

# PROYECTO DE ACTUACIÓN

---

EN SUELO NO URBANIZABLE PARA  
EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE POLLOS DE  
ENGORDE

---

PETICIONARIO: NATAINDOS BUJALANCE, SL

EMPLAZAMIENTO: PARAJE "CASTILBLANCO"-  
PAR16, PAR17, PAR18 Y PAR19, POL11-TM  
BUJALANCE (CÓRDOBA)



Joaquín F. Sánchez Sánchez

Ingeniero Agrónomo  
coiaa 2108



## ÍNDICE.

### MEMORIA

1. Antecedentes.
2. Objeto del Proyecto
3. Identificación del Promotor
4. Emplazamiento
5. Calificación Urbanística
6. Normas particulares de regulación de usos y actividades
7. Características socioeconómicas de la actividad
8. Características de las instalaciones
9. Justificación urbanística
10. Plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos
11. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad
12. Viabilidad económica y financiera
13. Características jurídicas de los terrenos
14. Conclusiones y firma

### PLANOS

- Plano Ac-01. Situación
- Plano Ac-02. Emplazamiento
- Plano Ac-03. Ambito I
- Plano Ac-04. Ambito II
- Plano Ac-05. Distribucion general
- Plano Ac-06. Perfiles del terreno

### ANEXO I

Acreditación de titularidad de los terrenos

### ANEXO II

Escrituras constitucion de la sociedad

## 1. ANTECEDENTES

En el municipio de Bujalance, en el paraje denominado Castilblanco, se pretende implantar una explotación avícola intensiva de cría y engorde de pollos de carne tipo broilers.

## 2. OBJETO DEL DOCUMENTO

Se redacta el presente **PROYECTO DE ACTUACIÓN** a petición de Nataindos Bujalance, SL, con CIF [REDACTED] y domicilio en CL [REDACTED] de 14650 Bujalance (Córdoba) por parte del Ingeniero Agrónomo Joaquín R. Sánchez Sánchez, colegiado del COIAA 2108 y con domicilio profesional en [REDACTED]

El objeto del mismo es exponer la definición de usos y ordenación ante el Excmo. Ayuntamiento de Bujalance (Córdoba) las edificaciones a construir, vinculadas a la actividad ganadera que se desarrollará en las parcelas catastrales nº 19 16, 17 y 18 del polígono catastral nº 11 de su Término Municipal.

Según el artículo 20 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía aprobada por el Parlamento de Andalucía (Ley 7/2021 publicada en el BOJA de 3 de diciembre de 2021), *"Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio. La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2".*

Este documento se ha desarrollado de acuerdo con el artículo 20 de la la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía aprobada por el Parlamento de

Andalucía, por el que se regulan las actuaciones en suelo rústico que deben cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31. Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Las condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos se establecerán reglamentariamente teniendo en cuenta las características de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los parámetros de ocupación, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservación de las características del suelo rústico. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

c) Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

Asimismo, se cumplirán las condiciones expresadas en el artículo 22 para Actuaciones Extraordinarias:

1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del

medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas. En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio. La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.

4. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que

hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento. Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística

### 3. IDENTIFICACION DEL PROMOTOR

El promotor del presente proyecto para autorización previa o proyecto de actuación es el Nataidos Bujalance, SL, con CIF [REDACTED] de 14650 Bujalance (Córdoba), representada por [REDACTED] domicilio en [REDACTED] de 14650 Bujalance (Córdoba).

### 4. EMPLAZAMIENTO

Las construcciones y actividad que se pretenden implantar se localizan en la finca formada por las parcelas catastrales nº 19, 18, 17 y 16 del polígono catastral Nº 11, en el paraje denominado "Castilblanco", en el T.M. Bujalance (Córdoba), con referencias catastrales:

- 14012A011000190000AA (con una superficie catastral de 8464 m<sup>2</sup>)
- 14012A011000160000AU (con una superficie catastral de 17174 m<sup>2</sup>)
- 14012A011000180000AW (con una superficie catastral de 1930 m<sup>2</sup>)
- 14012A011000170000AH (con una superficie catastral de 611 m<sup>2</sup>)

La distancia al núcleo urbano más próximo, el municipio de Bujalance, es 756 m.

La localización de las construcciones en coordenadas en metros, proyección UTM Datum ETRS89 Huso 30N, que se sitúan en las parcelas 19, 18, 17 y 16 del polígono 11 del TM de Bujalance es la siguiente:

CONSTRUCCION	COORD. X	COORD. Y
NAVE FASE 1	377813	4193962
NAVE FASE 2	377844	4193971

Las parcelas linderas del conjunto de instalaciones y construcciones destinadas a la actividad son las siguientes<sup>1</sup>, todas del TM de Bujalance:

**Norte:** Parcela 20 del polígono 11, que servirá como servidumbre para la entrada a las instalaciones a construir.

**Sur:** Parcelas 15, 162 y 163 del polígono 11.

**Oeste:** Parcelas 14 y 14 del polígono 11.

**Este:** Parcelas 23, 25, 26 y 164 del polígono 11.

Las parcelas donde se ubicará la actividad que se pretende legalizar cuenta con una superficie catastral total de 28179 m<sup>2</sup>.

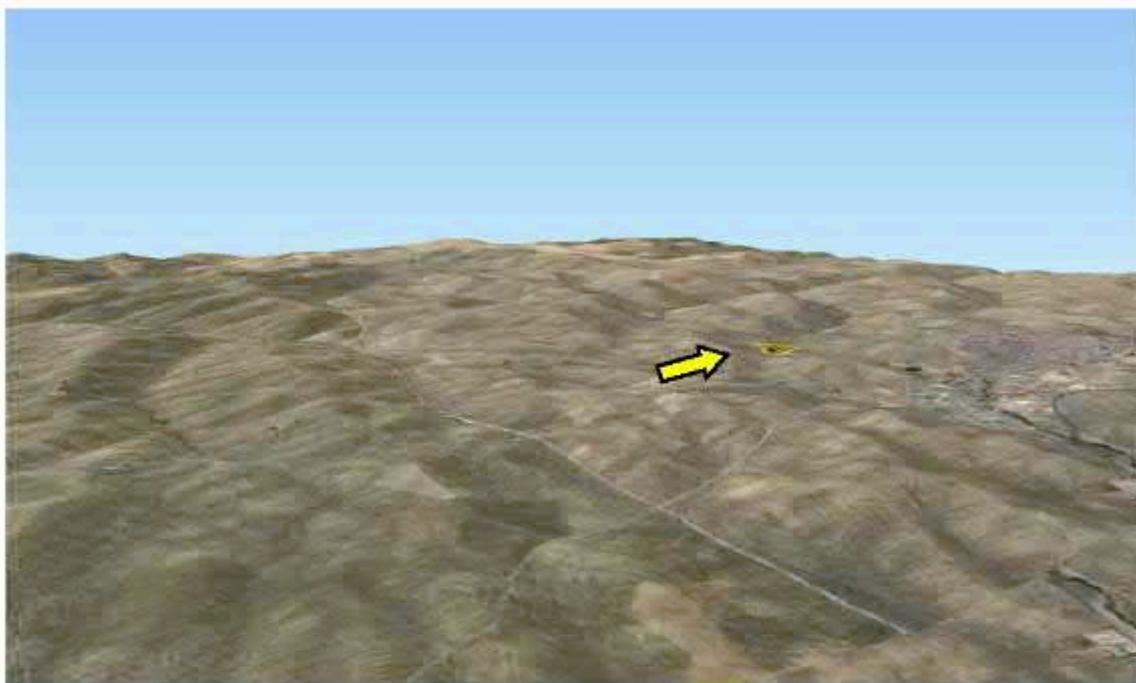
El acceso a las edificaciones está garantizado por la carretera CO-3200 que comunica directamente con el municipio de Bujalance.

Es una finca de topografía llana. Se muestra a continuación una infografía 3d a partir del MDT 05<sup>2</sup> donde se observan la orografía descrita.

---

<sup>1</sup> Ver Plano 02 de emplazamiento

<sup>2</sup> MDT05. Modelo digital de elevaciones con paso de malla de 5m. Obtenido del CNIG.



*Infografía 3D a partir del MDT05*

Según el mapa de uso de suelos (SIOSE 2016) publicado en el Plan Nacional de Ocupación del Suelo en la parcela se la identifica: la zona donde se ubican la naves con un uso OLIVAR.

En la figura a continuación se discrimina la parcela por usos según el SIOSE descrito.



## **5. CALIFICACION URBANÍSTICA**

La finca en la cual se desarrollará la actividad se encuentra dentro de la categoría de **Suelo No Urbanizable**, según el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Bujalance. Se integra en el ámbito del denominado SNU-CR carácter rural, CAMPIÑA, según aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3\_2, que Incluye terrenos típicos de Campiña Baja del término, caracterizados por una buena capacidad productiva, con pendientes que oscilan del 3% al 15% y con riesgo de erosión de moderado a elevado, consecuencia no ya de su topografía, sino de factores climáticos, geológicos y derivados de la utilización del suelo. Son suelos clasificados como Olivar en el Mapa de Usos del Suelo de Andalucía.

La presente actuación se considera de interés público en suelo no urbanizable, de promoción privada, ya que concurren los siguientes requisitos:

- Interés social.
- Necesidad de implantación en suelos con este régimen jurídico.
- Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
- No inducción a la formación de núcleos de población.

Estas actuaciones requieren la aprobación de **Proyecto de Actuación (PROYECTO PARA AUTORIZACION PREVIA)** al tratarse de actuaciones extraordinarias en suelo rústico ya que no concurren las características del artículo 21.1 de la Ley 7/2021 que expresa que "son usos ordinarios de suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica."

El requisito de interés social se cumple, ya que la actividad puede considerarse de carácter estratégico además de que se generan efectos positivos, relevantes y duraderos sobre aspectos sociales en el ámbito local y comarcal.

Concurre el requisito de necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable ya que viene determinado por la propia naturaleza de la actividad la cual se desarrolla en suelo no urbanizable.

No se induce a la formación de nuevos asentamientos, conforme a lo establecido en el Artículo 145, por los siguientes motivos:

- Por su situación no existen asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico que sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

De esta manera, todas las infraestructuras que necesita la explotación se realizarán de forma autónoma, solo proveyéndose de la red pública de electricidad, puesto que es prácticamente inviable para este tipo de instalaciones realizarlo de forma autónoma, pero la red eléctrica precisa para dar servicio será exclusivamente para un usuario/explotación con el contador en cabecera con lo que se impide que se generen nuevas conexiones a la línea nueva.

- No se está llevando a cabo un acto de segregación, ni apertura de nuevos caminos.
- Con respecto a la formación de núcleo de población por incumplimiento de las condiciones de implantación, se puede concluir que solo se incumplen las condiciones particulares, y que estas pueden ser eximidas según lo expuesto en el artículo 147.2.

### USOS Y TIPOS DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES

El PGOU de Bujalance cataloga la actuación proyectada (Instalación Agropecuaria e instalación de punto limpio que se considerará como vertedero) como Uso Permitido o Autorizable en el SNU-CR carácter rural, CAMPIÑA, ya que la edificación agropecuaria se contempla como uno de los doce tipos de edificaciones e instalaciones en suelo urbanizable:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

- **Instalación agropecuaria**
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

#### **CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN**

Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- Condiciones generales.
- Condiciones particulares.
- Condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable.
- Las impuestas por la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

Excepcionalmente, justificado por el tipo de instalación o edificación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, separación a linderos y ocupación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas (Art. 147.2)

#### **CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS DE LA EDIFICACION**

a. Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.

b. Tener el carácter de aisladas.

- Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m. a linderos privados y de 15 m. a linderos públicos.

c. No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.

d. Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:

- Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.

- Todos sus paramentos exteriores y cubiertas quedarán totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.

- No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas

e. Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:

- No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malogradas perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no

fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.

- No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.

f. Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:

- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.
- Se plantarán árboles, preferentemente de especies autóctonas, que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter natural del entorno.
- Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m., realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.)
- Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.
- Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.)
- En pendientes superiores al 15% o que afecten a una superficie de más de 2500 m<sup>2</sup> o a un volumen superior a 5000 m<sup>3</sup>, se deberán aportar los estudios necesarios que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

Por tanto, teniendo en cuenta las características de las construcciones a realizar, su localización, tipología, materiales, podemos asegurar que: Son adecuadas y proporcionadas al

uso al cual se vinculan, tienen carácter de aisladas, por lo que la explotación queda perfectamente confinada y delimitada, todas las construcciones disponen de una sola planta, presentan características tipológicas y estéticas propias de explotaciones ganaderas existentes en el municipio y la comarca a la que pertenece por lo que son adecuadas a su ubicación e integradas perfectamente en el entorno. Los materiales utilizados son característicos de las explotaciones ganaderas existentes en la comarca, siendo los paramentos exteriores de materiales, formas y colores los propios de explotaciones ganaderas existentes en la comarca y que definen el paisaje ganadero de la zona.

No se van a realizar movimientos de tierra en la construcción de las mismas, no se afectan masas arbóreas o de matorral, no se generarán taludes importantes, por tanto, las condiciones estéticas y paisajísticas se **CUMPLEN** en las edificaciones propuestas.

#### CIERRES DE LA FINCA

La finca estará cerrada perimetralmente con una alambrada, perfectamente adaptada al paisaje e integrada en el medio rural. Por lo tanto, **SE CUMPLE**.

#### VERTIDOS

Se ajustarán a lo establecido en la legislación sectorial específica y en la normativa de protección. Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante.

Los vertidos serán los procedentes de la actividad ganadera. No se contempla la realización de vertidos debido a que para la gestión del estiércol mientras los animales se encuentra en la nave, se realizará con una superficie hormigonada e impermeable para su almacenamiento. La explotación ganadera contará con un Plan de Gestión de Subproductos Ganaderos, aprobado por la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural en el cual se recogerán los residuos ganaderos o subproductos generados (estiércol y la gestión del mismo como valorización de las tierras de cultivo vinculadas a la explotación ganadera).

Por tanto, queda garantizada la gestión correcta de los residuos generados y se asegura que no se produce vertido alguno en la explotación ganadera.

## 6. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Se trata de una Edificación Agropecuaria (Artículo 153)

Definida como *"Edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado, en régimen de estabulación así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad."*

**Usos:** Usos en los que la cría de animales en régimen de estabulación constituye la principal actividad de la finca, tales como granjas avícolas y cunículas, vaquerizas, establos de ganado porcino, ovino, caprino, etc. Cebaderos. Instalaciones destinadas a la apicultura. No incluye las actividades de transformación de productos primarios.

**Implantación:** En relación a la implantación, además de cumplir las condiciones generales de implantación, se cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1000 m.

La distancia desde un punto más desfavorable de las instalaciones agropecuarias que formarán el conjunto de la explotación al municipio más cercano, Bujalance, es de 765 m en línea recta. **NO CUMPLE.**

- Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

No se encuentra ninguna edificación a menos de 250 m de las nuevas construcciones previstas. Las edificaciones más cercanas, al noroeste están a una distancia de 260 m, que se según se observa tienen tipología de explotación agropecuaria.

**El Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de**

Andalucía, establece en su artículo 5.2 que la Consejería competente en materia de urbanismo formulará y aprobará unas Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística con la finalidad de proponer normas tipo sobre condiciones mínimas de habitabilidad que sirvan de orientación a los ayuntamientos para establecerlas por el Plan General o, en ausencia de esta regulación, mediante unas ordenanzas municipales.

Por otra parte, el artículo 4 del Decreto citado establece que la identificación de las edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de todos los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable del municipio. Asimismo, se establece que en ausencia de Plan General, o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, de forma que las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados por el Plan General o, en su defecto, por el Avance aprobado, se identificarán como edificaciones aisladas.

Para la redacción de este Avance se ha considerado conveniente redactar Normativas Directoras, con la finalidad de establecer criterios orientativos que sirvan de referencia a los ayuntamientos a la hora de identificar y delimitar los asentamientos urbanísticos y los ámbitos del hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable y así determinar qué edificaciones deben considerarse como edificaciones aisladas (*son el resto que no se considere ni Asentamiento Urbanístico ni Hábitat Rural Diseminado. Por descarte*) a los efectos de aplicarles a ellas los distintos regímenes previstos en el Decreto.

La figura de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística está regulada por el artículo 20 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que la concibe como un instrumento que tiene por objeto contribuir a la correcta integración de la ordenación urbanística, conteniendo preferentemente recomendaciones con la eficacia propia de las normas de carácter indicativo y orientativo para la acción municipal en materia de urbanismo.

## ANEXO I

NORMATIVA DIRECTORA PARA LA REDACCIÓN DE LOS AVANCES PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 4 DEL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO, POR EL QUE SE REGULA EL

## RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

### B. LA REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA

**La LOUA no define de forma específica el concepto de asentamiento ni el de núcleo de población**, pero sí estableció las condiciones que deben cumplir unos terrenos para integrarse como suelo urbano, bien por estar dotados de los servicios urbanísticos mínimos, bien por presentar un grado de consolidación adecuado conforme a la ordenación establecida por el planeamiento general e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos.

### C. EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

La **definición del sistema de asentamientos** constituye una de las determinaciones más relevantes del planeamiento municipal ya que establece, de una parte, la forma de ocupación del territorio y, de otra, el modelo de crecimiento urbanístico, lo que viene a condicionar de forma efectiva la eficiencia del modelo territorial y urbanístico adoptado.

**En algunos planes municipales, sin embargo, la definición del sistema de asentamientos por el planeamiento se ha realizado con criterios exclusivamente normativos –de clasificación de suelo–, obviando otros criterios de ordenación urbana y territorial, necesarios para la categorización de los asentamientos como núcleos de población, de forma que se han clasificado como suelo urbano terrenos que, si bien cumplen las condiciones establecidas en la LOUA, no constituyen un asentamiento urbanístico en la medida que su dimensión no justifica la ubicación de las dotaciones y equipamientos necesarios para poder cumplir las funciones básicas de la ciudad en coherencia con el modelo de ciudad compacta y con las dotaciones adecuadas que se persigue tanto desde el POTA como desde la propia LOUA.**

### D. EL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO, POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

**El Decreto 2/2012, de 10 de enero, tiene como objetivo básico el establecer el régimen jurídico aplicable a las edificaciones aisladas existentes en el suelo no urbanizable, así como el tratamiento y regulación por el Plan General de los asentamientos urbanísticos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.**

Para este Decreto, **el concepto de asentamiento urbanístico se aproxima al de núcleo de población**, en cuanto lo constituyen aquellos **ámbitos territoriales consolidados por edificaciones, generadoras de actividades propiamente urbanas y con entidad suficiente como para precisar infraestructuras, dotaciones y servicios urbanísticos**. Es decir, el asentamiento urbanístico se configura como una realidad física existente, **a partir de un umbral mínimo de densidad, compacidad y relaciones urbanas que posibiliten la implantación de unos módulos mínimos de dotaciones y servicios, evitándose así la dispersión de las actividades urbanas sobre el territorio y la formación de núcleos de población de escasa entidad**. Para ello, el artículo 2.2.b) establece los requisitos que deben reunir los asentamientos urbanísticos para su identificación, en cuanto notas características que deben ser analizadas en su conjunto y personalizadas para la diversidad de situaciones territoriales existentes en Andalucía, **resultando conveniente definir a nivel regional unos parámetros orientativos que permitan su aplicación de forma homogénea**.

Por ello, el Avance de planeamiento establecido por el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, para la delimitación de los asentamientos, no tiene otro objetivo que el de posibilitar la aplicación directa del Decreto, en ausencia de Plan General, o si este no contuviera esta delimitación conforme a lo establecido en dicho Decreto. En este sentido, se trata de un instrumento de carácter cautelar hasta tanto por el planeamiento se establezca la delimitación definitiva, cuyo único objeto es posibilitar la identificación de las edificaciones aisladas existentes de forma inmediata. **En todo caso, el Avance no sería necesario en el supuesto de que no existieran asentamientos urbanísticos en el término municipal**.

Esto hace que el Avance no se configure como un documento complejo y detallado, sino como una mera delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable, sin que quepa adoptar por él determinaciones urbanísticas en orden a su incorporación al Plan General (clasificación de suelo, régimen de usos, edificabilidades, etc.). Su alcance como instrumento urbanístico está limitado por la regulación que establece el artículo 29 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, es decir, efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento, si bien al tener también la **naturaleza jurídica de ordenanza municipal**, obliga tanto a la administración como a los particulares en lo que es **exclusivamente su objeto: la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos para determinar las edificaciones aisladas**.

### NORMA 3.ª CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

La identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable requerirá la valoración conjunta de los requisitos establecidos en el Artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, a partir de los criterios y parámetros que se establecen a continuación:

1. **Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por agrupaciones de edificaciones próximas entre sí:** Su determinación debe tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones que se medirá mediante la densidad edificatoria (que es el resultado de dividir el número de edificaciones existentes por la superficie de la envolvente de la agrupación de las edificaciones, que se delimitará sin tener en consideración la división parcelaria, expresada en hectáreas). La densidad edificatoria deberá ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. En este sentido no deberán considerarse asentamientos urbanísticos las agrupaciones de edificaciones aisladas que por su escasa densidad edificatoria no reúnan las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población, sin perjuicio de que para estas agrupaciones de edificaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/012, de 10 de enero.

En el caso de asentamientos urbanísticos de uso predominante residencial, su delimitación deberá efectuarse teniendo en consideración su grado de consolidación y la viabilidad de la implantación en ellos de servicios y dotaciones comunes sostenibles. Para densidades edificatorias inferiores a las 10 viviendas por hectárea, deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión y la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población. **Para densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea se considerará que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes.** En cualquier caso, la densidad edificatoria propuesta, deberá cumplirse en cualquier ámbito parcial del asentamiento que pueda identificarse por su distinto uso, tipología o grado de consolidación.

Cuando se trate de agrupaciones de viviendas que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes, el requisito de densidad edificatoria mínima podrá reducirse para su consideración como asentamiento urbanístico.

Para el resto de los usos predominantes (industriales, terciarios o turísticos), esta Normativa Directora no establece criterios de densidad, dada la diversidad de tipologías y formas de implantación, por lo que deberá ser objeto de análisis por cada Ayuntamiento a la vista de las características de implantación de estos usos.

No obstante, para la adopción de los criterios de densidad edificatoria, se deberán tener en consideración la posibilidad de implantar en los asentamientos urbanísticos los servicios y dotaciones comunes de forma sostenible, a semejanza de los asentamientos residenciales.

### **2. Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana:**

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, no exige que los asentamientos urbanísticos que se identifiquen y delimiten por el Avance posean ya implantada la estructura urbana, pero sí es necesario que presenten aptitudes adecuadas para implantarla cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico. La aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana puede venir motivada por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, del cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

### **3. En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes:**

La aptitud para generar actividades urbanas y la necesidad de servicios y dotaciones comunes para una determinada agrupación de edificaciones viene marcada por la dimensión que alcanza esta agrupación.

**En el caso de que el uso predominante sea el residencial, se considera que una agrupación de edificaciones reúne las características mínimas que hacen necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes cuando tengan capacidad para una población mínima en torno a los 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas).**

Cuando se trate de agrupaciones de viviendas que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes, el requisito de capacidad poblacional mínima podrá reducirse para su consideración como asentamiento urbanístico.

En el caso de agrupaciones de edificaciones cuyo uso predominante sea distinto del uso residencial, el Ayuntamiento, establecerá el tamaño mínimo de las mismas de forma que se garantice que poseen una dimensión adecuada para generar demanda de dotaciones y servicios comunes, en consideración a su tipología y a la forma de implantación de estas edificaciones en función de su uso predominante.

#### **NORMA 4.ª CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO**

La delimitación de los asentamientos que constituyen ámbitos de hábitat Rural Diseminado, se establecerá conforme a lo dispuesto en el Artículo 46.1.g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y a los artículos 2.2.c) y 21 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

**1. Los ámbitos delimitados deberán estar formados por edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural:**

La vinculación de las edificaciones pertenecientes a los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado al medio rural es la nota más característica y determinante a la hora de identificar y delimitar estos asentamientos, sin perjuicio de que esta relación con el medio rural pudo estar en su origen, aunque en la actualidad los usos originarios, fundamentalmente agropecuarios, hayan sufrido una transformación que, como consecuencia de la mejora de la accesibilidad a estos ámbitos desde los núcleos de población, hacen innecesaria la permanencia continua para su explotación.

**2. Los ámbitos delimitados deberá poseer características propias que deben de preservarse:**

Esta nota implica que en cada hábitat, en su estructura o en la morfología de sus edificaciones, deben reconocerse características definidas, consecuencia de su vinculación en origen al medio rural, que justifiquen su preservación.

**3. Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos:**

Los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado deben caracterizarse por poseer identidad propia y una marcada autonomía respecto a los núcleos de población existentes. En este sentido, se exige de ellos que no quepa integrarlos en la trama urbana de los núcleos urbanos, de tal forma que, mantenido sus características propias y su autonomía, puedan enmarcarse en el medio rural con la clasificación urbanística de suelo no urbanizable.

**4. Los ámbitos no deberán poseer una estructura de carácter urbano definida:**

Aunque en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado pueden existir pequeñas agrupaciones de edificaciones con cierta estructura urbana elemental, esto no debe implicar su consideración como núcleos de población en el sentido netamente urbanístico de exigencia de los servicios y dotaciones comunes que necesariamente demandan los núcleos de población. Por ello, estas pequeñas agrupaciones de edificaciones, por pertenecer a ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deben permanecer con la clasificación de suelo no urbanizable.

5. Deberá existir una relación funcional entre las edificaciones existentes en el ámbito que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes:

La unidad funcional de las edificaciones lo constituye la propia existencia del hábitat en cuanto a su vinculación, al menos en su origen, al medio rural. De esta relación funcional se puede derivar la necesidad de ciertos servicios (suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc.), mejoras en la accesibilidad o determinadas dotaciones comunes que, sin tener las características propias del medio urbano, aseguren una adecuada calidad de vida a los habitantes del hábitat.

**Se entenderá que existe una relación funcional entre las edificaciones cuando en el ámbito delimitado existan al menos 15 viviendas.** *(Hay que tener en cuenta que deben estar ligadas a una actividad agropecuaria, que seguramente no será el caso en la mayoría de las viviendas existentes próximas a la explotación pretendida)*

DECRETO 550/222, DE 29 DE NOVIEMBRE POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE AL AEY 7/2021 DE 1 DE DICIEMBRE DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA

En el artículo 24 se expresan los actos que inducen a nuevos asentamientos

1. Conforme al artículo 20.b) de la Ley, en suelo rústico se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán parámetros objetivos, complementarios a lo dispuesto en el apartado 2, para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanísticas.

2. Inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:

1ª. Alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes.

2ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.

3ª. En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.

4ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.

5ª. Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.

b) La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:

1ª. Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o

2ª. Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.

A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

d) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).

e) La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.

f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.

Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.

g) El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.

Queda, por lo tanto, totalmente justificado el carácter aislado de las construcciones, no induciendo a formación de nuevos asentamientos urbanos, dada la naturaleza de las actividades propuestas (instalación agropecuaria), la situación de las mismas, en zona rural y alejadas del núcleo urbano, y el tipo de construcción, ya que son naves al que no se le puede aplicar un uso distinto, no habiendo en el municipio suelo urbano clasificado para esta actividad y cumpliendo cada una de las condiciones de implantación de la normativa vigente.

- Parcela mínima: 10000 m<sup>2</sup>.

Encontramos que las parcelas catastrales donde se asienta la explotación tienen una superficie superior a los 10000 m<sup>2</sup>. La actividad agropecuaria descrita se

vinculará a la superficie de las parcelas 19, 18, 17 y 16 que suponen una extensión total de 28179 m<sup>2</sup>. **CUMPLE.**

Condiciones particulares de la edificación:

- Altura: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

Las edificaciones son de una sola planta y una altura máxima determinada por el encuentro entre la fachada y el alero de la cubierta de la nave en cuestión. En la edificación no se supera la altura de 7 m, siendo la altura máxima de la nave prevista de  $H_{max}=2,50$  m. **CUMPLE.**

- Distancia a linderos: 10 m.

La edificación **CUMPLE** con lo establecido<sup>3</sup>

- Ocupación:

Según el PGOU, máximo 25% de la superficie de la parcela.

En el conjunto de parcelas (19, 18, 17 y 16 del polígono 11), cuya superficie total es de 28179 m<sup>2</sup>, se permitiría una ocupación máxima de 7044,75 m<sup>2</sup>. Para la actividad agropecuaria, en las dos fases previstas, se prevé una ocupación de 5479,04 m<sup>2</sup> por lo que se establece la superficie máxima ocupada en:

$$(5479,04 \text{ m}^2 / 28179 \text{ m}^2) \times 100 = 19,44\%$$

## TABLA RESUMEN DE CUMPLIMIENTO URBANÍSTICO

---

<sup>3</sup> Ver plano de distribución general

DETERMINACION URBANISTICA	DETERMINACIONES PLANEAMIENTO	DATOS DEL PROYECTO
USO PERMITIDO O AUTORIZABLE	Edif. Agropecuaria (Art 146.2) Granja avícola (art. 155.2)	CUMPLE
ADECUADAS Y PORPORCIONALES A SU USO	(art. 148.a)	CUMPLE
NUMERO DE PLANTAS	MAX. 2 (art. 148.c)	CUMPLE
DISTANCIA A NUCLEO URBANO	≤ 1000 m (art. 155.3.a)	765 m. NO CUMPLE
DISTANCIA A OTRAS EDIFICACIONES	≤ 250 m (art. 155.3.b)	260 m. CUMPLE
PARCELA MÍNIMA	10000 m <sup>2</sup> (art. 155.3.c)	28179 m <sup>2</sup> CUMPLE
ALTURA	MAX. 7 m (art. 155.4.a)	2,50 m CUMPLE
SEPARACIÓN A LINDEROS	MIN. 10 m (art. 155.4.c)	CUMPLE
OCUPACIÓN	MAX. 25% (art. 155.4.b)	19,44 %. CUMPLE

Queda totalmente justificado el carácter aislado de las construcciones dada la naturaleza de la explotación (granja avícola), la situación de las mismas, en zona rural y rodeadas de actividades agropecuarias y el tipo de construcción, ya que son naves ganaderas al que no se le puede aplicar un uso distinto al agropecuario que implique creación de nuevos núcleos de población. Asimismo, queda acreditada la suficiente extensión de terreno como condición de implantación.

En cuanto al incumplimiento de lo descrito en el artículo 155.3.a de distancia a núcleo urbano, según el artículo 147.2 del PGOU “[...] *Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, separación a linderos y ocupación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas.*”

Tal y como se ha justificado con anterioridad no concurren ninguna las condiciones del artículo 145 sobre la formación de nuevos asentamientos, ni se producirán afecciones graves

sobre el medio ambiente o salud de las personas por que se dan las circunstancias de exención del cumplimiento de la condición particular de distancia a núcleo urbano.

Tramitación:

Las instalaciones de uso agropecuario y vertedero se tramitarán como actuaciones de interés público.

## **7. CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DE LA ACTIVIDAD**

La explotación avícola de engorde de pollos tipo broilers que se llevará a cabo en la finca, contará con un número de cabezas, según el código de explotación que se le asignará con posterioridad a la legalización de las construcciones, de 40000 animales en cada una de las fases. De la actividad obtendrá los ingresos la familia del titular de la explotación.

Por tanto, como se comprueba, es una explotación ganadera avícola en sistema intensivo ya que el número de cabezas que componen la explotación supera las 2,4 UGM/Ha lo que conlleva a su clasificación por parte de las autoridades en materia de agricultura y ganadería a clasificarla como una explotación intensiva, la cual genera una serie de servicios directos como son el consumo de materias primas y piensos, venta de las aves, adquisición de productos zoonosanitarios, etc. lo que permite mantener la economía social del municipio de Bujalance y de la comarca.

## **8. CARACTERISTICAS DE LAS INSTALACIONES**

NAVE AVÍCOLA FASE 1

Año de construcción: Edificación de nueva planta a construir

Superficie construida: 2784,60 m<sup>2</sup>.

Plantas: 1. Altura máxima cumbre: 4,88 m. Altura mínima 2,50 m

Cubierta: A dos aguas. Chapa tipo sándwich galvanizada.

Estructura: metálica.

Cerramientos: Chapa tipo sándwich galvanizada.

Solera: hormigón.

Instalaciones: Electricidad, abastecimiento de agua (captación subterránea).

## **NAVE AVÍCOLA FASE 2**

Año de construcción: Edificación máximo tres años después del inicio de actividad de la fase 1.

Superficie construida: 2692,44 m<sup>2</sup>.

Plantas: 1. Altura máxima cumbre: 4,88 m. Altura mínima 2,50 m

Cubierta: A dos aguas. Chapa tipo sándwich galvanizada.

Estructura: metálica.

Cerramientos: Chapa tipo sándwich galvanizada.

Solera: hormigón.

Instalaciones: Electricidad, abastecimiento de agua (captación subterránea).

## **9. JUSTIFICACION URBANISTICA**

### **JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE IMPLANTACION EN SUELO NO URBANIZABLE**

Debido a la elevada superficie de suelo necesaria, características propias de la actividad (olores, estiércol producido, etc.), implantación histórica, etc., queda totalmente justificada que

la explotación ganadera esté implantada en este tipo de suelo, no existiendo otro tipo de suelo en el municipio de Bujalance para llevar a cabo esta implantación.

#### **COMPATIBILIDAD CON EL REGIMEN URBANISTICO DE SUELO NO URBANIZABLE**

La edificación que se pretende ampliar es perfectamente compatible con el régimen de suelo no urbanizable de carácter rural según el artículo 169 del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Bujalance.

#### **10. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS**

El plazo de duración de la cualificación urbanística establecido es de 20 años, tiempo superior al de la amortización de la inversión.

#### **11. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD**

Las obligaciones asumidas por el promotor de la actividad serán las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

El pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su uso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 22.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa. El plazo de ejecución de la denominada FASE 1 será de 1 año a partir de la aprobación del proyecto de actuación. En cuanto a la FASE 2 se realizara una vez se autorice el funcionamiento de la nave FASE 1.

## **12. VIABILIDAD ECONOMICA Y FINANCIERA**

La explotación ganadera objeto del presente proyecto de actuación tiene garantizada la viabilidad económica y financiera ya que:

- Es una actividad que tradicionalmente se viene produciendo en la zona, por tanto existe un conocimiento exhaustivo del funcionamiento y optimización de la producción.
- Las construcciones y edificaciones se encuentran amortizadas.
- El número de animales existente y la dimensión de la explotación ganadera, permite generar un volumen de ingresos y una optimización de gastos que garantiza un beneficio tras el pago de los costes de mantenimiento y gestión de la explotación.

Al ser una nueva actividad, hay que tener en cuenta todas las compras, instalaciones, personal, etc.

Se trata de una explotación gestionada en integración: La integradora es una empresa encargada del suministro de pollos procedentes de sus granjas de multiplicación. Este tipo de empresa entrega los pollos con pocos días de vida y proporciona los alimentos y medicinas necesarios para su correcto desarrollo. Finalmente, una vez los pollos alcanzan un peso mínimo estipulado, la integradora se encarga de la recogida y del posterior procesamiento de la carne para que sea apta para el consumo.

La integradora se compromete a:

- Abastecer de pienso y pollos en óptimas condiciones.
- Hacerse responsable del seguimiento de la camada.
- Responsabilizarse de la venta del pollo una vez criado.

La granja se compromete a:

- A la cría y engorde del pollo hasta su salida al matadero.
- Renovación del material de la nave.

- Actuar en función del asesoramiento de la integradora.
- Aplicar los tratamientos sanitarios indicados por los técnicos.
- Correr con los gastos necesarios para el engorde hasta que el pollo alcance el peso estipulado en el contrato.

Se realizan cálculos para una nave. Al tener cada una de las naves correspondientes a la Fase 1 y Fase 2 una superficie productiva similar, los cálculos se pueden establecer como individualizados por nave.

El rendimiento medio de la nave según las tablas de transformación facilitadas por la integradora es de 8 €/m<sup>2</sup> de nave productiva en cada una de las 5,5 camadas/año que se producen. Esto hace un total de ingresos brutos de 20800 € en cada camada lo que hace un total de 144400 € brutos anuales.

Los gastos se estiman en unos 42000 €/año.

La inversión realizada es de 350000 € en la construcción de las instalaciones.

AÑO	INVERSION (€)	PAGOS DE EXPLOTACIÓN (€)	COBROS (€)	FLUJO DE CAJA (€)	AMORTIZACION
0	-350000	-	0	-350000	-350000
1		42000	114400	72400	-277600
2		42000	114400	72400	-205200
3		42000	114400	72400	-132800
4		42000	114400	72400	-60400
5		42000	114400	72400	12000
6		42000	114400	72400	84400
7		42000	114400	72400	156800
8		42000	114400	72400	229200
9		42000	114400	72400	301600
10		42000	114400	72400	374000
11		42000	114400	72400	446400
12		42000	114400	72400	518800
13		42000	114400	72400	591200
14		42000	114400	72400	663600
15		42000	114400	72400	736000

16		42000	114400	72400	808400
17		42000	114400	72400	880800
18		42000	114400	72400	953200
19		42000	114400	72400	1025600
20		42000	114400	72400	1098000
21		42000	114400	72400	1170400
22		42000	114400	72400	1242800
23		42000	114400	72400	1315200
24		42000	114400	72400	1387600
25		42000	114400	72400	1460000
26		42000	114400	72400	1532400
27		42000	114400	72400	1604800
28		42000	114400	72400	1677200
29		42000	114400	72400	1749600
30		42000	114400	72400	1822000

Como se observa, el plazo de recuperación es de 5 años.

#### INDICES DE RENTABILIDAD

$$VAN = -K + \sum \frac{F_h}{(1+i)^h}$$

TASA DE ACTUALIZACION (i)	VAN
5%	726633,77
8%	430614,36
10%	302280,55

TIR: Tasa que hace el VAN=0

$$K = \sum \frac{F_h}{(1+i)^h}$$

TIR= 21 %

Por tanto, queda justificada la viabilidad económica y financiera de la actividad que se pretende instalar.

### **13. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS DE LOS TERRENOS**

Los terrenos son de titularidad privada, propiedad de NATAINDOS BUJALANCE,SL que, en calidad de propietario, según las escrituras adjuntas, explotará dichas construcciones.

### **14. CONCLUSIONES Y FIRMA**

Por todo lo anteriormente expuesto, queda justificada la viabilidad urbanística de la actuación que se llevará a cabo y que se pretende implantar para garantizar su futuro.



Bujalance , JULIO de 2024



Joaquín R. Sánchez Sánchez

Ingeniero Agrónomo

2108 COIAA