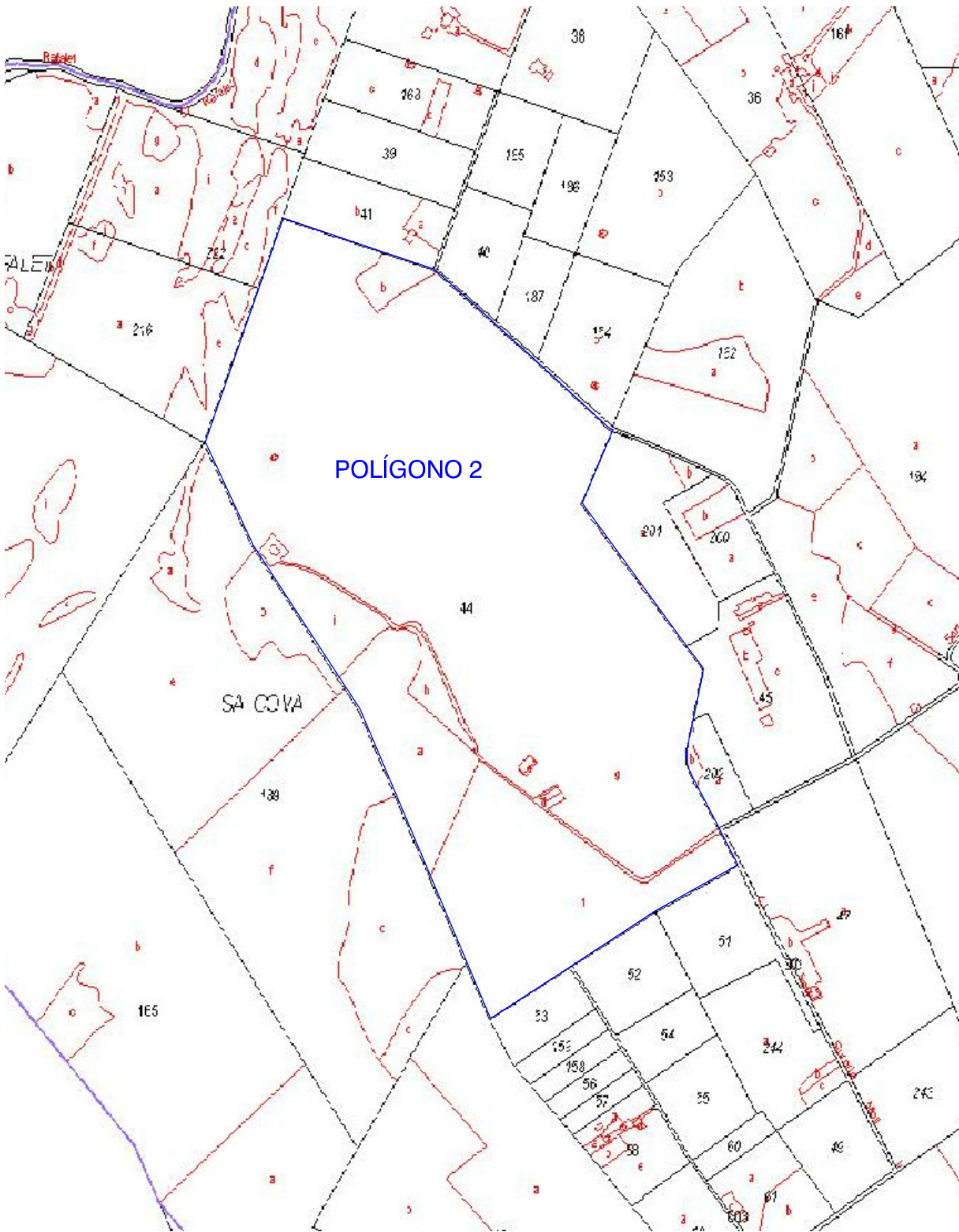
PROMOTOR:
AVÍCOLA SON PEROT S.A.

PROYECTO BÁSICO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE PUESTA EN EL EN EL T.M. DE MANACOR

PLANO:
EMPLAZAMIENTO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

FECHA: ABRIL 2026 | ESCALA: Ver plano | PLANO Nº: 1

VISADO : V202600593 Exp : E202600319
 PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución
 Validación: e-gestión.es [FVcB0RXG0ZHO09L]
 COIAL
 10/4 2026
 Habilitación Profesional
 Col. nº 4602852 JAVIER FERNANDEZ MARTIN



POLÍGONO 2

SA COVA



PROMOTOR:

AVÍCOLA SON PEROT S.A.

PROYECTO BÁSICO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE PUESTA EN EL EN EL T.M. DE MANACOR

PLANO:

PLANO CATASTRAL

FECHA:
ABRIL 2026

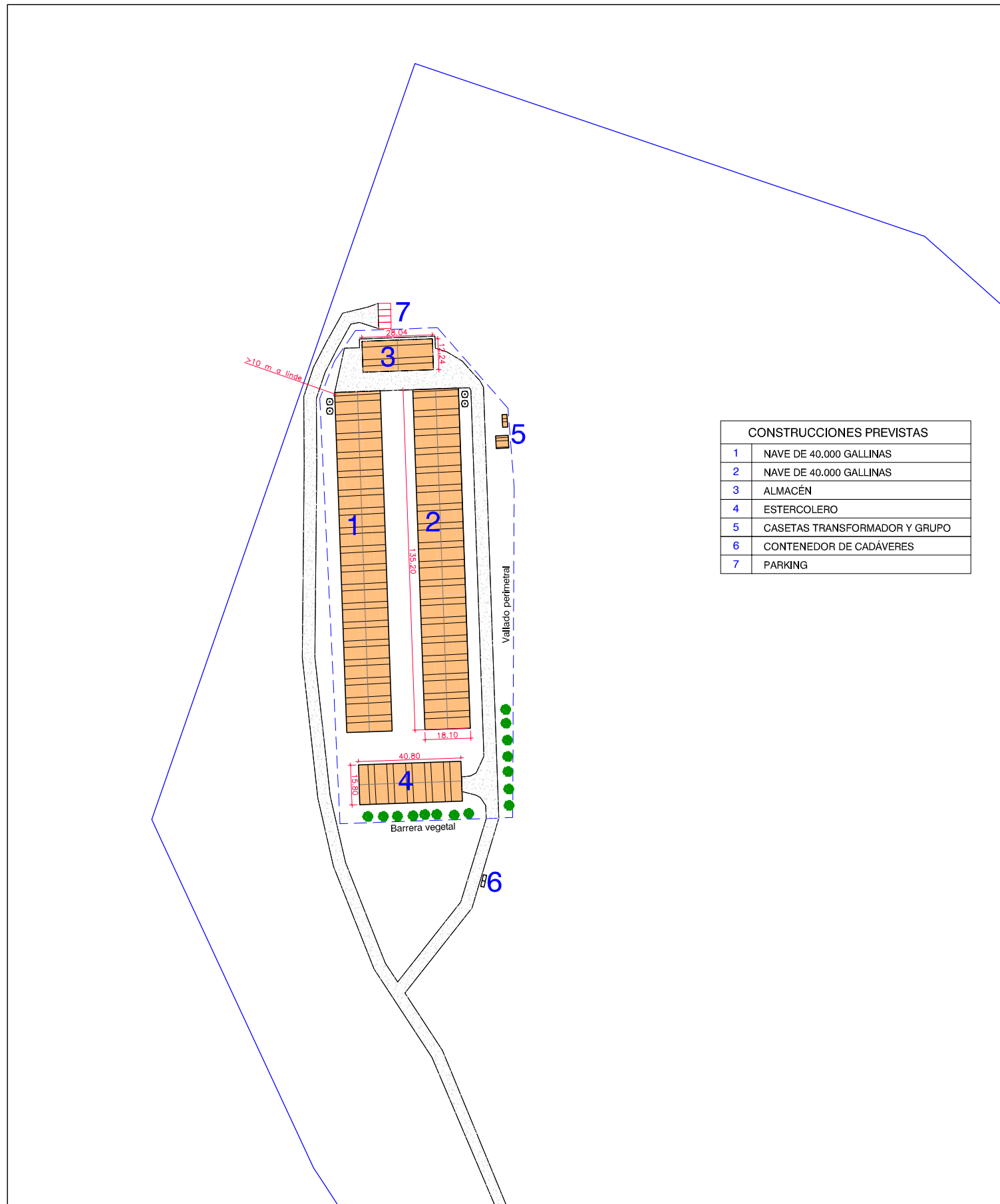
ESCALA:
1/8.000

PLANO Nº:
2

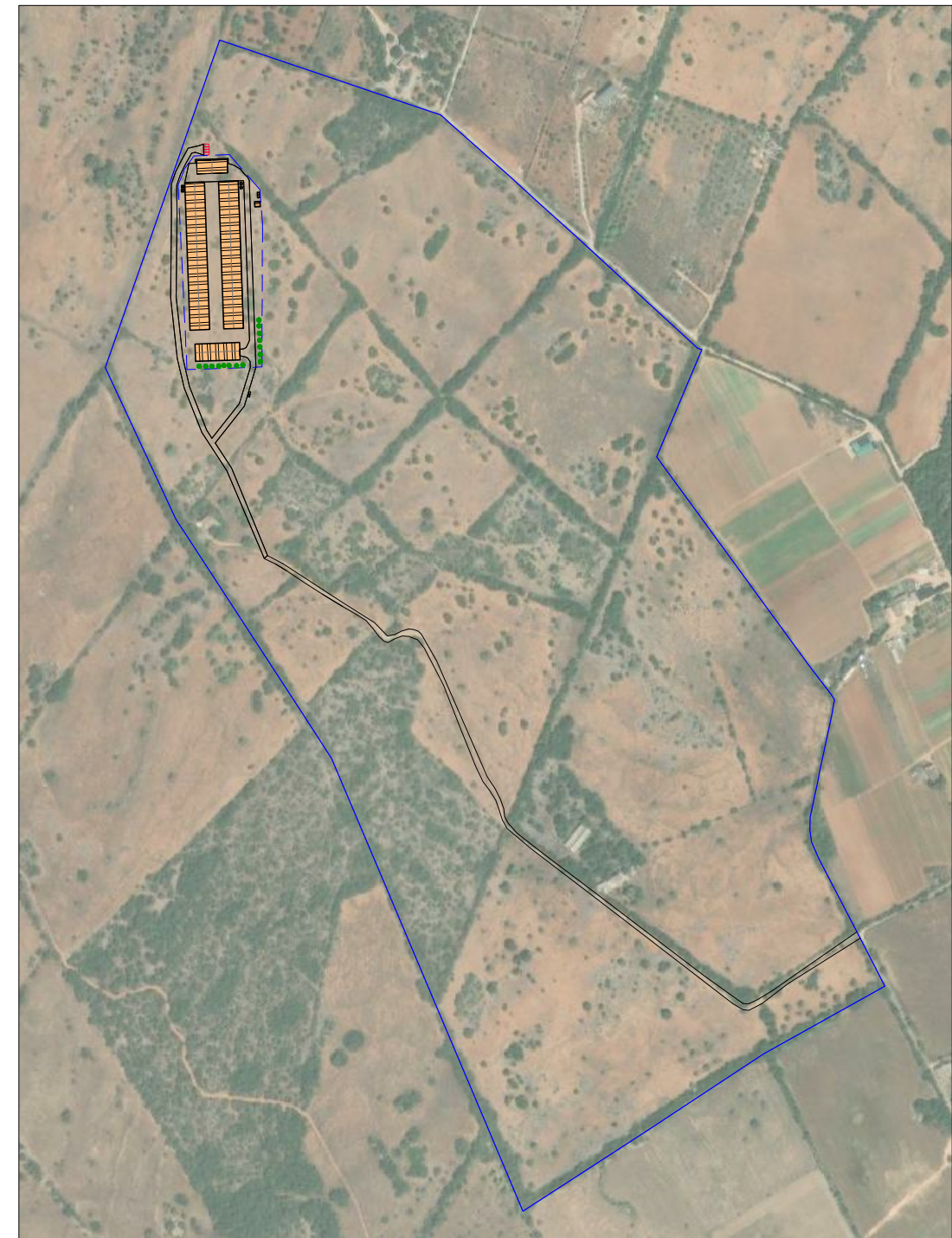

VISADO : V202600593 Exp : E202600319
PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución
 Validacióncolial.e-gestion.es [FVCBORXGG0ZHO09L]

10/4
 2026

Col. nº 4602652 JAVIER FERNANDEZ MARTIN
 Profesional



E:1/2.000



E:1/6.000




PROMOTOR:
AVÍCOLA SON PEROT S.A.

PROYECTO BÁSICO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE PUESTA EN EL EN EL T.M. DE MANACOR

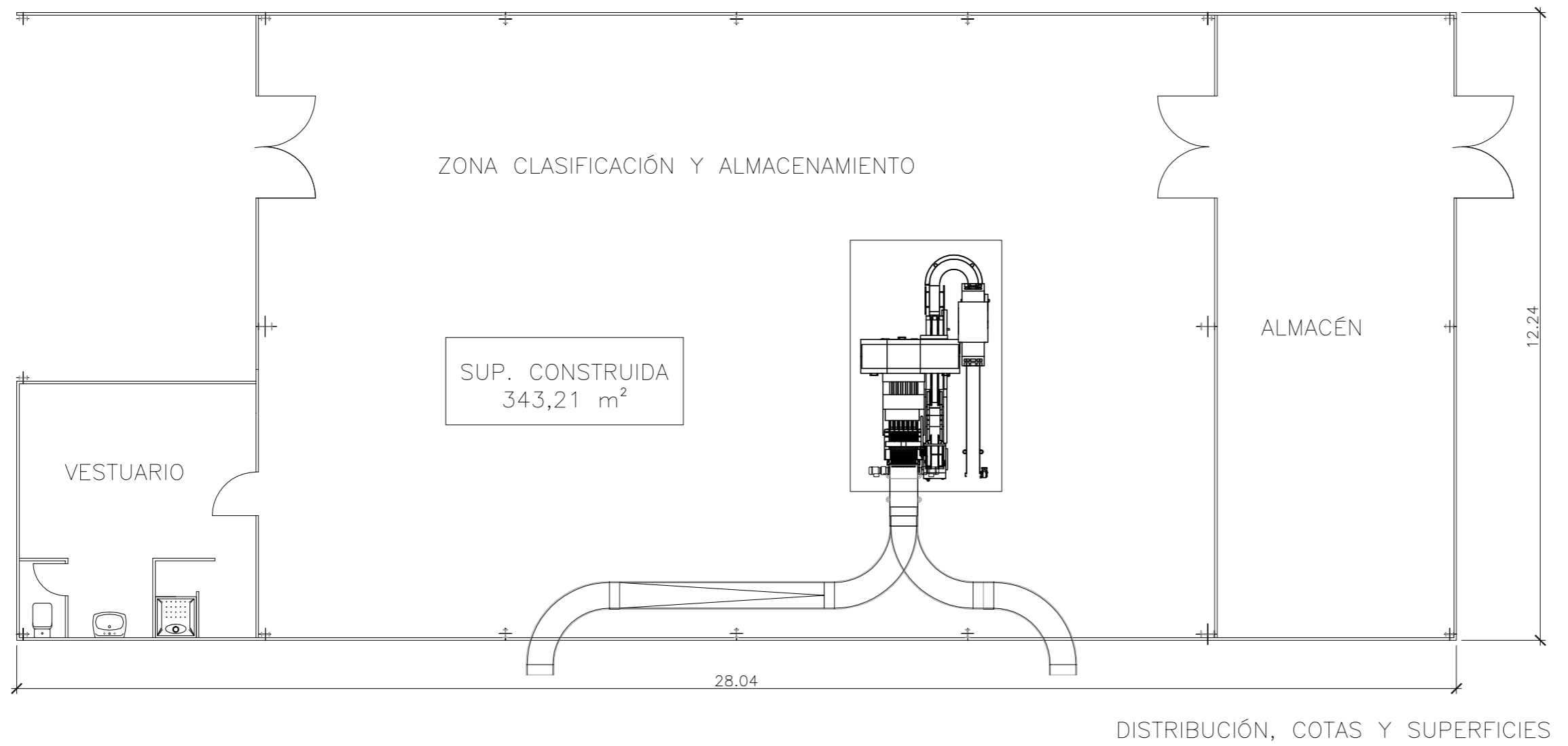
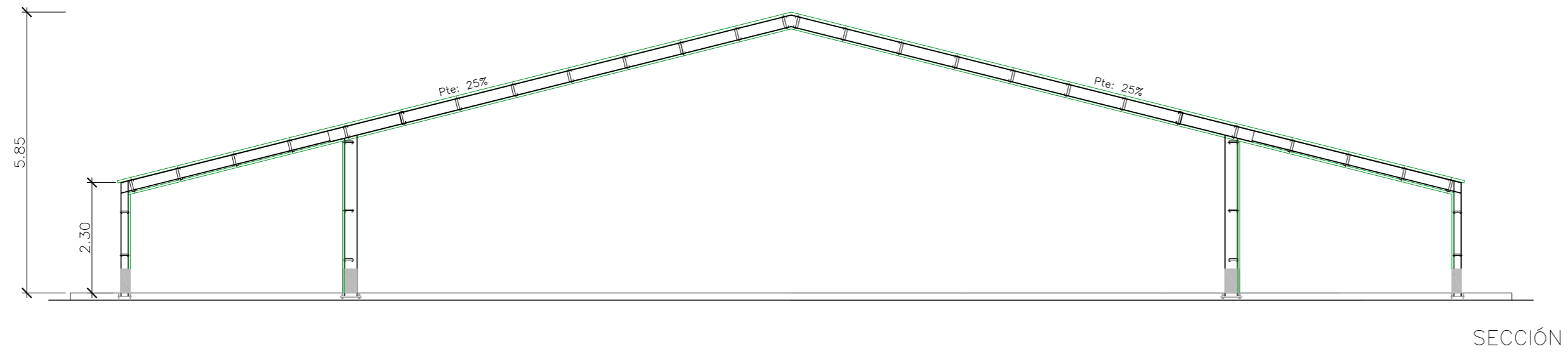
PLANO:
ORDENACIÓN DE PARCELA

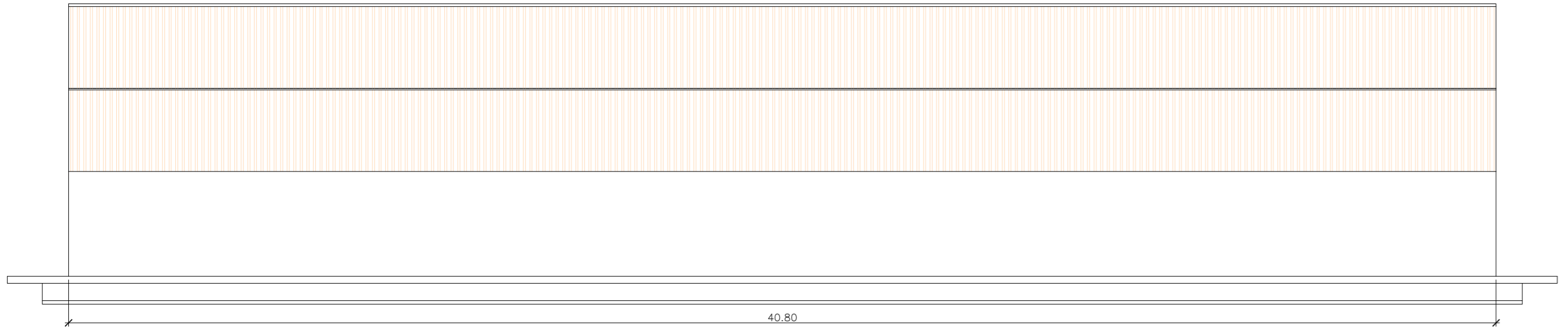
FECHA: ABRIL 2026 | ESCALA: Ver plano | PLANO Nº: 3


VISADO : V202600593 Exp : E:202600319
PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución
 Validacióncoial.e-gestion.es [FVcBORXG0ZHO9L]

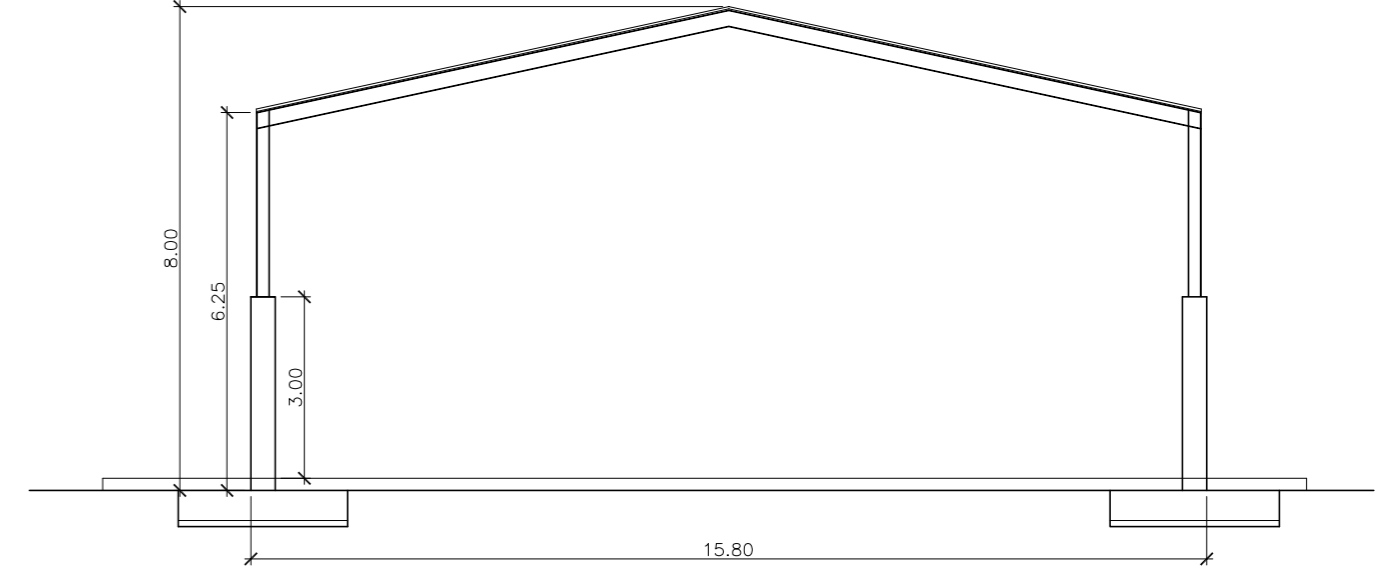
Col. nº 4602852 JAVIER FERNANDEZ MARTIN
 Habilitación Profesional

10/4
2026

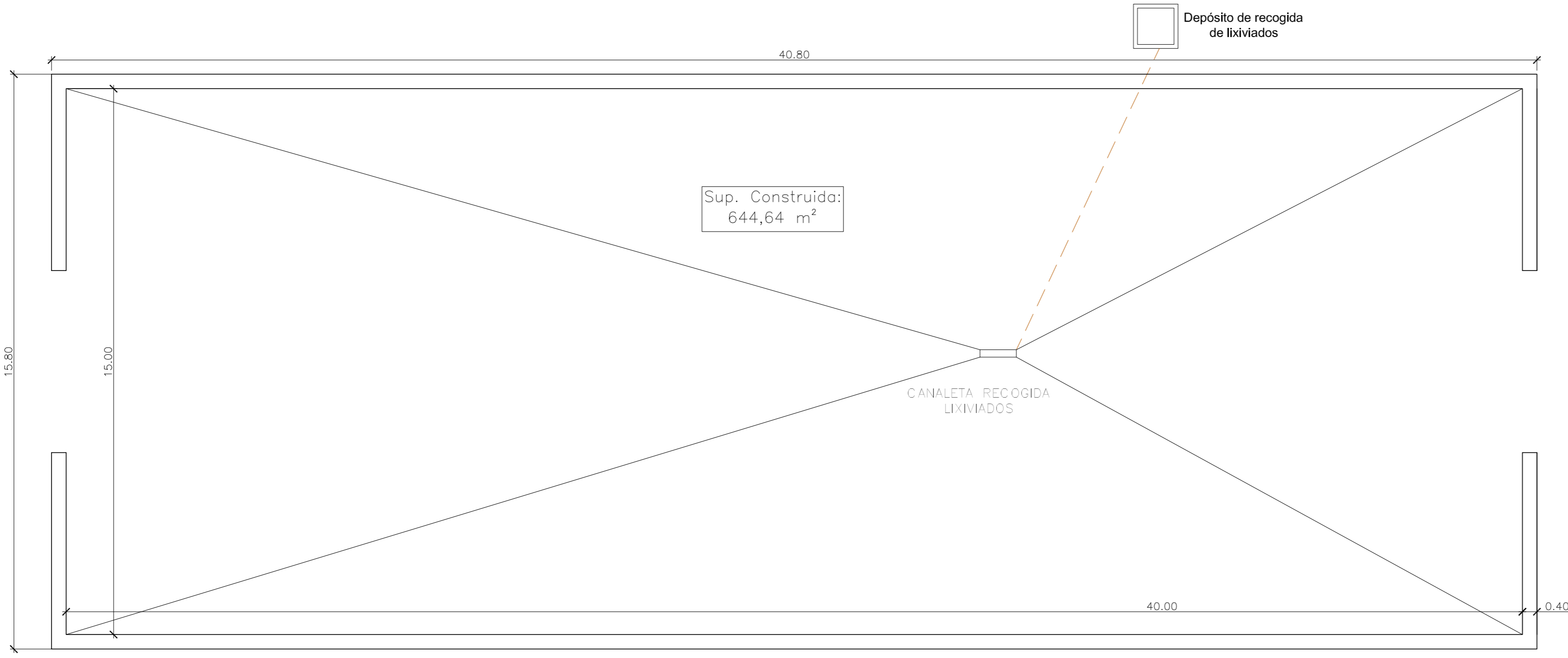




FACHADAS LATERALES
E: 1/125



SECCIÓN
E: 1/125



PLANTA
E: 1/100



PROMOTOR:
AVÍCOLA SON PEROT S.A.

PROYECTO BÁSICO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE PUESTA EN EL EN EL T.M. DE MANACOR

PLANO:
**ESTERCOLERO:
 DISTRIBUCIÓN, COTAS Y SUPERFICIES
 FACHADAS Y SECCIÓN**

FECHA: **ABRIL 2026** | ESCALA: **Ver plano** | PLANO Nº: **6**

VISADO : V202600593 EXP : E202600319
 PROYECTO BÁSICO, visado NO válido para ejecución
 Validación en el e-gestión de gestiones [V202600593]

COIAL

10/4
 2026

Habilitación Profesional
 Col. nº 4602652, JAVIER FERNANDEZ MARTIN