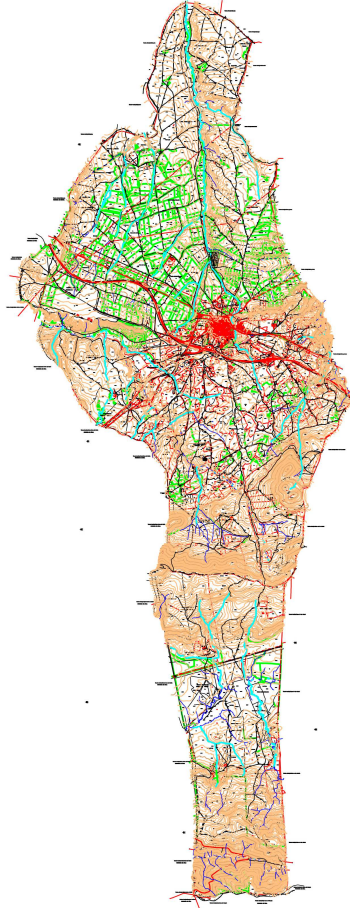


MODIFICACION DE LAS N.U.M. VILLACASTIN(SEGOVIA)  
Arquitecto Redactor: Ramón Becerril Heredero.

# **NORMAS URBANISTICAS**

## **MUNICIPALES**

### **MODIFICACION PUNTUAL 03/2014**



DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL  
VILLACASTIN(SEGOVIA)

PROMOTOR:

D.JESUS VELASCO MANJÓN

## **INDICE**

### **I .INTRODUCCION**

#### **I.1 OBJETO**

#### **I.2. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE**

#### **I.3. MODIFICACIONES AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE**

### **M.MEMORIA VINCULANTE**

#### M.1.CONVENIENCIA E INTERES PUBLICO

#### M.2.IDENTIFICACION DE LA MODIFICACION

#### M.3. JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LA MODIFICACION

#### M.4. AREAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION PUNTUAL, INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACION TERRITORIAL Y GENERAL VIGENTE Y OTRAS AFECCIONES.

#### M.5. AREAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION PUNTUAL , INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACION TERRITORIAL Y GENERAL VIGENTE Y OTRAS AFECCIONES

#### M.6.INFORME SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN APROBACIÓN

#### M.7. RESUMEN EJECUTIVO

#### M.8.NORMATIVA MODIFICADA.

#### M.9.DOCUMENTACION GRAFICA. PLANOS.

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL DOCUMENTO DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL MUNICIPIO DE VILLACASTIN.**

### **I.-INTRODUCCION.**

#### **I.1.- OBJETO**

Esta Modificación Puntual a las Normas Urbanísticas Municipales se redacta por encargo de D.Jesús Velasco Manjón, con DNI: 50716994-Q , domiciliado en Av. Fresneda,32 , El Escorial (Madrid), como promotor después de haber realizado la consulta sobre la conveniencia de la misma al Ayuntamiento de Villacastin.

La modificación se plantea para ampliar el parámetro de ocupación, en edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias, del 10% al 20% en suelo rustico común .

Como consecuencia de la modificación se modifica un artículo , que se describirá en los siguientes apartados de la memoria.

#### **I.2. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE.**

##### **ESTATAL:**

-Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio , por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Suelo.

##### **AUTONOMICA:**

-Ley 10/1998, de 5 de Diciembre , de ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

-Ley 5/1998, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León(LUCyL), modificada por Ley 10/2002, de 10 de Julio , Ley 21/2002, de 27 de diciembre de medidas económicas , fiscales y administrativas, Ley 13/2005, de 27 de diciembre de medidas financieras y Ley 4/2008 , de 15 de Septiembre , de medidas sobre urbanismo y suelo

-Decreto 22/2004, de 29 de enero , por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León ( RUCyL), modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre , de promoción , adquisición y arrendamiento de vivienda joven, Decreto 68/2006, de 5 de octubre , Decreto 6/2008, de 24 enero y Decreto 45/2009 de 9 de Julio.

Orden FOM/2008/2011, de 22 de febrero , por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico( BOCyL 11-03-11).

##### **MUNICIPAL :**

- Las vigentes Normas Urbanísticas Municipales (NNUU) han sido aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en acuerdo de

fecha 13 de Julio de 2007 y publicadas en el BOP en fecha 27 de Agosto de 2007.

-Modificación Puntual de la U.A. nº6, aprobada definitivamente por acuerdo de la CTU, en acuerdo de 09/12/2008 y publicadas en el BOP , el 06/04/2012.

-Modificación Puntual nº1/2010 de las NUM de Villacastin. Aprobada definitivamente por acuerdo de la CTU, en acuerdo 03/03/2011 y publicadas en el BOP , el 15/04/2011.

- Modificación Puntual Delimitación del Sector Las Isabelas. Aprobada definitivamente por acuerdo de la CTU, en acuerdo 17/06/2011 y publicadas en el BOP , el 13/07/2011.

- Modificación Puntual Sector 8. "Los jardines", Aprobada definitivamente por acuerdo de la CTU, en acuerdo 12/12/2011 y publicadas en el BOP , el 18/01/2012.

- Modificación Puntual nº1/2012, Sector Suz-D Nº3 El Carrascal-1, Aprobada definitivamente por acuerdo de la CTU, en acuerdo 19-11-2012 y publicadas en el BOP , el 14/12/2012

### **I.3.- MODIFICACIONES A LAS NORMAS URBANISTICAS VIGENTES.**

- Las vigentes Normas Urbanísticas Municipales (NNUU) han sido aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en acuerdo de fecha 13 de Julio de 2007 y publicadas en el BOP en fecha 27 de Agosto de 2007.

La presente Modificación Puntual plantea , respecto a las Normas Urbanísticas Vigentes, las siguientes modificaciones:

La Modificación se estructura conforme al artículo 169.3. b) RUCyL: Conveniencia e interés público, Identificación de la Modificación y Justificación pormenorizada de la Modificación.

Se aporta el resumen ejecutivo según el artículo 130 b) 3º del RUCyL.

2.) En el apartado Normativa urbanística aplicable, se enumeran todas las Modificaciones tramitadas hasta la fecha de las N.U.M. vigentes de Villacastín.

3.) Los documentos que se modifican se relacionan en el apartado M.3.1.

4.)Las N.U.M, en el capítulo 1, art.3 Ambito temporal , considera como un plazo adecuado , no obligatorio , la revisión cada seis años , al objeto de poseer un

documento urbanístico dinámico. Al estar en vigor desde la fecha de su publicación el 27-08-2007, en la actualidad han pasado más de siete años, por lo que se justifica adecuadamente la presente Modificación.

La Modificación que se plantea no aumentan el volumen edificable o la densidad de población por lo que no hay que acreditar el cumplimiento del artículo 173.

## **M.MEMORIA VINCULANTE**

### **M.1.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES Y JUSTIFICACION DEL INTERES PUBLICO**

Será aplicación la Ley ,5/199 de Urbanismo de Castilla y León y su Modificación , ley 17 /2008 de 23 de diciembre.

En dicha ley , art. 50.1 se dice que : “ el planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras.

Será asimismo de aplicación el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León , Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de Julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 7 de Julio de 2009, en su artículo 169.

Esta Modificación Puntual a las Normas Urbanísticas Municipales se redacta por encargo del promotor después de haber realizado la consulta sobre la conveniencia de la misma al Ayuntamiento de Villacastin.

La modificación propuesta modifica el artículo 163 .4 , Posibilidades de edificación correspondientes al Capítulo IV, relativo al suelo rústico común, ampliando el parámetro de ocupación del 10% al 20%, en los usos permitidos para edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias o las vinculadas al uso del suelo actual(agrícola ,ganadero o forestal), que guarden relación con la naturaleza.

La ocupación máxima permitida (10%), en las N.U.M. vigentes en terrenos calificados como Suelo Rústico Común, no permite la instalación de explotaciones agropecuarias que necesiten grandes superficies para su explotación y desarrollo , para la cría de las distintas especies de ganado, siendo necesario como mínimo una ocupación máxima del 20%

A esta circunstancia se une, el tamaño medio de las parcelas en el municipio de Villacastín, integrado por parcelas de pequeña superficie, generalmente inferiores a 5 ha. Esta circunstancia dificulta en gran medida la consecución de terrenos con las dimensiones mínimas precisas para la instalación de granjas destinadas a la cría , ya que no soportan la ocupación precisada para la construcción de las naves.

Por todo esto, se hace imprescindible el aumento de la ocupación máxima permitida hasta el 20%, ya que de lo contrario, no es posible la instalación de naves de esta tipología y ello no posibilitaría la disminución de costes mediante la integración vertical del centro productivo, poniendo en riesgo la viabilidad de las explotaciones ganaderas y el mantenimiento de puestos de trabajo.

Se justifica el interés público al posibilitar la implantación de explotaciones agropecuarias, facilitará las posibles iniciativas empresariales para fijar población y a la creación de empleo, considerándose todo ello como de interés común para el conjunto del municipio.

## **M.2.OBJETIVOS E IDENTIFICACION DE LA MODIFICACION.**

A continuación se describen e identifican los detalladamente los objetivos de la modificación:

1.- Modificar el artículo 163.4. Posibilidades de edificación.

N.U.M Vigentes:

Se modifica el apartado 163.4.4. La ocupación en planta no superará el 10% de la superficie del terreno.

N.U.M. Modificada:

**163.4.4. La ocupación en planta no superará el 20 % de la superficie del terreno.**

## **M.3.- IDENTIFICACION Y JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LA MODIFICACION PROPUESTA.**

La presente modificación de NNUU no se plantea estrictamente como una modificación de las determinaciones de las normas, sino como una ampliación del contenido de las mismas para poder definir con mayor precisión los puntos enunciados como objetivos en el apartado anterior.

Los puntos que son tratados en la presente modificación son los siguientes:

### **M.3.1. SE MODIFICA EL SIGUIENTE ARTICULO**

#### **Art 163 SUELO RUSTICO COMÚN. 163.4 Posibilidades de edificación**

Condiciones Generales: La implantación de cualquiera de los usos compatibles, anteriormente descritos, deberá de justificarse su ubicación en este suelo y en las situaciones reseñadas en los anexos II y

IV de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León deberá realizar un estudio de impacto sobre el Medio atendiendo a la vulnerabilidad del territorio en cuestión y en consonancia con las características de la actividad que se pretenda implantar. Se exceptúa de la realización de este estudio la nueva implantación de usos compatibles en edificaciones existentes.

163.4.1 Parcela mínima con posibilidades de edificación: **3.000 m<sup>2</sup>**

163.4.2 Las edificaciones que se permitan en suelo rústico quedarán **retranqueadas** de los límites de la propiedad a una distancia medida perpendicularmente superior en:

- Frente y caminos : **6,00 mts.** (seis)
- Linderos y fondo : **2,00 mts.** (dos)

Estos retranqueos quedarán libres de cualquier elemento volado de las edificaciones.

163.4.3 La edificación tendrá como máximo **una planta y una altura no superior a 5,50 mts** (cinco con cincuenta).

163.4.4 **La ocupación** en planta **no superará el 10%** (diez por ciento) de la superficie del terreno.

163.4.5 Las construcciones resolverán por su cuenta todos los servicios de abastecimiento de agua y electricidad. El saneamiento podrá conectarse a la red pública o resolverse mediante fosas sépticas, en todo caso siempre que se garantice que no existe peligro de contaminaciones.

En caso de que las actividades que se realicen requieran u originen presencia permanente de personas, su implantación será obligatoria.

Los cerramientos de parcela, si tienen partes macizas, deberán ejecutarse con piedra local o material enfoscado y pintado, hasta una altura no mayor de 0,80 mts., y en todo caso, no serán de altura

superior a 2,00 mts. y en los frentes de caminos se retranquearán 4,00 mts, y 6,00 mts en los caminos comarcales del eje del mismo.

### **M.4. JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LA MODIFICACION PROPUESTA.**

#### **INTERES PÚBLICO**

Con el aumento del parámetro de ocupación en suelo rústico común, al poder establecerse nuevas explotaciones agropecuarias que necesitan una mayor superficie en sus instalaciones para poder cumplir con la ley de bienestar animal, facilitará las posibles iniciativas empresariales para fijar población y a la creación de empleo, considerándose todo ello como de interés común para el conjunto del municipio.

### **M.5. AREAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION PUNTUAL, INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACION TERRITORIAL Y GENERAL VIGENTE Y OTRAS AFECCIONES.**

La presente modificación de NNUU trata de un ajuste normativo a problemas puntuales detectados; no implica revisión, ni modificación del planeamiento de desarrollo ni incremento de volumen, ni afecta al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

La influencia de la modificación sobre el Modelo territorial es irrelevante, porque la presente Modificación se limita a variar el parámetro de ocupación en suelo rustico común, sin variar los demás parámetros urbanísticos definidos en las N.U.M. vigentes, facilitando su futuro desarrollo al autorizarse con la Modificación el doble de ocupación para las explotaciones agropecuarias y puedan cumplir con la ley de bienestar animal que exige una mayor superficie en las instalaciones dedicadas a la cría

El área afectada por la Modificación es todo el terreno del término municipal calificado como suelo rustico común.

Tampoco afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo, lo que se hace constar a los efectos de justificar que no resulta necesario el informe de la Agencia de protección Civil al que se refiere la orden FOM /208/2011, de 22 de Febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística.

Seguirá el procedimiento de aprobación especificado en el artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, sin entrar en los supuestos especificados en los apartados a, b, c y d del punto 3 del artículo 58 y del artículo 164 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **M.6. INFORME SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN APROBACIÓN**

El procedimiento de elaboración, aprobación y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se encuentra regulado en el Capítulo V del Título II de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de su Reglamento.

Aprobación Inicial: Corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico conforme a la legislación sobre régimen local.

Informes Previos: No obstante, de acuerdo con lo previsto en el artículo 153, una vez elaborado el instrumento de planeamiento, previamente a su aprobación inicial, el Ayuntamiento deberá recabar no sólo el presente informe de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo, sino también informe de la Diputación Provincial de Segovia y aquellos informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma.

Respecto a los informes sectoriales deberán constar al menos los siguientes:

- Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- Informe de la Agencia Protección Civil únicamente en el caso de que la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se deberá hacer constar en la memoria vinculante del instrumento de planeamiento la ausencia de afección.



- Informe de la Subdelegación del Gobierno.
- Informe de la Unidad de Carreteras del Estado en Segovia.

Información Pública: Una vez aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento, el Ayuntamiento debe abrir inmediatamente, un período de información pública, insertando a tal efecto anuncios en Boletín Oficial de Castilla y León, en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, y en su página Web, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial (arts. 154 RUCyL). La información pública deberá desarrollarse conforme a las reglas establecidas en el artículo 432 del RUCyL modificado mediante Decreto 45/2009, que exige poner a disposición de los ciudadanos el instrumento de planeamiento también en la página Web del Ayuntamiento, o en su defecto, en la de la Diputación. La duración del periodo de información pública será de uno a dos meses.

Cambios Posteriores: Concluido el periodo de información pública y a la vista de los informes, alegaciones, sugerencias y alternativas presentados durante el mismo, el Ayuntamiento debe introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente. Si tales cambios producen una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, debe abrirse un nuevo periodo de información pública, si bien con una duración de un mes como máximo y sin que ello obligue a repetir la aprobación inicial ni a volver a solicitar los informes previos.

Aprobación Provisional: En el acuerdo de aprobación provisional, el Ayuntamiento debe resolver motivadamente sobre las alegaciones presentadas y señalará los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo se notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el periodo de información pública.

Aprobación Definitiva: Una vez aprobado provisionalmente, el Ayuntamiento debe remitir el documento a la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva. La documentación que se remita debe incluir el expediente administrativo original tramitado por el Ayuntamiento o copia compulsada del mismo, junto  
MODIFICACIÓN PUNTUAL 3/2014 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS  
MUNICIPALES DE VILLACASTÍN

con tres ejemplares de la documentación técnica y su correspondiente soporte informático. En toda la documentación, tanto en soporte papel como digital, que se remita para aprobación definitiva, debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada provisionalmente.

## **M.7. RESUMEN EJECUTIVO**

La nueva ordenación resultante de esta Modificación Puntual afecta a todo el suelo rustico común.

Suspensión de licencias

Las zonas afectadas por la modificación es el suelo rústico común , en cuyos ámbitos deberán suspenderse los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística durante la tramitación de la aprobación de la presente modificación de planeamiento o, en su caso, hasta el tiempo legalmente establecido, salvo que se justifique el cumplimiento tanto de las normas vigentes como la propuesta.

#### **M.8.NORMATIVA MODIFICADA.**

Quedan redactado ex novo o ampliado el siguiente artículo de las NNUU de Villacastín.

##### **Art 163.4 Posibilidades de edificación.**

Condiciones Generales: La implantación de cualquiera de los usos compatibles, anteriormente descritos, deberá de justificarse su ubicación en este suelo y en las situaciones reseñadas en los anexos II yIV de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León deberá realizar un estudio de impacto sobreel Medio atendiendo a la vulnerabilidad del territorio en cuestión y en consonancia con las características de la actividad que se pretenda implantar. Se exceptúa de la realización de este estudio la nueva implantación de usos compatibles en edificaciones existentes.

163.4.1 Parcela mínima con posibilidades de edificación: **3.000 m<sup>2</sup>**

163.4.2 Las edificaciones que se permitan en suelo rústico quedarán **retranqueadas** de los límites de la propiedad a una distancia medida perpendicularmente superior en:

- Frente y caminos : **6,00 mts.** (seis)
- Linderos y fondo : **2,00 mts.** (dos)

Estos retranqueos quedarán libres de cualquier elemento volado de las edificaciones.

163.4.3 La edificación tendrá como máximo **una planta y una altura no superior a 5,50 mts** (cinco con cincuenta).

163.4.4 **La ocupación** en planta **no superará el 20%** (veinte por ciento) de la superficie del terreno.

163.4.5 Las construcciones resolverán por su cuenta todos los servicios de abastecimiento de agua y electricidad. El saneamiento podrá conectarse a la red pública o resolverse mediante fosas sépticas, en todo caso siempre que se garantice que no existe peligro de contaminaciones.

En caso de que las actividades que se realicen requieran u originen presencia permanente de personas, su implantación será obligatoria.

Los cerramientos de parcela, si tienen partes macizas, deberán ejecutarse con piedra local o material enfoscado y pintado, hasta una altura no mayor de 0,80 mts., y en todo caso, no serán de altura superior a 2,00 mts. y en los frentes de caminos se retranquearán 4,00 mts, y 6,00 mts en los caminos comarcales del eje del mismo.

#### **M.9.- JUSTIFICACION DE LA NO EXISTENCIA DE RIESGOS NATURALES EN LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL.**

A los efectos de lo establecido en el Art.5b) de la instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre el informe de la Agencia de protección Civil en las Modificaciones de Planeamiento, se hace constar que la presente Modificación no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

#### **M.9.- DOCUMENTACION GRAFICA.PLANOS.**

MODIFICACION DE LAS N.U.M. VILLACASTIN(SEGOVIA)  
Arquitecto Redactor: Ramón Becerril Heredero.

La presente Modificación, se limita a una modificación literal del texto de la Normativa Urbanística de la memoria, por lo que no modifica ni altera ningún plano de las N.U.M. vigentes.

Se adjunta anexo como ejemplo, con la justificación de la necesidad de aumento de ocupación en suelo rustico común, en un caso particular para la instalación de explotación avícola de cría, vinculada a una industria alimentaria de producción de huevos existente, situada en el término municipal de Villacastín.

En Villacastin, a 17 de Octubre de 2014

El Promotor

El Arquitecto:

D.Jesús Velasco Manjón

D. Ramón Becerril Heredero  
Colegiado nº1910 COACYLE.

## **ANEXO DE JUSTIFICACION**

**“JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE AUMENTO DE OCUPACION EN SUELO RUSTICO COMUN EN LA PARCELA 16 DEL POLIGONO 13 PARA LA INSTALACION DE EXPLOTACION AVICOLA DE CRIA, VINCULADA A INDUSTRIA ALIMENTARIA DE PRODUCCION DE HUEVOS EXISTENTE EL T.M. DE VILLACASTIN, PROVINCIA DE SEGOVIA”**



**PROMOTOR:**

**AVICOLA VELASCO S.L.**

**Julio de 2014**

**EL INGENIERO TECNICO AGRICOLA**

Esp. Industrias Agrarias y Alimentarias  
Esp. Explotaciones Agropecuarias

**Sinesio Herrador Calderón de la Barca**

Colegiado 1.270 por el Colegio Oficial de  
Ingenieros Técnicos Agrícolas de Badajoz

# INDICE

<b>1.- ANTECEDENTES .....</b>	<b>3</b>
<b>2.- SITUACION ACTUAL DEL CENTRO PRODUCTIVO .....</b>	<b>3</b>
<b>3.- DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL.....</b>	<b>4</b>
3.1.- CONDICIONANTES NORMATIVOS IMPUESTOS.....	4
3.2.- REPERCUSION DE LOS CONDICIONANTES NORMATIVOS IMPUESTOS .....	4
<b>4.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE AUMENTO DE OCUPACION EN SUELO RÚSTICO COMUN.....</b>	<b>5</b>
4.1.- JUSTIFICACION GENERAL.....	5
4.2.- JUSTIFICACION ESPECÍFICA.....	6
<b>5.- CONCLUSIONES.....</b>	<b>6</b>

## 1.- ANTECEDENTES

La sociedad Avícola Velasco S.L., es una Industria Alimentaria cuya actividad principal es la producción, clasificación, distribución y venta de huevos frescos de gallina. Su centro productivo se encuentra ubicado en la localidad de Villacastín, provincia de Segovia, concretamente en los terrenos que coinciden con las parcelas 23, 25, 26 y 27 del polígono nº14 de la cartografía catastral. La superficie total de los terrenos es de 105.650 m<sup>2</sup>.

La empresa se encuentra muy arraigada en la localidad, operando desde ella hace más de 18 años. Actualmente, la explotación avícola se encuentra en proceso de reindustrialización, debido a la entrada en vigor definitiva de la legislación en materia de protección y bienestar animal de gallinas ponedoras instaladas en baterías de jaulas.

Este proceso de reindustrialización, unido al constante crecimiento del centro productivo, motivado por el buen hacer de empresarios y trabajadores conlleva, la mejora y ampliación incesante de las instalaciones y edificaciones existentes en la granja.

Debido a estas circunstancias, la sociedad promotora ha diseñado un plan de inversiones a corto y medio plazo, las cuales son de obligada realización para la perduración en el tiempo del centro de producción, ya que de no ser realizadas comprometerían su rentabilidad y viabilidad financiera.

## 2.- SITUACION ACTUAL DEL CENTRO PRODUCTIVO

A día de hoy el centro productivo proporciona empleo directo a más de 30 personas, distribuyéndose dichos empleos entre gerencia, administración, producción y distribución de la producción.

En la actualidad el centro productivo cuenta con instalaciones para la producción de huevos, clasificación y embalado de la producción, oficinas para el personal y servicios de gestión de la producción y fábrica de piensos para la alimentación de las aves de puesta.

Además, resuelve por sí mismo todos los servicios necesarios para su funcionamiento, como abastecimiento eléctrico, saneamiento, abastecimiento de agua, telecomunicaciones y acceso desde carretera.

---

### **3.- DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL**

#### **3.1.- CONDICIONANTES NORMATIVOS IMPUESTOS**

El diagnóstico de la situación actual de la explotación, pasa por tener en cuenta el escenario que se presenta en el sector avícola de puesta, debido a la finalización del periodo de moratoria para la total aplicación del Real Decreto 3/2002, de 11 de enero [NDL 72 BOE'02], por el que se establecen las normas mínimas de protección de las gallinas ponedoras.

Esta normativa, exige una serie de medidas de mejora del bienestar animal de las gallinas ponedoras que conlleva las siguientes consecuencias de su aplicación:

- Aumento del espacio útil para cada ave, lo que se traduce en la necesidad de aumentar el número de naves dedicadas a albergar las gallinas ponedoras, con la finalidad de no perder capacidad productiva.
- Implementación de nuevas baterías de jaulas, desechando las existentes, lo que se traduce en un coste importante, el cual no puede ser repercutido en el producto final, dadas las circunstancias económicas actuales. De otra forma, se penalizaría el consumo del producto, produciendo una disminución de la demanda. Esta circunstancia provoca la necesidad de disminuir los costes de producción, sobre todo en lo concerniente al consumo de pienso.

Por otra parte, debemos tener en cuenta además, la normativa sobre ordenación zotécnica de explotaciones avícolas y salas de incubación, que entre otras medidas, exige la existencia de una distancia de alejamiento de 1.000 m entre naves de gallinas dedicadas a la producción de huevos y naves dedicadas a la cría de pollitas que se dedicarán en un futuro a la producción de huevos, una vez alcancen su madurez sexual como gallinas.

#### **3.2.- REPERCUSION DE LOS CONDICIONANTES NORMATIVOS IMPUESTOS**

Ante la entrada en vigor definitiva del RD 3/2002, Avícola Velasco SL, consciente de la importancia de la repercusión de dicha normativa en su centro productivo, decide elaborar un plan de reindustrialización del mismo, evaluando la viabilidad técnica, legal, económica y financiera de las actuaciones a desarrollar en este plan, buscando la rentabilidad mínima razonable de las inversiones a realizar.

El resultado del Plan, es que para no poner en peligro la viabilidad de la empresa y asegurar su rentabilidad y el mantenimiento de los puestos de trabajo existentes, será necesario realizar las siguientes medidas a medio plazo:

---



1. Construcción de nuevas naves avícolas de puesta para producción de huevo.
2. Reducción de costes de producción a medio plazo, mediante las siguientes medidas, todas ellas dirigidas a mejorar y ampliar la integración vertical de la industria alimentaria:
  - a) Modernización de las instalaciones destinadas a clasificación y embalado de huevo.
  - b) Aumento de la automatización en la distribución de pienso a las naves de puesta.
  - c) Construcción de naves para la cría de futuras ponedoras, lo cual abaratará el precio de adquisición de las gallinas, ya que la industria pasará a ser autosuficiente en este aspecto, al criar ella misma las futuras ponedoras.

Todas las medidas son vitales para la viabilidad de la empresa. Las medidas nº 1, 2.a y 2.b, son realizables en el mismo centro productivo y podrán ejecutarse en los terrenos que ocupa actualmente, siempre que la ocupación máxima permitida en Suelo Rústico de Preferencia de Ubicación de Usos Agroalimentarios sea elevada hasta como mínimo el 35%, ya que la ocupación máxima actual, del 25%, no es suficiente para acoger las nuevas naves de producción de huevo y de clasificación y embalado a construir.

Por otra parte, la medida 2.c, precisa ser implementada mediante la construcción de naves para la cría de pollitas para futuras ponedoras, exigiendo la normativa de ordenación zootécnica la existencia de una distancia de 1.000 m entre las naves dedicadas a producción de huevo y las naves dedicadas a la cría de futuras ponedoras, por criterios de sanidad, bienestar animal y de bioseguridad.

#### **4.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE AUMENTO DE OCUPACION EN SUELO RÚSTICO COMUN.**

##### **4.1.- JUSTIFICACION GENERAL**

Como ya hemos comentado anteriormente, la normativa de bienestar animal es cada vez más exigente en lo concerniente a superficie útil para el disfrute del ganado. Tal es así, que si tomamos el sector de la avicultura de puesta, en los últimos 15 años, la superficie necesaria para la cría de gallinas ha pasado de 450 cm<sup>2</sup> por ave, hasta 750 cm<sup>2</sup> por ave. Esto es, un incremento del 60% de la superficie necesaria. Si nos fijamos en otros sectores dentro de la ganadería, como el porcino o el vacuno, podremos observar incrementos de superficie mínima muy similares, dependiendo de la orientación productiva.

En cambio, las sucesivas reglamentaciones urbanísticas, lejos de recoger estos nuevos condicionantes, imponen al sector agropecuario condiciones de edificabilidad a menudo más restrictivas. Dichas reglamentaciones, sin duda orientadas a limitar el aprovechamiento urbanístico y la especulación, así como la protección del medio ambiente, provocan el efecto contrario al deseado, ya que imposibilitan el desarrollo de la ganadería y la agricultura en el medio rural, condenando al

---

abandono o al subsidio los terrenos que pretende proteger, y que de esta manera quedan precisamente, a expensa de especuladores.

Por esto se hace necesario elevar la ocupación máxima permitida en Suelo Rústico Común, hasta un mínimo del 20%, para posibilitar el desarrollo de la ganadería y la agricultura, mediante la instalación de explotaciones viables, que generen riqueza en el medio, contribuyendo a su desarrollo.

#### **4.2.- JUSTIFICACION ESPECÍFICA**

Para la ejecución de la medida comentada, nº 2.c, Avícola Velasco SL, cuenta con terrenos de su propiedad, que corresponden con la parcela 16 del polígono 13, los cuales cumplen con el retranqueo de 1.000 exigido por la normativa en vigor en materia de ordenación zootécnica. No obstante, la ocupación máxima permitida (10%), en terrenos con esta clasificación, es decir, Suelo Rústico Común, no permite la instalación de explotaciones agropecuarias de esta tipología, ya que precisan de naves de gran superficie para la cría de las aves, siendo necesario como mínimo una ocupación máxima del 20%, dado que la superficie de los terrenos es de 30.588 m<sup>2</sup>.

La superficie media de una nave para cría de pollitas es de 1.400 m<sup>2</sup>, precisándose un mínimo de 4 naves para garantizar la rentabilidad de la inversión. Esto conlleva una superficie ocupada de unos 5.600 m<sup>2</sup>, a los que debemos sumar 200 m<sup>2</sup> de ocupación por otras infraestructuras necesarias para la granja, lo que nos da una cifra total de 5.800 m<sup>2</sup> construidos. Esto se traduce en una ocupación cercana al 20%.

A esta circunstancia se une, el tamaño medio de las parcelas en el municipio de Villacastín, integrado por parcelas de pequeña superficie, generalmente inferiores a 5 ha. Esta circunstancia dificulta en gran medida la consecución de terrenos con las dimensiones mínimas precisas para la instalación de granjas de esta tipología, ya que no soportan la ocupación precisada para la construcción de las naves.

Por todo esto, se hace imprescindible el aumento de la ocupación máxima permitida hasta el 20%, ya que de lo contrario, no es posible la instalación de naves de esta tipología y ello no posibilitaría la disminución de costes mediante la integración vertical del centro productivo, poniendo en riesgo la viabilidad de la empresa y el mantenimiento de puestos de trabajo.

#### **5.- CONCLUSIONES**

Una vez expuesto y analizado el estado actual de las instalaciones y sopesado el escenario de reindustrialización obligada y creciente demanda de los productos elaborados en la granja avícola propiedad de Avícola Velasco SL, así como la necesidad de ejecución del Plan de Viabilidad

---

desarrollado, mediante la construcción de nuevas naves de producción y clasificación y la disminución de costes mediante la integración vertical, sustentada por la construcción de la granja de cría de pollitas para futuras ponedoras, retranqueada un mínimo de 1.000 m respecto al núcleo principal de producción, queda patente que dichas actuaciones no son posibles dada la ocupación máxima permitida en Suelo Rústico Común, actualmente del 10%, debiéndose aumentar hasta el 20%, lo que posibilitaría la construcción de las nuevas instalaciones.

De no ser así, la viabilidad económica y financiera del centro productivo se vería comprometida. El aumento de la ocupación posibilitaría el crecimiento del núcleo principal de producción en un 60% de la plantilla laboral de la empresa, a la vez que presentaría beneficios para agricultores de la zona y contribuiría a la disminución de los costes de producción de la empresa.

Badajoz, julio de 2.014

EL INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA  
Esp. en Industrias Agrarias y Alimentarias  
Esp. en Explotaciones Agropecuarias

Fdo.: Sinesio Herrador Calderón de la Barca.  
Colegiado nº1.270, por el Colegio Oficial de  
Ingenieros Técnicos Agrícolas de Badajoz.

---