

DOCUMENTO TÉCNICO PARA AUTORIZACION PREVIA DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA INSTALACION DE NÚCLEO ZOOLOGICO CANINO

PROMOTOR:

AURORA RODRÍGUEZ EGEA

SITUACION:

LA LOMA, POLÍGONO 43, PARCELA 17
HUÉRCAL-OVERA (ALMERIA)

FECHA:

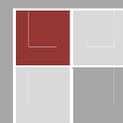
JUNIO 2.022

INGENIERO TÉCNICO AGRICOLA:

JUAN SÁNCHEZ VILAR
COLEGIADO Nº 452

INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL:

JOSE MANUEL RODRÍGUEZ QUILES
COLEGIADO Nº 882
ANTONIO URIBE VILAR
COLEGIADO Nº 873



PROYECTOS DE INGENIERIA Y SERVICIOS

CTRA. LA ESTACION, Nº 12, BAJO DCHA.

04600 HUERCAL-OVERA

TELF.: 950 61 60 75

E-mail: proinserlevante@gmail.com



1. DATOS DEL PROMOTOR.

D^a. Aurora Rodríguez Egea, con N.I.F. n^o [REDACTED], vecina [REDACTED]

[REDACTED] Y ANTECEDENTES.

Se redacta el presente proyecto de actuación con el fin de poder obtener las autorizaciones para **LA INSTALACIÓN DE NÚCLEO ZOOLOGICO CANINO**, en conformidad con la Ley 7/2021 de 1 diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que regula la ordenación del territorio y el urbanismo en la Comunidad Autónoma, publicada en el BOJA 233, de 3 de Diciembre de 2.021.

Las instalaciones del núcleo zoológico canino se llevarán a cabo en dos zonas diferenciadas, una de descanso situada en suelo rústico y otra de ejercicio situada en suelo urbano. La edificación sita en suelo rústico dispone de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación con n^o de expediente municipal 2022/053420/003-102/00008.

Las edificaciones sitas en suelo urbano se encuentran a unos ochos metros de la vivienda siendo necesaria esta ubicación debido a los controles que tienen que llevar la raza de animales que forman el núcleo zoológico canino, además hay que tener en cuenta que se trata de unas instalaciones de pequeña relevancia tratándose de un recinto vallado y usado para que los animales puedan hacer ejercicio durante el día.

Junto a las instalaciones existe una vivienda de la propiedad que dispone de licencia de primera de ocupación con n^o de expediente municipal 2009-033.

El artículo 22 de la citada ley 7/2021, define las actuaciones extraordinarias como sigue:

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.

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.

En nuestro caso se trata de una actividad destinada a núcleo zoológico canino a instalar en edificaciones existentes, donde se instaláran cuatro perreras con una capacidad de dos perros por perreras.

La presente documentación pretende recopilar la información técnica y urbanística relativa a la instalación en un terreno clasificado por el P.G.O.U. vigente de Huércal-Overa, (Almería) como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural, (Suelo Rústico según la LISTA), justificar la concurrencia en la misma de los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, aprobación por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Huércal-Overa, y posterior tramitación de las preceptivas licencias municipales.

La actividad de núcleo zoológico canino se considera por sí una actuación de interés público en terrenos con el régimen de suelo rústico, con incidencia en la ordenación urbanística y justifica la necesidad de implantarse en este tipo de suelo en contacto permanente con la naturaleza. Se llevará a cabo la creación de un puesto de trabajo.

Se pretende ofrecer el servicio de Centro de Criadero y cuidado de animales de compañía, siendo en nuestro la cría de perros.

En la actualidad se dispone de unas instalaciones totalmente equipadas para llevar a caba la actividad propuesta, donde se pueden alojar ocho perros de tamaño pequeño, siendo necesario la colocación de las divisiones a ejecutar con panel sandwich.



Zona exterior



Modelo tipo de zona de interior

Principalmente la cría será de cachorros de bichón maltés que proceden la línea americana.



El Bichón Maltés es un perro de tamaño pequeño que no pesará más de 5 kg y no llega a sobrepasar los treinta centímetros.

Gracias a este pequeño tamaño es por lo que muchas personas se deciden a adoptarlo. Por otro lado destaca el pelaje blanco que suele ser muy liso y suave y que va a requerir los cuidados a los que luego haremos alusión.



Solo posee una capa de pelaje y solo se admite el blanco aunque encontraremos a veces pelajes con manchas un poco cobrizas, pero el estándar no lo admite. Los ojos son oscuros, las orejas son largas y caídas y las patas son cortas y rectas.

3. PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN PREVIA DE LAS ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS.

1. *De conformidad con el apartado tercero del artículo 22 de la Ley 7/2021, 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.*

2. *El procedimiento para el otorgamiento de la autorización previa de las actuaciones extraordinarias en suelo rústico por el municipio se ajustará a los siguientes trámites:*

a) *Solicitud del interesado acompañada de la documentación relacionada en el apartado 3. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.*

b) *En el caso de usos y actuaciones de interés público o social, corresponde al órgano municipal competente resolver sobre la admisión o inadmisión a trámite de la solicitud, a tenor de la concurrencia de los requisitos establecidos en el artículo 22.1 de la Ley.*

c) *Admitida a trámite la solicitud se emitirá informe técnico y jurídico del municipio y se someterá la actuación a información pública y audiencia de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia. Simultáneamente se practicará trámite de audiencia de los titulares de los terrenos colindantes, mediante llamamiento individualizado a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto. En el caso de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, será en este trámite cuando los propietarios de los terrenos colindantes podrán alegar que la autorización de la misma impide el desarrollo o la implantación de una actuación ordinaria en su parcela. A estos efectos, deberá acreditar la efectiva implantación o el inicio de la tramitación de la misma, en su caso.*

d) *Cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, se solicitará informe vinculante a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que habrá de emitirse en el plazo de dos meses, según lo previsto en el artículo 52 de la Ley.*



e) *La resolución del procedimiento, aprobando o denegando la autorización previa, corresponderá al Ayuntamiento. Dicha resolución será objeto de publicación en el Boletín Oficial correspondiente.*

f) *Transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación de la solicitud en el Registro del órgano competente para resolver sin que se produzca notificación de la resolución del procedimiento, se entenderá denegada la autorización previa.*

3. *La solicitud contendrá, al menos, la siguiente documentación:*

a) *La Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con los datos necesarios para su plena identificación.*

b) *Descripción detallada de la actuación que, en todo caso, incluirá:*

i. *Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.*

ii. *Caracterización física y jurídica de los terrenos.*

iii. *Características socioeconómicas de la actuación.*

iv. *Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.*

v. *Justificación de la necesidad de contar con edificaciones de uso residencial, en su caso, así como condiciones que acrediten su proporcionalidad y vinculación con la actuación extraordinaria.*

vi. *Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.*

c) *Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:*

i. *Utilidad pública o interés social de su objeto.*

ii. *Viabilidad económico-financiera y, en su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actuación.*

iii. *Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.*

iv. *Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo rústico, correspondiente a su situación y emplazamiento.*

v. *No inducción de la formación de nuevos asentamientos.*

vi. *Medidas para garantizar la integración territorial, ambiental y paisajística de la actuación.*

d) *Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:*



- i. Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo rústico.*
- ii. Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, de acuerdo con lo regulado en el artículo 22.5 de la Ley.*
- iii. Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la autorización previa de la actuación extraordinaria. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, sin necesidad de acto aplicativo alguno.*
- iv. Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actuación y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.*

4. La autorización previa se someterá a los siguientes criterios:

a) Cuando la actuación afecte a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, el procedimiento habrá de tramitarse simultáneamente en los distintos Ayuntamientos. A estos efectos, el Ayuntamiento en el que se presente la solicitud de autorización la remitirá a los de los restantes municipios para su tramitación y aprobación. Los trámites de información al público, solicitud de informes y publicación serán llevados a cabo por el Ayuntamiento en el que se presentó la solicitud, dando cuenta a los restantes del resultado de dichos trámites.

b) No requerirán autorización previa aquellas actuaciones para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística. En estos supuestos será preceptivo un informe de compatibilidad urbanística en el procedimiento de autorización sectorial de la actuación. El informe será solicitado por el órgano administrativo al que corresponda autorizar la actuación y será emitido en el plazo máximo de un mes por los Ayuntamientos en cuyo término municipal pretenda implantarse. La autorización sectorial de la actuación por la Comunidad Autónoma tendrá el alcance y los efectos de la autorización previa.

Cuando dichas actuaciones afecten o tengan incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, el procedimiento sectorial requerirá informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio.

Tampoco requerirán autorización previa las actuaciones promovidas por las administraciones públicas en ejercicio de sus competencias. En el trámite de concesión de licencia o procedimiento que lo sustituya, en su caso, se acreditarán los extremos recogidos en las letras iii a vi del apartado tercero, así como se recabará el informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando dichas actuaciones afecten o tengan incidencia supralocal.

5. Cuando la ordenanza municipal así lo regule, el promotor de la actuación podrá solicitar la tramitación conjunta de la autorización previa y la licencia de obras, debiendo aportar la totalidad de la documentación requerida para ambos procedimientos. La resolución finalizadora habrá de contemplar tanto las determinaciones relativas a la autorización previa como a la licencia de obras. No cabrá la tramitación conjunta en los supuestos contemplados en el apartado anterior.

3. DESCRIPCIÓN DETALLADO DE LA ACTUACIÓN

La actividad que se pretende implantar es la de **NÚCLEO ZOOLOGICO CANINO**, ya que se trata de una instalación que aloja, mantiene, cría y vende animales, no siendo esta la actividad principal y carece de una ordenación específica como explotación ganadera.

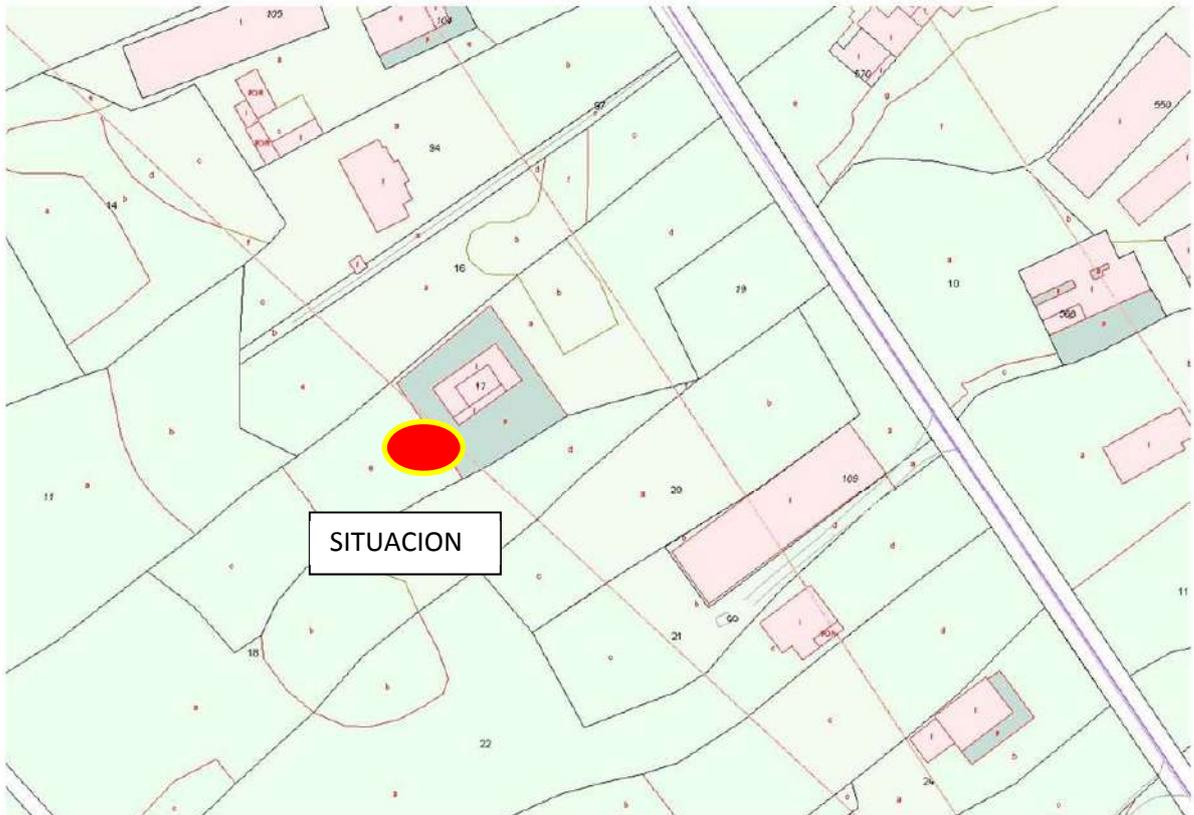
La ubicación se llevará en las actuales instalaciones que dispone el promotor, siendo necesario la división mediante paneles tipo sándwich de 3 mm de espesor. Se dispone de una parcela adecuada con espacio suficiente para la el ejercicio de la actividad. Además cuenta con una zona vallado para el ejercicio diario junto a la vivienda de la propiedad y sita en suelo urbano. Dicha actuación se recogerá en el proyecto de Instalación a aportar con posterioridad.

3.1. Situación, emplazamiento y delimitaciones de los terrenos afectados.

Tal y como se puede observar en la documentación que se adjunta, el promotor pretende obtener la licencia de obras y actividad para la instalación de **UN NÚCLEO ZOOLOGICO CANICO** que se ubicará en el Paraje La Loma y que corresponde con parte de la parcela 17 del polígono 43 con referencia catastral 04053A043000170000XH y 04053A043000170001MJ.



La finca se encuentra junto al núcleo urbano de La Loma, dista unos 1.200 metros del núcleo urbano de Santa María de Nieva y unos 4 km del núcleo urbano de Huércal-Overa. Linda al Este, con el camino de acceso que conecta con la Ctra. A-327, PK 27+-350, al Sur y Oeste con la parcela 18 y al norte con la parcela 16, todas ellas del polígono 43.



Según la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas, que modifica diversos puntos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se engloba en la Categoría 13.55 del Anexo III, (Centro para fomento y cuidado de animales de compañía que comprende los centros de criadero de perros) siendo el Instrumento de Prevención Ambiental: **CALIFICACIÓN AMBIENTAL**. Por lo que según el artículo 43 de la Ley 7/2007 corresponde a los Ayuntamientos la tramitación y resolución del procedimiento de Calificación Ambiental, siendo en este caso el órgano competente, el Excmo. Ayuntamiento de Huércal-Overa.

D^a. Aurora Rodríguez Egea dispone del uso de la finca en propiedad.

La edificación se situará sobre la finca registral 49.366 del municipio de Huércal-Overa.

El acceso a la parcela se realiza desde el punto kilométrico 27+350 de la Carretera de la Junta de Andalucía AL 317 que conecta con el camino que llega hasta la finca.

Las coordenadas U.T.M. 30 ETRS 89 aproximadas son: X=589.718, Y: 4.145.076.

La actividad estará situada a una altitud media de 505 m sobre el nivel del mar.



Se presenta plano de Situación, donde se refleja la ubicación de las edificaciones, la finca en la que llevará a cabo la actividad, graficando exhaustivamente la forma y dimensiones sobre la siguiente planimetría:

- Plano de situación a escala 1:10.000
- Fotografía área del PNOA a escala 1:1.000

En ellos se puede observar la ubicación de la actividad, así como las distancias a linderos, edificaciones y otros edificios de interés.

- Vivienda más cercana (Propiedad)7,91m.
- Vivienda más cercana (Parcela 94) 52,50 m
- Ctra. AL-8102 (distancia superior a 25 m).....92 m.
- Núcleo urbano de La Loma (Zona de patio) 0 m.
- Núcleo urbano de La Loma (Zona de descanso)2,70 m

3.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.

La parcela tiene forma rectangular con orientación norte-sur, sin desniveles de consideración. Con la actuación no se modifica, estando ligeramente inclinado hacia el Sur permitiendo un fácil drenaje de las aguas pluviales.



Fotografía aérea de la finca

Se presenta documentación donde se puede constatar que los terrenos pertenecen a D^a. Aurora Rodríguez Egea con n^o [REDACTED]

La finca corresponde con la finca registral n^o 49.366 inscrita en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa.

La superficie de la finca registral es de 37.230 m².

PARCELA de terreno de suelo no urbanizable SNU-1, núcleos de población y suelo no urbanizable SNU, carácter natural, en el Paraje de la Perulera también conocido por la Loma, Diputación de la Perulera, de este término municipal de Huércal-Overa, de treinta y siete áreas, veintitrés centiáreas. Linda: Norte, Angel García Artero; Este, Carretera y García-Egea, Sociedad Limitada; Sur, José Antonio Parra Zurano y García-Egea, Sociedad Limitada; y Oeste, José Antonio Parra Zurano.-----

Registro.- Tomo 1.096, folio 108, finca 49.366, inscripción 2.-----



A continuación se aporta datos catastrales de la finca según Consulta Descriptiva y Gráfica, correspondiendo con parte de la parcela 43 del polígono 17 del municipio de Huércal-Overa:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	04053A043000170000XH
Localización	Polígono 43 Parcela 17 PERULERA, HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)
Localización	Polígono 43 Parcela 17 PERULERA, HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)
Superficie gráfica	5.789 m ²

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
c	O- Olivos secano	02	1.117
d	AM Almenadro secano	04	1.415
e	O- Olivos secano	02	1.028



Información Gráfica



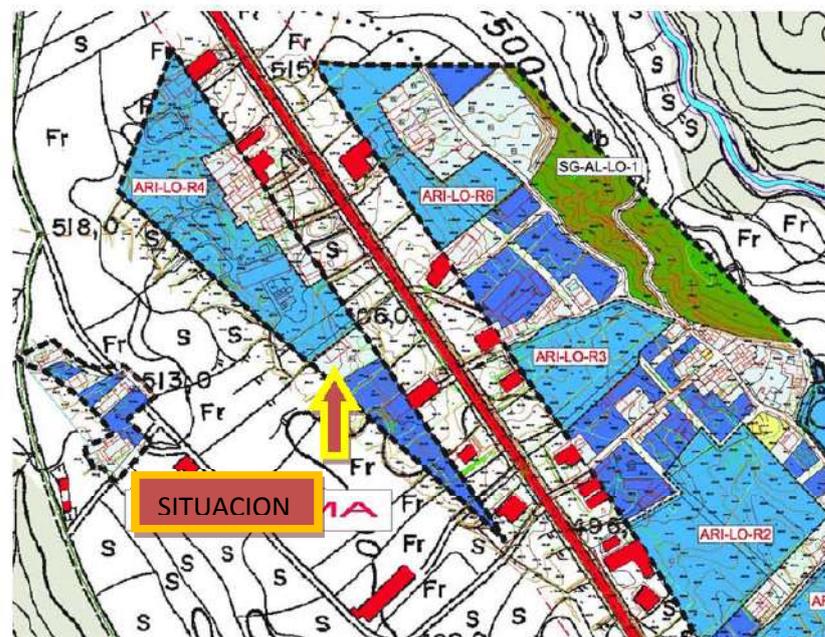
Las coordenadas UTM Huso 30 del edificio que se destinará a zona de descanso, almacén de los alimentos, productos de limpieza y vehículo de transporte son las siguientes:

Coordenadas UTM		
Punto	X	Y
1	589.718,51	4.145.076,70
2	589.710,81	4.145.071,05
3	589.716,50	4.1450.63,30
4	589.724,20	4.145.068,94

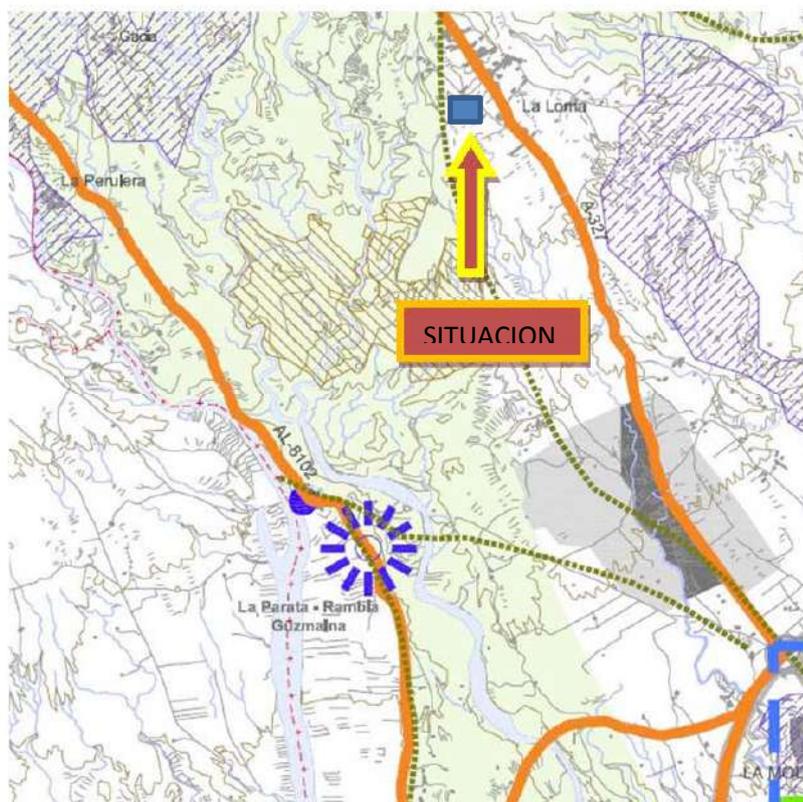


Normativa de aplicación:

- PGOU de Huércal-Overa. El terreno está clasificado según el PGOU de Huércal-Overa como suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural la zona destinada al área de descanso y Suelo Urbano Consolidado el área de ejercicio.



- Según el Plan del Territorio del Levante Almeriense la finca no tiene protección alguna, según documento de aprobación definitiva, decreto 26/2009 de fecha 03/02/2009.





3.3. Características socioeconómicas de la actividad.

Todas las instalaciones forman parte del núcleo zoológico canino con la finalidad de llevar a cabo la actividad de cría de animales y comercio al por menor de pequeños animales.

La actividad se llevará a cabo en las instalaciones ya existentes que dispone la propiedad y que se corresponde con el epígrafe de hacienda 069 de otras explotaciones ganaderas para la parte de cría y en el epígrafe de hacienda 659.7 para el comercio al por menor de pequeños animales.

3.3.1. Población y actividades económicas.

El municipio de Huércal-Overa es una localidad situada en el nordeste de la provincia de Almería. Ha experimentado en el último lustro un incremento poblacional notable, por lo que en contraste con otros municipios de la provincia, el crecimiento demográfico viene siendo continuo.

En la siguiente tabla se recogen datos concretos del municipio pertenecientes al año 2.021 (Fuente: Instituto Estadística de Andalucía):

**Población**

Población total. 2021	19.744
Población. Hombres. 2021	9.799
Población. Mujeres. 2021	9.945
Población en núcleos. 2021	17.798
Población en diseminados. 2021	1.946
Edad media. 2021	41,9
Porcentaje de población menor de 20 años. 2021	21,6
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2021	17,9
Variación relativa de la población en diez años (%). 2011-2021	6,3

Sociedad

Centros de Infantil. Curso 2019-2020	11
Centros de Primaria. Curso 2019-2020	5
Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria. Curso 2019-2020	3
Centros de Bachillerato. Curso 2019-2020	2
Centros C.F. de Grado Medio. Curso 2019-2020	2
Centros C.F. de Grado Superior. Curso 2019-2020	2
Centros de educación de adultos. Curso 2019-2020	3

Número de extranjeros. 2021	4.004
Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2021	Marruecos
Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2021	24,6
Emigraciones. 2020	620
Inmigraciones. 2020	1.010
Nacimientos. 2020	158
Defunciones. 2020	202
Matrimonios. 2020	36

Bibliotecas públicas. 2019	1
Centros de salud. 2021	1
Consultorios. 2021	4
Viviendas familiares principales. 2011	6.633
Transacciones inmobiliarias. Vivienda nueva. 2020	5
Transacciones inmobiliarias. Vivienda segunda mano. 2020	175
Número de pantallas de cine. 2021	0

**Agricultura****Cultivos herbáceos. 2020**

Superficie dedicada a cultivos herbáceos (ha)	2.147
Principal cultivo herbáceo de regadío	Lechuga
Principal cultivo herbáceo de regadío (ha)	955
Principal cultivo herbáceo de secano	Avena
Principal cultivo herbáceo de secano (ha)	66

Establecimientos con actividad económica. 2020

Sin asalariados	741
Hasta 5 asalariados	457
Entre 6 y 19 asalariados	92
De 20 y más asalariados	38
Total establecimientos	1.328

Transportes

Vehículos turismos. 2020	10.934
Autorizaciones de transporte: taxis. 2017	6
Autorizaciones de transporte: mercancías. 2017	935
Autorizaciones de transporte: viajeros. 2017	45
Vehículos matriculados. 2020	487
Vehículos turismos matriculados. 2020	260

Turismo

Hoteles. 2019	2
Hostales y pensiones. 2019	3
Plazas en hoteles. 2019	104
Plazas en hostales y pensiones. 2019	103

Cultivos leñosos. 2020

Superficie dedicada a cultivos leñosos (ha)	3.818
Principal cultivo leñoso de regadío	Naranja
Principal cultivo leñoso de regadío (ha)	624
Principal cultivo leñoso de secano	Almendra
Principal cultivo leñoso de secano (ha)	1.250

Principales actividades económicas. 2020

Sección G. Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas	412
Sección F. Construcción	168
Sección I. Hostelería	119
Sección M. Actividades profesionales, científicas y técnicas	111
Sección H. Transporte y almacenamiento	85

Otros indicadores

Oficinas de entidades de crédito. 2020	8
Consumo de energía eléctrica (MWh) (Endesa). 2020	60.974
Consumo de energía eléctrica residencial (MWh) (Endesa). 2020	26.264



Con respecto a las actividades desarrolladas en el municipio, los principales polos económicos es el sector de la ganadería y servicios, generando tanto de forma directa como indirecta, riqueza y empleo estable.

3.3.2. Características socioeconómicas de la actividad.

La actividad que se propone infiere de forma directa en la actividad socio-económica y cultural del municipio.

Fomenta la integración con el ámbito rural.

Se trata de una actividad que no satura ningún uso del entorno, sino que lo enriquece.

Recursos materiales, económicos y humanos.-

Se dispondrá de todos los recursos de tipo material necesarios para desarrollar la actividad. Se dispone del terreno y las edificaciones. En cuanto a los recursos económicos, se partirá principalmente de los fondos propios del promotor, disponiendo en la actualidad de las instalaciones, tres perras y un perro.



Para la puesta en funcionamiento de la actividad se recurrirá a empresas externas especializadas, bajo la dirección de personal directivo de la sociedad promotora.



3.4 Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones.

3.4.1. Actividad a desarrollar.

La actividad a desarrollar es de Instalación de Núcleo Zoológico Canino, ubicado una parte en suelo urbano destinada al uso de ejercicio y próximo a la vivienda debido a su necesidad para el correcto manejo de los animales y otra parte en suelo rústico.

3.4.2. Plazo de inicio y finalización de las obras.

Toda vez, que el plazo de inicio de las obras se encuentra inevitablemente vinculado a la preceptiva aprobación municipal de este documento, cuya tramitación administrativa queda regulada en el art. 22 de la LISTA, y a la posterior autorización, por parte del Ayuntamiento de Huércal-Overa, de las licencias urbanísticas de instalación y obra, la determinación del plazo de inicio de las obras sólo será posible a partir de dichas autorizaciones. En base a lo cual, y una vez cumplimentados los requisitos legales y administrativos, se procederá en un plazo no superior a 12 meses desde la aprobación de la actuación extraordinaria a solicitar licencia de obras. Una vez obtenida, se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparadas en ella que, en virtud del Art.22 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, se entenderán bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas, pudiéndose conceder prórrogas previa solicitud

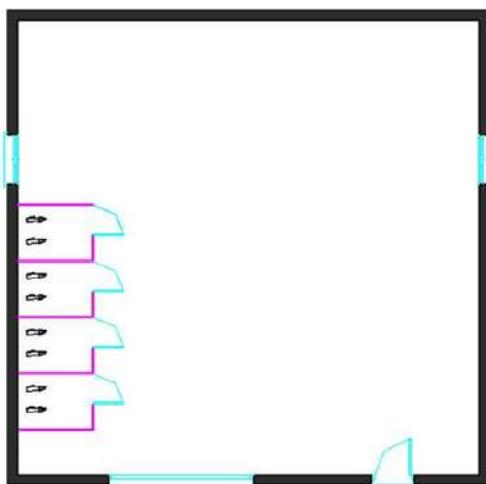
3.4.3. Descripción de las instalaciones.

La instalación estará compuesta por cuatro perreras en la zona de descanso con una capacidad de dos perros por cada una de ellas y una zona de ejercicio. Junto a la zona descanso existe un almacén diáfano, para acopio de alimentos y otras necesidades.

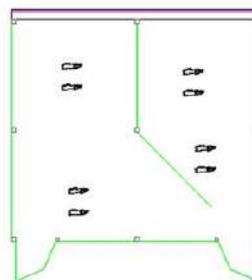
Las superficies serán las siguientes:

Descripción	Superficie
Perrera 1	1,65 m ²
Perrera 2	1,65 m ²
Perrera 3	1,65 m ²
Perrera 4	1,65 m ²
Almacén	77,40 m ²
Útil total	84,00 m²
Construida total	91,85 m²

El patio ocupa una superficie de 22,25 m² abierto a tres lados, disponiendo de una cubierta de chapa galvanizada de color blanco con panel sándwich que cubre la mitad del mismo.



Área de descanso y almacén



Zona de ejercicio en el exterior

Esquema del núcleo

3.4.4. Memoria constructiva.

Estructura vertical formada por muros de fábrica de bloques de hormigón cara vista, tomado con mortero de cemento.

La estructura de la cubierta está resuelta con vigas metálicas de diversas secciones, con cubierta ejecutada con chapa galvanizada de panel tipo sándwich.

Las carpinterías están formadas por puertas y ventanas de aluminio lacado y acero galvanizado, según disposición.

El pavimento del almacén es de solera de hormigón fratasada.



Vista principal



Vista interior



Vistas Laterales

La zona de reposo estará formada por separaciones de panel sándwich siendo el número de animales máximo de 8 perros y estarán equipados de forma similar a las fotografías siguientes, ubicándose en el interior del edificio, según documentación gráfica adjunta.





SANEAMIENTO

Las aguas residuales debido a la imposibilidad de conectar con la red de alcantarillado, ya que se trata de una edificación aislada en el medio rural, los residuos se verterán a un depósito compacto y estancos del cual se aporta características, situación y dimensionamiento del equipo compacto. Se trata de un depósito compacto estanco con unas dimensiones de \varnothing 1100 mm, una longitud de 2150 mm, una altura de 1200 mm y una capacidad de 2.000 litros. Las características están basadas en la ley de vertidos según Real Decreto 849/1986, fabricado bajo normas del Sistema de Gestión de Calidad ISO 9001:2000, y normas DIN 1999, UNE-EN 858-1 y UNE-EN 852-2.

Los residuos serán retirados y gestionados periódicamente por un gestor autorizado.

Se adjunta fotografía de ubicación y certificado del depósito instalado.



Ubicación del depósito estanco existente

X: 589 722 ; Y: 4.145.063



Tipo de depósito instalado



Directiva 93/68 CEE

DECLARACION DE PRESTACIONES A LA NORMA UNE EN 12566-1

Poliestsur S.L.
Pol. Ind Santa Barbara P.19-26
41580 Casariche (Sevilla)

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD QUE EL PRODUCTO

FB1200 (4 HAB)

CUMPLE LOS REQUISITOS DE LA NORMA

UNE EN 12566-1

APLICACIONES

Fosa con filtro biológico de 1200 litros (4 hab) aerobica para pequeñas instalaciones de depuración de aguas residuales, para poblaciones de hasta 50 habitantes, con nº serie 47/02/11 y fabricada bajos los estándares de calidad ISO 9001:2015

CONDICIONES ESPECIFICAS

La presente declaración de conformidad de Marcado CE, se ha sometido a los siguientes ensayos iniciales tipo conforme a los requisitos de la norma armonizada **UNE-EN 12566-1:2000+A1:2004**, según el Sistema de Evaluación 3, en AIMPLAS, Organismo Notificado nº 1842, según informe de Producto Tipo nº 0007/17 emitido a fecha 22/02/09, y cumple los requisitos de las características esenciales de la norma EN 12566-1 en cuanto a CAPACIDAD, ESTANQUEIDAD y EFICACIA HIDRÁULICA.



Directiva 93/68 CEE

Tabla de las características esenciales exigidas en la norma UNE EN 12566-1 y que deben de cumplir los productos.

Estanqueidad	Estanca	Ensayo realizado por AIMPLAS
Eficiencia hidráulica	Conforme	
Capacidad nominal	1.2 m3	
Durabilidad	Conforme	
Medidas FB		
Diámetro	1.00 m	
Longitud	1.65 m	
Tuberías	110 mm	

Y para que así conste a los efectos oportunos, emite la presente declaración en

Casariche, a20. de noviembre..... de 2017.....





La zona de patio se ubica en suelo urbano consolidado, está ejecutada con malla plegada en color blanco, con estructura de cuadrados metálicos y cubrición de una parte mediante chapa galvanizado de panel tipo sándwich.

La solera es de hormigón con tubería de PVC para recogida de aguas conectada con el depósito estanco.



4. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN

El planeamiento general vigente en Huércal-Overa es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente en fecha de 27/11/2009 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, y posteriores documentos complementarios.

Para el desarrollo de este punto se estará acorde a lo expresado en el art. 111 del PGOU de Huércal-Overa, y en consonancia a los requisitos exigibles a las actuaciones de interés público recogidos en el Art. 221 de la L.I.S.T.A. en tanto en cuanto considera que son actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo rústico aquellas actividades de intervención singular con incidencia en la ordenación urbanística en las que concurren una serie de circunstancias:

- a) Utilidad pública o interés social.
- b) Procedencia o necesidad de implantación en suelo rústico.
- c) La actuación deberá ser compatible con el régimen del suelo rústico.
- d) No inducir a la formación de nuevos asentamientos.



Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

4.1. Utilidad pública o interés social de su objeto.

Según el Art. 22 de la L.I.S.T.A., las actuaciones de utilidad pública o interés social requieren de la aprobación de una Autorización Previa (del que forma parte la presente Memoria) y el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, objetivo posterior a este Proyecto.

Así mismo, según el Art.118 del PGOU de Huércal-Overa se entiende que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando se dé, entre otros, el supuesto de que genere efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local, o en puestos de trabajo.

En cuanto a la procedencia o necesidad de implantación de la actividad en suelo rústico, se hace la observación que la propia actividad de Núcleo Zoológico Canino justifica por sí misma la procedencia de la implantación en este tipo de suelo, teniendo en cuenta además que la obra civil ya se encuentran terminadas desde hace más de diez años.



SITUACIÓN (Ortofoto PNOA. Año 2.013)



En función de lo expuesto anteriormente se puede concluir, que en la actuación pretendida concurren requisitos de utilidad pública o interés social, puesto que el mero de hecho de la puesta en funcionamiento de la actividad puede generar efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local, posibilitando la creación de un puesto de trabajo.

No se trata de una actividad de intervención singular con incidencia en la ordenación urbanística, tratándose de una actuación que tal y como se ha justificado anteriormente es compatible con el régimen dispuesto en la ley 7/2021 para la categoría de este suelo y con la actividad en cuestión no se induce a la formación de nuevos asentamientos, siendo necesario para su implantación un lugar adecuado.

No se trata de una edificación, construcción, obra o instalación que pretenda la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones, equipamientos, usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

Esta actuación no constituye un límite a actuaciones futuras de crecimiento para el municipio de Huércal-Overa y en especial para la pedanía de La Loma .

4.2. Inversión necesaria para la instalación de la actividad .

La inversión necesaria será la instalación de paneles sandwich para la separación de las cuatro perreras.

4.3. Viabilidad económica-financiera de la actividad.

Para la obtención de los resultados del estudio económico, analizaremos los diversos capítulos que lo componen, teniendo en cuenta que se trata de una adaptación de una nave que cuenta en la actualidad con todos los servicios e infraestructura necesaria.

1. Inversión.-

Obra civil	12,20 m ² de panel sandwich	488,00 €
Instalaciones	Comederos, bebederos, casitas	200,00 €
Total		688,00 €

La inversión de la obra civil e instalaciones es de seiscientos ochenta y ocho euros.



2. Costos de actividad (estimación anual)

Mano de obra Personal (1 personas x 1200 €/mes)	12.000 €
Gastos Comerciales (electricidad, agua, seguros, teléfono).....	600 €
Gastos en alimentación de 8 perros a 15 €/mes	1.440 €
Vacunas	160 €
Veterinario	3.200 €
Compra de animales	3.200 €
Total	20.600 €

3. Ingresos (estimación anual)

Venta de animales a 650 €/cachorro Se disponen de 6 perras x 3 cachorros x 2 partos	23.400 €
--	----------

4. Resumen (estimación anual)

Ingresos anuales	23.400 €
Gastos anuales	20.600 €
Beneficio bruto (Anual)	2.800 €

CUADRO DE FLUJOS DE CAJA

Año	Inversión (€)	Cobros (€)	Pagos (€)	Flujos de caja (€)
0	688			-688
1		23.400	20.600	2.800
2		23.400	20.600	2.800
3		23.400	20.600	2.800
4		23.400	20.600	2.800
5		23.400	20.600	2.800
6		23.400	20.600	2.800
7		23.400	20.600	2.800
8		23.400	20.600	2.800
9		23.400	20.600	2.800
10		23.400	20.600	2.800



Como criterio de Rentabilidad de la inversión se va a utilizar el Valor Actual Neto (VAN), y la Tasa Interna de Rendimiento (TIR)

VALOR ACTUAL NETO (VAN)

Este índice nos va a indicar la ganancia neta generada por el proyecto, para un tipo de interés elegido, siendo viable cuando el VAN sea superior a cero.

Para un interés del 6 % el VAN será:

$$\text{VAN}_{(6\%)} = -K + \sum_{j=1}^{10} \frac{R_j}{(1+i)^j} = -688 \frac{2800}{(1+0.06)^1} + \frac{2800}{(1+0.06)^2} + \frac{2800}{(1+0.06)^3} + \frac{2800}{(1+0.06)^4} + \frac{2800}{(1+0.06)^5} + \frac{2800}{(1+0.06)^6} + \frac{2800}{(1+0.06)^7} + \frac{2800}{(1+0.06)^8} + \frac{2800}{(1+0.06)^9} + \frac{2800}{(1+0.06)^{10}} = 19.920 \text{ Euros}$$

Luego la inversión es rentable.

TASA DE INTERES DE RENDIMIENTO (TIR)

La inversión es rentable cuando el TIR, sea superior al tipo de interés al cual el inversor puede conseguir recursos financieros.

El TIR es aquel interés que hace cero el VAN.

$$\text{VAN}(r) = 0$$

r = Tasa Interna de Rendimiento

Resultado de los cálculos, que la **Tasa Interna de Rendimiento es del 406 %** lo cual nos indica que la inversión nos produce un interés superior al que podríamos obtener en cualquier entidad financiera, por tanto es rentable.

El plazo de duración de la calificación urbanística, según el Art. 22.4, de la ley 7/2021 de 1/12 de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía deberá ser limitada con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma, siendo en nuestro caso de diez años, aunque renovable, siendo este el tiempo indispensable para la amortización de la inversión que requiere su materialización, no procediendo derecho a indemnización.

4.2.1. Plazo de cualificación urbanística.

El plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos para el desarrollo de la actividad está estimado en diez años.



4.3. Procedencia o necesidad de implantación en suelo no urbanizable.

En relación con las medidas adoptadas que conllevan corrección de impactos territoriales o ambientales la edificación se encuentra ejecutada que se encuentra adaptada a la a donde se consigue un escaso impacto visual. Por otro lado, en cuanto a la implantación del edificio este queda integrado con los elementos naturales existentes.

Se justifica la implantación de la actividad en la finca propuesta, entre otros factores por las características propias del terreno, cerca a la naturaleza y a núcleos urbanos, disponiendo de la infraestructura necesaria junto a la finca.

4.4. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable.

Partiendo de la condición de la utilidad pública e interés social de la Actividad a implantar, en nuestro caso, en suelo rústico, en consonancia con lo justificado en los puntos anteriores, y al objeto de clarificar la compatibilidad con el régimen urbanístico del suelo que le corresponde, en virtud de su situación y emplazamiento, a la actividad que nos ocupa, se estará a lo regulado en los Art. 22 de la LISTA, así como al Art. 111 del vigente P.G.O.U. de Huércal-Overa, relativo a los requisitos exigibles para la admisión a trámite de Actuaciones Extraordinarias de interés público, en donde se dice que la compatibilidad con el régimen urbanístico para que el uso sea autorizable deberá cumplir las disposiciones de las normas que les sea de aplicación.

La instalación cumple con los siguientes requisitos:

- Ser adecuados y proporcionales al uso al que se vincula.
- Es una actividad que tiene carácter de aislada.
- Tiene una sola planta.
- Las construcciones cuidan la estética del conjunto adecuándola a su ubicación, de forma que queda integrada en el entorno.
- Se evita la limitación del campo visual y la desfiguración del paisaje, ya que no afecta a lugares de interés paisajístico.



De los requerimientos anteriores queda justificado su cumplimiento en el conjunto del documento que se redacta.

Las condiciones de ejecución de actuación de interés público según el PGOU de Huércal-Overa son los que se indican en el artículo 118, apartado 3.c). Usos compatibles. Actuaciones de interés público. (Innovación número 6, modificación puntual no estructural del PGOU)

Clase de suelo y categoría.- Suelo Rústico.

Parcela mínima: No existe. En nuestro la parcela es de 37.230 m². Inscrita en el registro de la Propiedad de Huércal-Overa con el número 49.366.

Altura máxima: 2 plantas o 8 metros. El número de plantas es de una, siendo la altura máxima de 2,57 metros.

No se disponen sótanos.

Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 2 metros. En nuestro, la edificación la distancia al lindero más próximo de 5,05 m.

Distancia mínima a suelo urbano y urbanizable: 500 metros. Podrán autorizarse a una distancia inferior siempre que su ubicación quede perfectamente justificado. En nuestro caso la distancia es inferior a 500 metros justificándose la actuación ya que es necesario que por el tipo de actividad los animales deben de llevar unos controles y se aconseja que estén junto a la vivienda del cuidador En nuestro caso el núcleo más próximo es el núcleo de La Loma, ubicándose a 2,69 metros, si bien, se queda justificada su ubicación, cumpliendo con lo establecido en el artículo 118 del PGOU.

Indicar que la distancia desde la carretera AL-317 hasta la edificación es de 92 mts.

Con todo lo anterior, creemos que quedan justificados los extremos señalados en los articulados y la compatibilidad, por tanto, de la actuación prevista con el régimen urbanístico del suelo de aplicación.



4.6 Compatibilidad con el suelo urbano consolidado.

La actuación a legalizar en suelo urbano es un recinto vallado que se destina al ejercicio de los animales, que no modifica las condiciones urbanísticas actuales..

Ordenanza de aplicación. Artículo 98 del PGOU de Huércel-Overra, núcleos con actividad ganadera, La Loma.

El uso es compatible es con el residencial.

Parcela mínima:. 200 m²

Ocupación máxima de la parcela: 60 %

Altura máxima de la edificación: 2 plantas

4.6. No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

El Artículo 25 del Proyecto por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía indica las Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos siendo estas las siguientes:

1. Con carácter general, se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico 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.

2. Sin perjuicio de que el instrumento de ordenación del territorio o urbanístico establezca condiciones más restrictivas, se considera que la ejecución de las siguientes actuaciones induce a la formación de un nuevo asentamiento en suelo rústico:

a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes en la que concurra alguna de las siguientes situaciones:

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

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

3ª. Que, aun cumpliendo las divisiones resultantes la superficie mínima establecida en la legislación agraria, ambiental o similar, existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la aparición de publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.



4ª. *Que las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima establecida en la legislación agraria, ambiental o similar, se delimiten con formas regulares, dimensiones similares, con acceso desde caminos comunes de nueva creación o con dotación de infraestructuras comunes de agua y energía eléctrica, siempre que se dé lugar a una organización parcelaria regular propiamente urbana y contrapuesta a las pautas tradicionales de ocupación del territorio rural en que se sitúan.*

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, cuando 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 que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

c) *La ejecución de edificaciones o construcciones que constituyan actuaciones extraordinarias no previstas expresamente en los instrumentos de ordenación a una distancia inferior a 250 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico o de un hábitat rural diseminado. Esta regla se exceptuara para estaciones aisladas de suministro de carburantes o ampliación de actividades o construcciones existentes, así como, con carácter general, en municipios cuya población no exceda los 500 habitantes de derecho.*

d) *La ejecución de edificaciones o construcciones cuando en un radio de doscientos metros existan otras seis. Estas construcciones o edificaciones se considerarán con independencia de su uso y de su situación legal, no computando a estos efectos las construcciones e instalaciones auxiliares al servicio de una edificación principal ubicadas en la misma parcela.*

Las construcciones ordinarias inferiores a diez metros cuadrados y altura no superior a cuatro metros hasta la cara superior del forjado no computarán como edificaciones o construcciones existentes ni se someterán a la restricción del párrafo anterior para su implantación. Tampoco computarán a estos efectos las construcciones e instalaciones auxiliares al servicio de una edificación principal ubicadas en la misma parcela.

e) *El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque solo se lleve a cabo mediante la compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros o a la que establezca el instrumento de ordenación. Se exceptúan los caminos y vías autorizados en aplicación de la normativa sectorial y los accesos únicos a las actuaciones ordinarias o extraordinarias autorizadas en base a los procedimientos previstos en la Ley o derivados de segregaciones debidamente autorizadas.*

f) *La construcción de redes de servicios ajenas a los usos ordinarios o extraordinarios que cuenten con previa autorización o a otros autorizados en aplicación de la normativa sectorial.*

En nuestra actuación prevista no se da ninguna medida que dé lugar a un



nuevo asentamiento. Se trata de una edificación existente con una antigüedad de más de diez años.

De igual manera, en relación con la S.T.S. de 7 de abril de 1.998 en la que se consideran características propias de los núcleos de población “un entramado de construcciones similares a las propias de zonas urbanas y caracterizado por la consolidación de un flujo de relaciones intensas y estrechas”, resulta evidente que la actuación planteada no responde a dichas características, ya que el modelo de construcción no se asemeja en nada al de zonas urbanas, ni las relaciones que se establezcan dentro de la finca o con su entorno, alcancen más allá de la propia estancia de los empleados y visitantes en la misma, por lo que podemos entender que no estamos en los supuestos anteriores.

En lo referente a la normativa de ámbito local, la implantación de la actividad propuesta en este documento, no induce a la formación de un nuevo núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano, toda vez que no incumple ninguna de las determinaciones establecidas en el artículo 110, siendo éstas las siguientes:

- A) NO existe parcelación de terrenos en lotes con superficie inferior a 10.000 m² en regadío y 25.000 m² en secano.
- B) NO existe parcelación sistemática de los terrenos.
- C) NO existe materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.
- D) NO se trata de una construcción o existencia de redes de servicios ajenas al uso agrícola
- E) NO existe alineación de edificación a lo largo de carreteras o caminos.
- F) NO se trata de una construcción de carácter y tipología urbana.
- G) NO se trata de una vivienda.

5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

5.1. Cumplimiento de los deberes legales en suelo rústico.

Los correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo rústico.

Según el artículo 32 de la L.I.S.T.A. los deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización son los siguientes:

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de nueva urbanización, de conformidad con la legislación básica estatal:

a) Entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuación.



b) *Entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Se deberá justificar que los usos y tipologías en los que se concrete la cesión de aprovechamiento son adecuados para los fines del citado patrimonio municipal de suelo. La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber.*

No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

c) *Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente.*

d) *Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.*

e) *Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.*

En nuestro caso, no se trata de actuación de nueva urbanización en suelo rústico. Se trata de una edificación existente donde es necesario llevar a cabo la ubicación de las perreras en el interior del almacén siendo éstas de panel sándwich.

5.2. Prestación compensatoria y constitución de garantía.

Pago de prestación compensatoria en suelo rústico, de acuerdo con lo regulado en el artículo 22.5 de la L.I.S.T.A.

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.

En nuestro caso el presupuesto de ejecución material de las obras e instalaciones es de seiscientos sesenta y ocho euros.



5.3 Solicitud de licencia urbanística municipal

El promotor se compromete a solicitar la correspondiente Licencia Urbanística Municipal para la Instalación de Núcleo Zoológico Canino referida en este Documento, en los plazos previstos, los cuales se han referenciado en el punto 3.4.2 del presente.

Huércal-Overa a 18 de julio de 2.022

El Ingeniero Técnico Industrial		El Ingeniero Técnico Agrícola
✓Antonio Uribe Vilar Colegiado nº 873	José Manuel Rodríguez Quiles Colegiado nº 882	Juan Sánchez Vilar Colegiado nº 452

El Promotor
 Fdo: Aurora Rodríguez Egea



6. IMPACTO TERRITORIAL Y MEDIAMBIENTAL.

Como hemos reseñado anteriormente, el suelo donde se pretende llevar a cabo la actuación está clasificado por el vigente PGOU de Huércal-Overa como Suelo no urbanizable de carácter natural, cumpliendo la propuesta planteada con todos los condicionantes dimanantes del citado marco normativo. Según la L.I.S.T.A. el suelo se clasifica como suelo rústico.

La actividad existente que se pretende instalar se fundamenta en un Núcleo Zoológico Canino por lo que se encuentra encuadrada en el anexo primero perteneciente a la Ley 7/2007 de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En este sentido será necesario, una vez aprobado el presente, la obtención de la Calificación Ambiental además de la propia licencia de actividad y funcionamiento a otorgar por el Ayuntamiento de Huércal-Overa previa presentación de los proyectos correspondientes. En todo caso, será preceptiva la justificación sobre el tratamiento que haya de darse a los posibles vertidos generados para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Las incidencias previstas para la instalación de la actividad son las siguientes:

Fase explotación de la actividad.

Incidencia sobre los recursos naturales.

Aire, suelo y agua:

- ❑ La generación de residuos debido a la propia actividad.
- ❑ La calidad del aire podría verse perjudicada por las emisiones de ruidos generados por la propia actividad, aunque no serán relevantes dadas las dimensiones de las instalaciones.

Incidencia en el Medio Biótico:

- ❑ El flujo de vehículos será escaso, lo que la puede ocasionar escasas molestias en la fauna autóctona.

Incidencia sobre el Medio Perceptual.

- ❑ La circulación de vehículos a las instalaciones será escasa lo que no incidirá sobre la calidad del paisaje.



Incidencia Urbanístico-Territorial.

- ❑ Las molestias causadas por el tránsito de vehículos serán mínimas.
- ❑ La generación de empleo que conlleva la explotación, supone un impacto positivo en la actividad de la zona ya que se crean un nuevo puesto de trabajo, que en la medida de lo posible serán ocupados por el propio promotor.
- ❑ La puesta en uso del suelo y la actividad es beneficioso desde el punto de vista económico.

Medidas protectoras, correctoras y compensatorias.

La incidencia de la actividad sobre los recursos naturales incluyendo la ocupación sobre el territorio precisa de medidas protectoras, correctoras y compensatorias.

- ❑ Durante la fase de explotación de la actividad, se llevarán a cabo las siguientes medidas:
 1. Se procurará la integración de las instalaciones en el medio circundante respetando la tipología fisiográfica de la zona (materiales de construcción, colores, formas, diseño de los elementos, etc.).

En los proyectos necesarios se analizará y se determinarán, en su caso, las medidas correctoras que sean necesarias.



6. EL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN POR EL MUNICIPIO DEL PRESENTE PROYECTO DE ACTUACIÓN SE REALIZARÁ SEGÚN LOS TRÁMITES DISPUESTOS EN EL ARTÍCULO 22.3 DE LA LEY 7/2021, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

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.

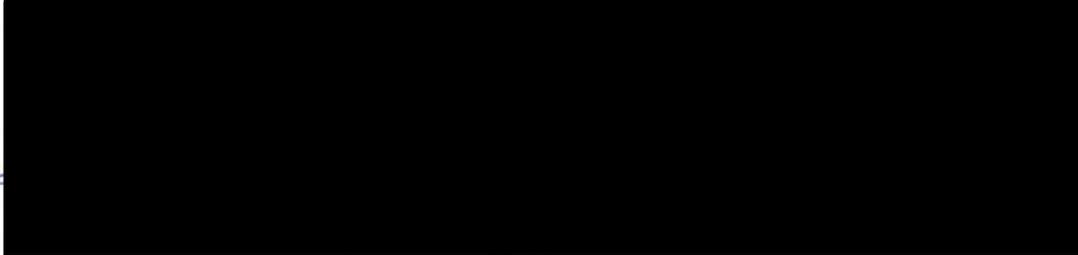
La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2, no siendo este nuestro caso.

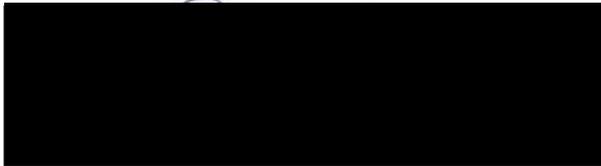


7. CONCLUSIÓN.

Con todo lo anteriormente expuesto y descrito se considera haber dado los suficientes detalles de pretensiones y necesidades del promotor para lo cual se redacta el presente documento técnico.

En Huércal-Overa a 18 de julio de 2.022

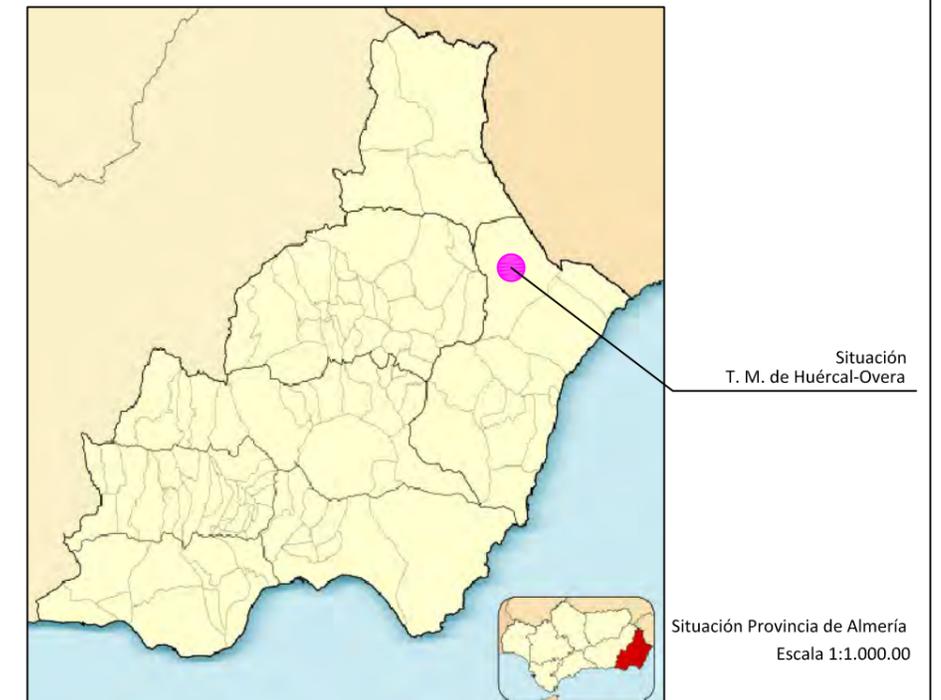
El Ingeniero Técnico Industrial		El Ingeniero Técnico Agrícola
		
Antonio Uribe Vilar Colegiado nº 873	José Manuel Rodríguez Quiles Colegiado nº 882	Juan Sánchez Vilar Colegiado nº 452

El Promotor

Fdo: Aurora Rodríguez Egea

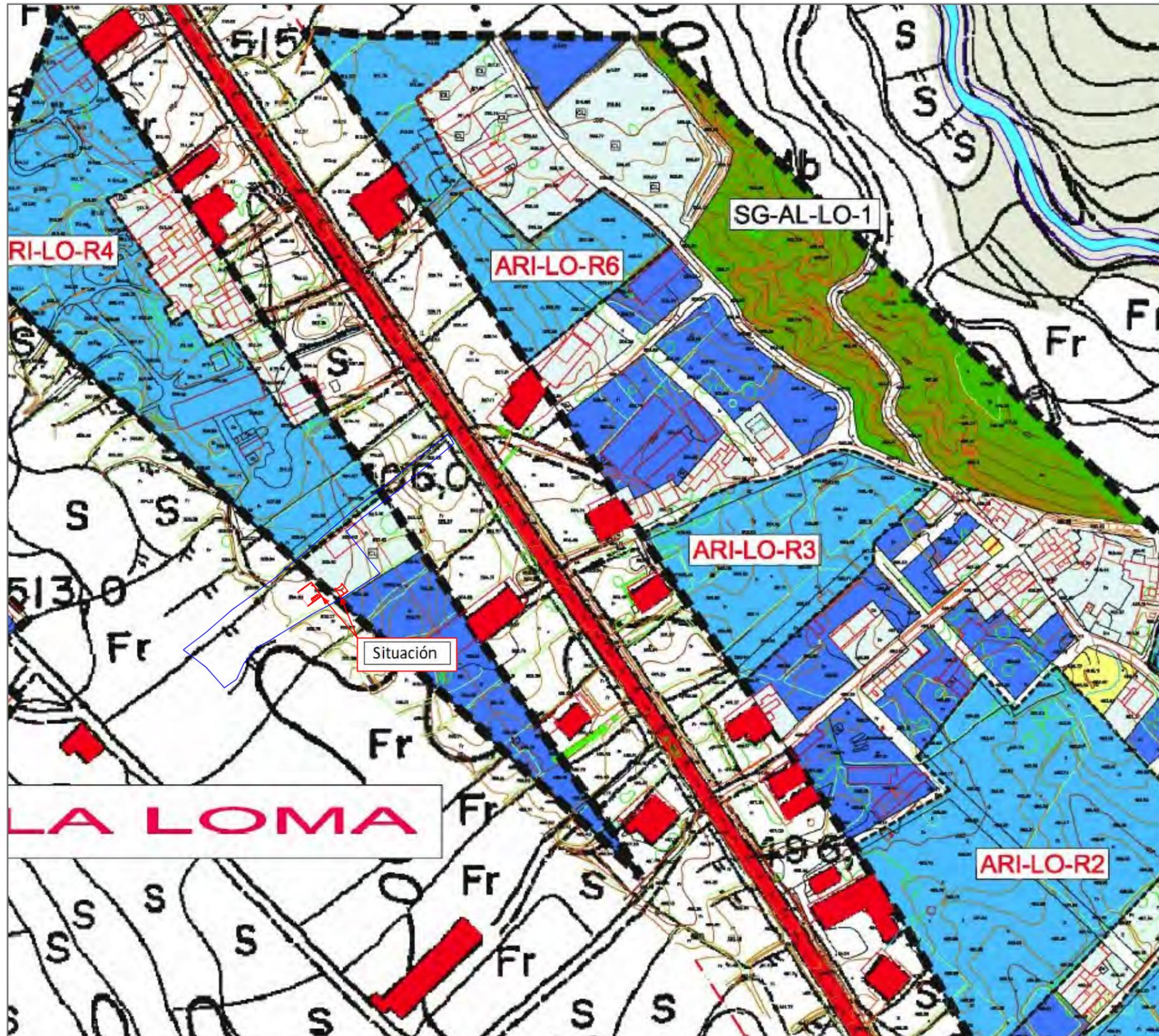


PLANOS

- Nº 1.1: Situación General
- Nº 1.2. Situación Estructural PGOU (E12)
- Nº 1.3. Situación Pormenorizada PGOU (P12)
- Nº 1.4. Situación Ortofoto y Catastral.
- Nº 1.5. Situación General. POTLA.
- Nº 2. Implantación Genérica de la Actuación
- Nº 3.1: Emplazamiento. Justificación Urbanística
- Nº 3.2: Emplazamiento Ortofoto PNOA. Justificación Urbanística
- Nº 4: Planta de Usos y Superficies
- Nº 5: Planta de Cotas, Cubierta. Alzado Principal de Zona de Patios
- Nº 6. Alzados y Sección A-B de Zona Cubierta



	DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA AUTORIZACIÓN PREVIA EN SUELO RÚSTICO PARA INSTALACIÓN DE NÚCLEO ZOOLOGICO CANINO				INGENIERO TÉCNICO AGRICOLA JUAN SÁNCHEZ VILAR COL-452 INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ QUILES COL-882 ANTONIO URIBE VILAR COL-873
	PLANO	SITUACIÓN GENERAL			
	PETICIONARIO	AURORA RODRÍGUEZ EGEA			
	SITUACIÓN	LA LOMA, POLÍGONO 43, PARCELA 17 HUERCAL-OVERA, (ALMERÍA)			
	FECHA	JUNIO 2022	ESCALA	1:15.000	



Estructural

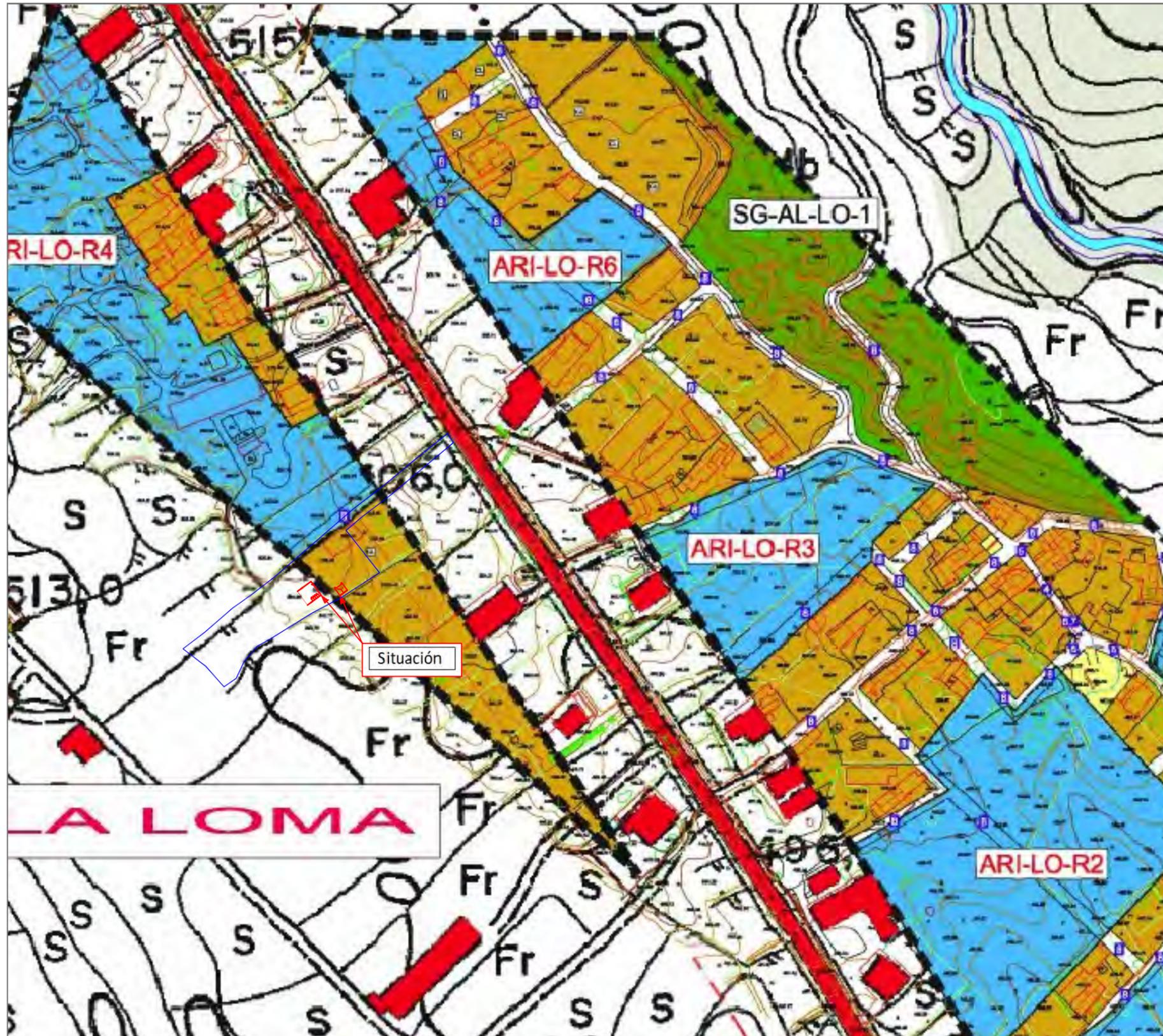
Clasificación del suelo:	
Zona Cubierta	Suelo No Urbanizable
Patios	Suelo Urbano Consolidado



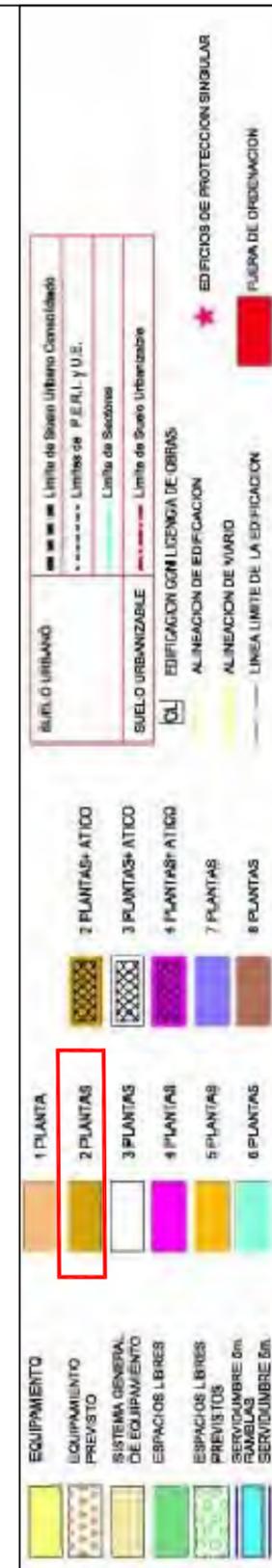
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA AUTORIZACIÓN PREVIA EN SUELO RÚSTICO PARA INSTALACIÓN DE NÚCLEO ZOOLOGICO CANINO			
PLANO	SITUACION PGOU ESTRUCTURAL (E12)		
ELABORADO	AURORA RODRIGUEZ EGEA		
SITUACION	LA LOMA, POLIGONO 43, PARCELA 17 HUERCAL-OVERA, (ALMERIA)		
FECHA	JUNIO 2022	ESCALA	1:2.500

INGENIERO TECNICO AGRICOLA	JUAN SANCHEZ VILAR COL. 452
INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL	ANTONIO URIBE VILAR COL. 873

1.2



Pormenorizada



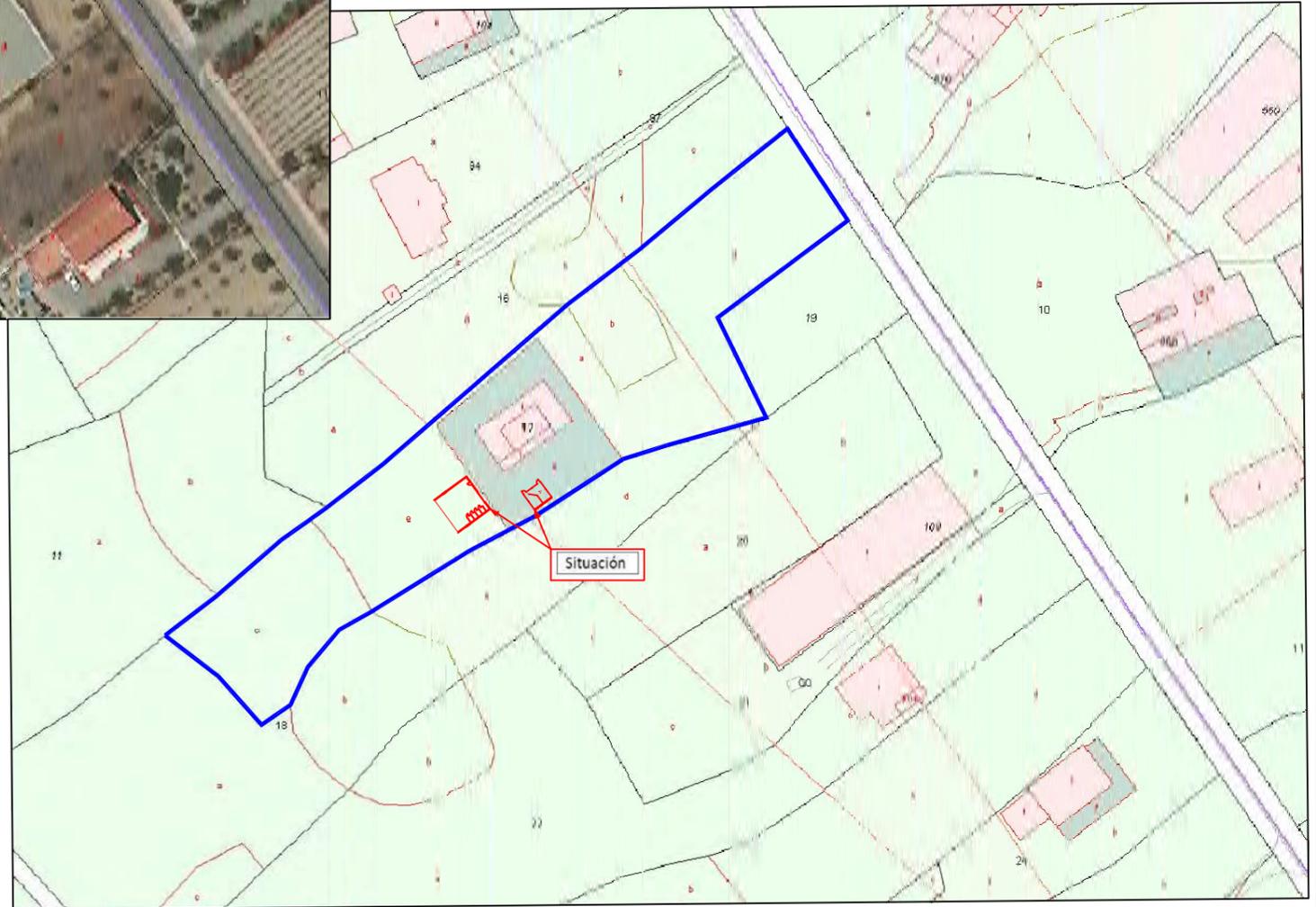
Clasificación del suelo:

Número de Plantas Máximas 2 plantas

 LEVANTE, S.L.	DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA AUTORIZACIÓN PREVIA EN SUELO RÚSTICO PARA INSTALACIÓN DE NÚCLEO ZOOLOGICO CANINO		INGENIERO TÉCNICO AGRICOLA	
	PLANO	SITUACION PGOU PORMENORIZADA (P12)		INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL
PETICIONARIO	AURORA RODRÍGUEZ EGEA		INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL	
SITUACIÓN	LA LOMA, POLÍGONO 43, PARCELA 17 HUERCAL-OVERA, (ALMERÍA)		1.3	INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL
FECHA	JUNIO 2022	ESCALA		1:3.750
				INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL

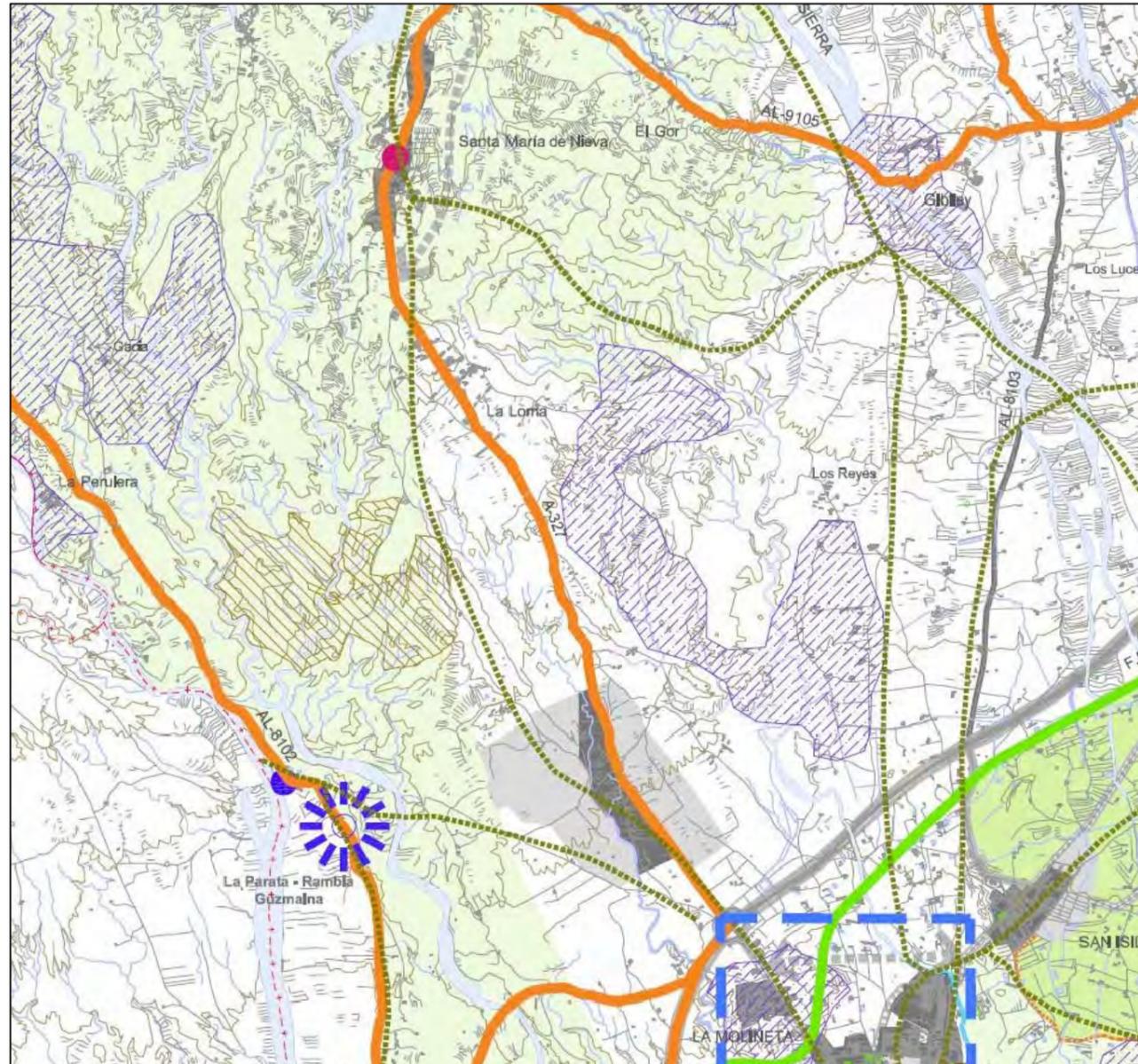


Ortofoto PNOA



Catastral

	DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA AUTORIZACIÓN PREVIA EN SUELO RÚSTICO PARA INSTALACIÓN DE NÚCLEO ZOOLOGICO CANINO				INGENIERO TÉCNICO AGRICOLA JUAN SANCHEZ VILAR COL-452 INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ QUILES COL-882
	SITUACIÓN ORTOFOTO Y CATASTRAL				
	PLANO	SITUACIÓN ORTOFOTO Y CATASTRAL			
	PETICIONARIO	AURORA RODRÍGUEZ EGEA			
	SITUACIÓN	LA LOMA, POLÍGONO 43, PARCELA 17 HUERCAL-OVERA, (ALMERÍA)			
FECHA	JUNIO 2022	ESCALA	1:1.500	ANTONIO URIBE VILAR COL-873	



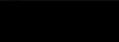
ZONAS DE PROTECCIÓN	
ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	
RED DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS RENPA	Parque Natural
	Monumentos Naturales
	Zonas de Especial Conservación
	Montes Públicos
	Vías pecuarias
	Dominio público marítimo terrestre
ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL	
	Ámbitos serranos, Cabezos, Cala Real, Lomas del Aguilón
	Vegas tradicionales

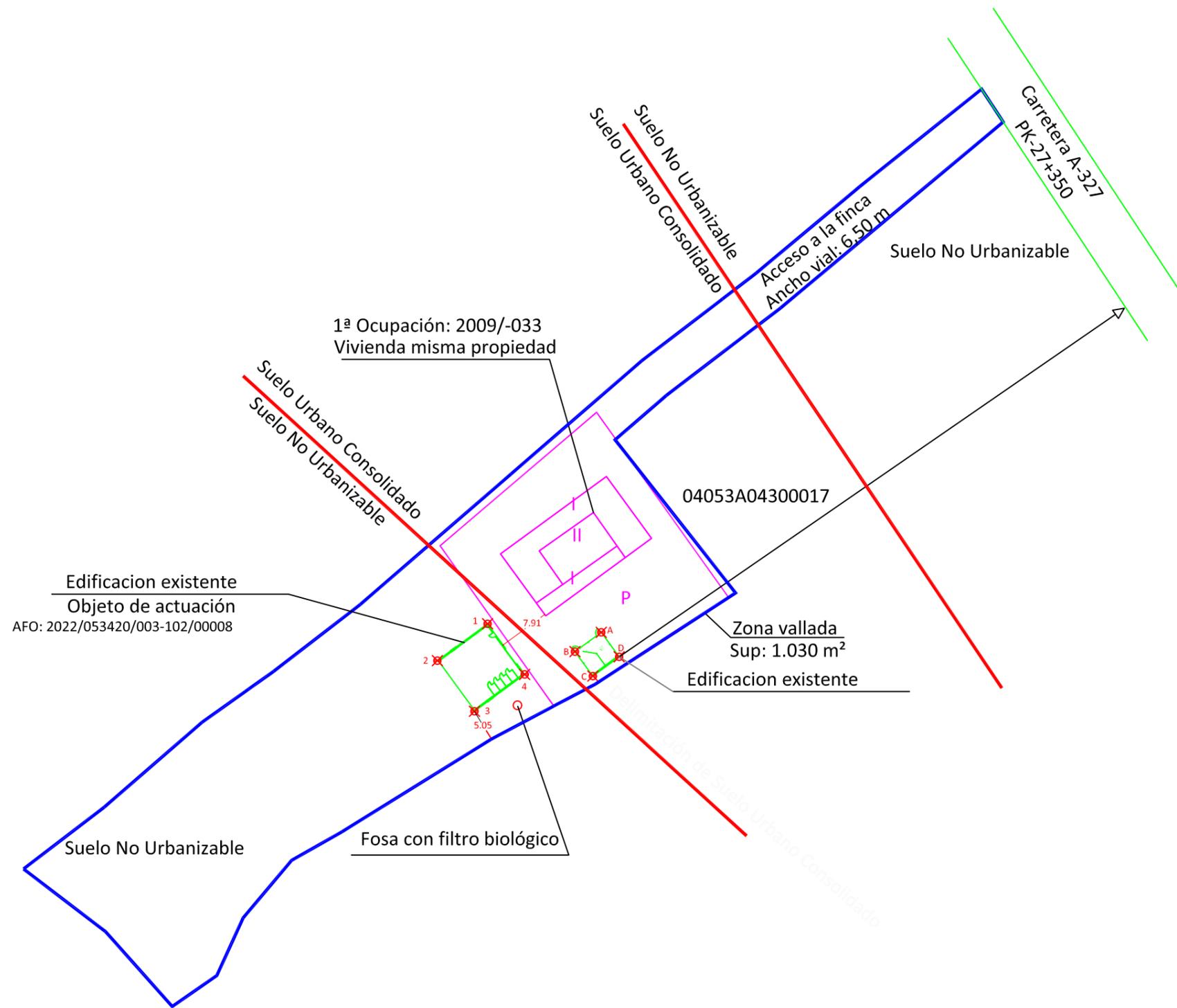
La finca no tiene afección alguna por el POTLA.

	DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA AUTORIZACIÓN PREVIA EN SUELO RÚSTICO PARA INSTALACIÓN DE NÚCLEO ZOOLOGICO CANINO			INGENIERO TÉCNICO AGRICOLA
	PLANO	SITUACIÓN GENERAL - POTLA		JUAN SANCHEZ VILAR COL. 452
	PETICIONARIO	AURORA RODRÍGUEZ EGEA		INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL
	SITUACIÓN	LA LOMA, POLÍGONO 43, PARCELA 17 HUERCAL-OVERA, (ALMERÍA)		ANTONIO URIBE VILAR COL. 873
	FECHA	JUNIO 2022	ESCALA	1:50.000



Clasificación del suelo:	
	Delimitación de Suelo Urbano
	Delimitación de Parcela
	Situación edificaciones

 PROINSER LEVANTE, S.L.	DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA AUTORIZACIÓN PREVIA EN SUELO RÚSTICO PARA INSTALACIÓN DE NÚCLEO ZOOLOGICO CANINO				INGENIERO TÉCNICO AGRICOLA  JUAN SANCHEZ VILAR COL-452 INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL  JOSE MANUEL RODRIGUEZ QUILES COL-882
	PLANO	IMPLANTACIÓN GENERAL DE LA ACTUACIÓN			
	PETICIONARIO	AURORA RODRÍGUEZ EGEA			
	SITUACIÓN	LA LOMA, POLÍGONO 43, PARCELA 17 HUERCAL-OVERA, (ALMERÍA)			
FECHA	JUNIO 2022	ESCALA	1:1.500	2	



Coordenadas UTM Zona Cubierta		
Punto	X	Y
1	589.718,51	4.145.076,70
2	589.710,81	4.145.071,05
3	589.716,50	4.145.063,30
4	589.724,20	4.145.068,94

Coordenadas UTM Zona Patio		
Punto	X	Y
A	589.735,94	4.145.075,39
B	589.731,91	4.145.072,43
C	589.734,66	4.145.068,68
D	589.738,67	4.145.071,67

Referencia Catastral	
Parte	04053A043000170000XH
	04053A043000170001MJ

Leyenda	
	Delimitación de Suelo Urbano Consolidado
	Superficie construida: Superficie ocupada
	Finca registral: 49.366
	Superficie de la finca: 3.723 m²

Leyenda	
	Superficie de la finca SNU Carácter Natural.....2.513,00 m²
	Superficie de la finca Suelo Urbano Consolidado....1.210,00 m²
	Distancia a la carretera A-327..... 92,00 m
	Superficie al lindero más próximo..... 5,05 m

 PROINSER LEVANTE, S.L.	DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA AUTORIZACIÓN PREVIA EN SUELO RÚSTICO PARA INSTALACIÓN DE NÚCLEO ZOOLOGÍCO CANINO			INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA
	PLANO	EMPLAZAMIENTO. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA		JUAN SÁNCHEZ VILAR COL. 452
	PETICIONARIO	AURORA RODRÍGUEZ EGEA		INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL
	SITUACIÓN	LA LOMA, POLÍGONO 43, PARCELA 17 HUERCAL-OVERA, (ALMERÍA)		
FECHA	JUNIO 2022	ESCALA	1:750	3.1
				JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ QUILES COL. 882 ANTONIO URIBE VILAR COL. 873



Coordenadas UTM Zona Cubierta		
Punto	X	Y
1	589.718,51	4.145.076,70
2	589.710,81	4.145.071,05
3	589.716,50	4.145.063,30
4	589.724,20	4.145.068,94

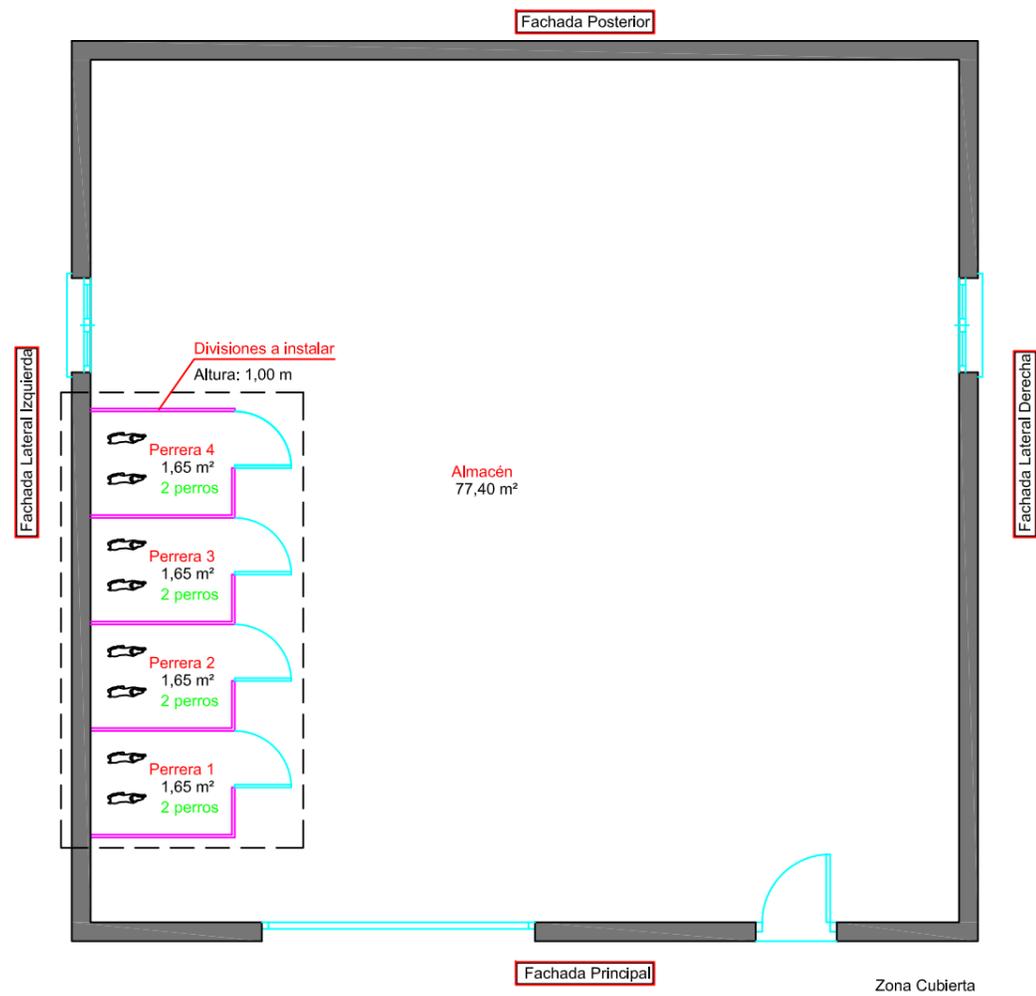
Coordenadas UTM Zona Patio		
Punto	X	Y
A	589.735,94	4.145.075,39
B	589.731,91	4.145.072,43
C	589.734,66	4.145.068,68
D	589.738,67	4.145.071,67

Referencia Catastral	
Parte 04053A043000170000XH	
Parte 04053A043000170001MJ	

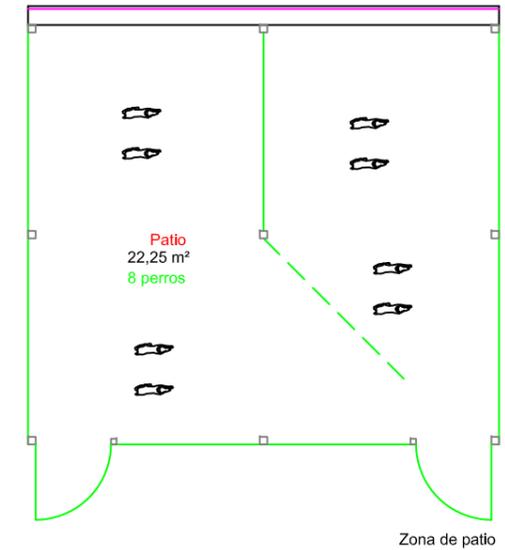
Leyenda	
	Delimitación de Suelo Urbano Consolidado
	Superficie construida: Superficie ocupada
	Finca registral: 49.366
	Superficie de la finca: 3.723 m²

Leyenda	
	Superficie de la finca SNU Carácter Natural.....2.209,77 m²
	Superficie de la finca Suelo Urbano Consolidado....1.513,23 m²
	Distancia a la carretera A-327..... 92,00 m
	Superficie al lindero más próximo..... 5,05 m

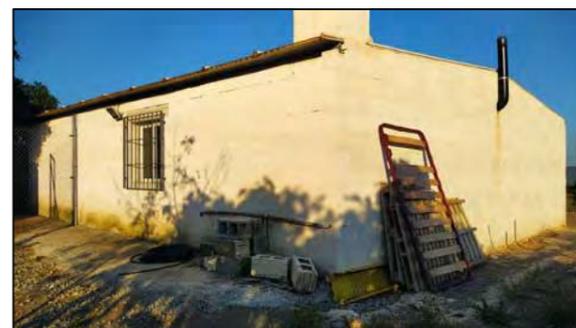
 LEVANTE, S.L.	DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA AUTORIZACIÓN PREVIA EN SUELO RÚSTICO PARA INSTALACIÓN DE NÚCLEO ZOOLOGICO CANINO			INGENIERO TÉCNICO AGRICOLA JUAN SÁNCHEZ VILAR COL. 452 INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ QUILES COL. 882 ANTONIO URIBE VILAR COL. 873
	PLANO	EMPLAZAMIENTO ORTOFOTO PNOA. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA		
	PETICIONARIO	AURORA RODRÍGUEZ EGEA		
	SITUACIÓN	LA LOMA, POLÍGONO 43, PARCELA 17 HUERCAL-OVERA, (ALMERÍA)		
FECHA	JUNIO 2022	ESCALA	1:750	3.2



CUADRO DE SUPERFICIES		
P1	Perrera 1	1,65 m ²
P2	Perrera 2	1,65 m ²
P3	Perrera 3	1,65 m ²
P4	Perrera 4	1,65 m ²
A	Almacén	77,40 m ²
ZONAS		SUP. ÚTIL SUP. CONSTRUIDA
SUP. TOTAL		84,00 m ² 91,85 m ²
P	Patio	22,25 m ²
P	Patio	22,25 m ²



Fachada Principal



Fachada Lateral Derecha y Posterior



Fachada Lateral Izquierda y Posterior

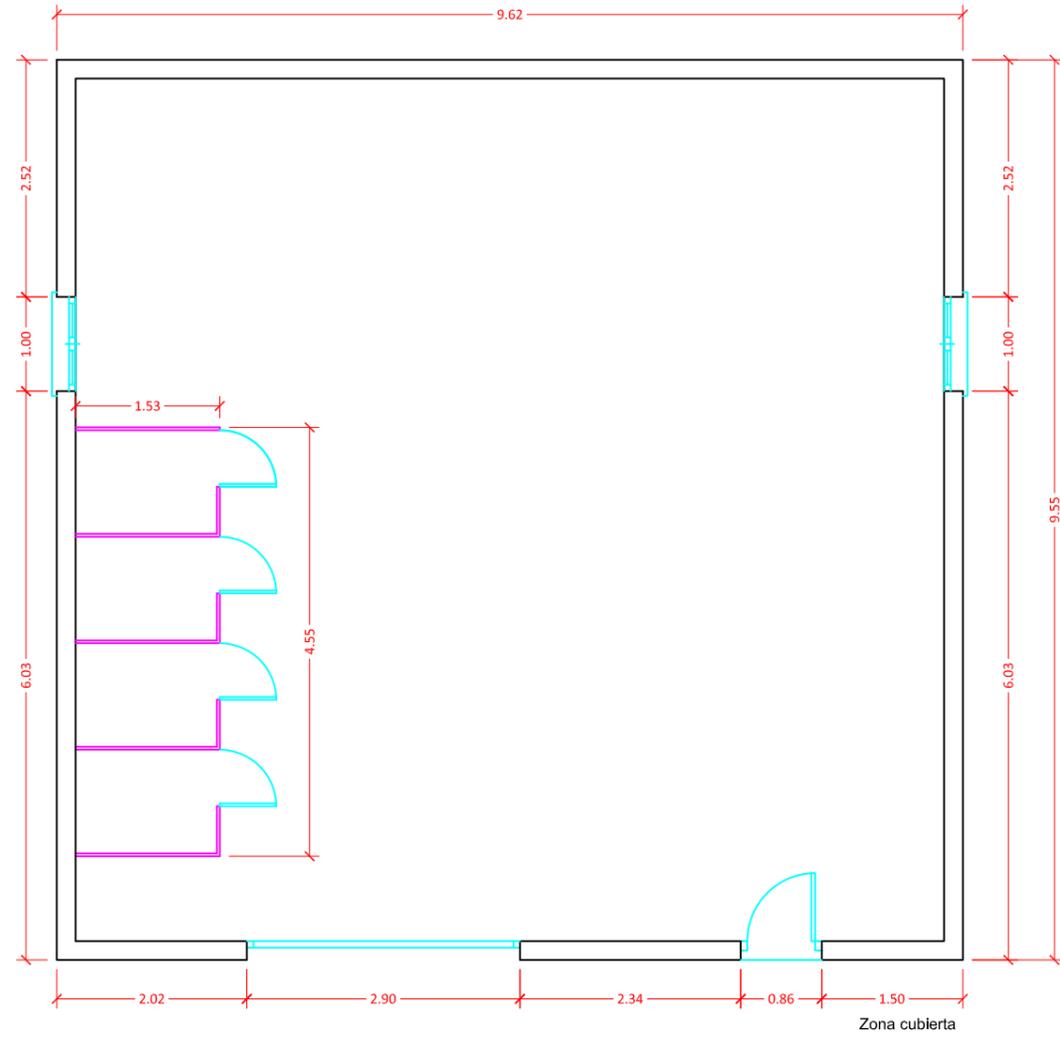


Zona de patios

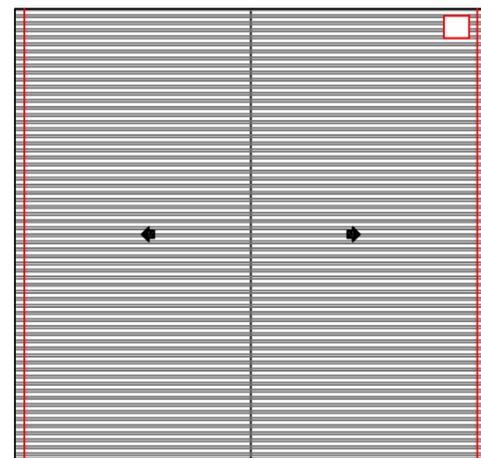


Zona de descanso interior nave

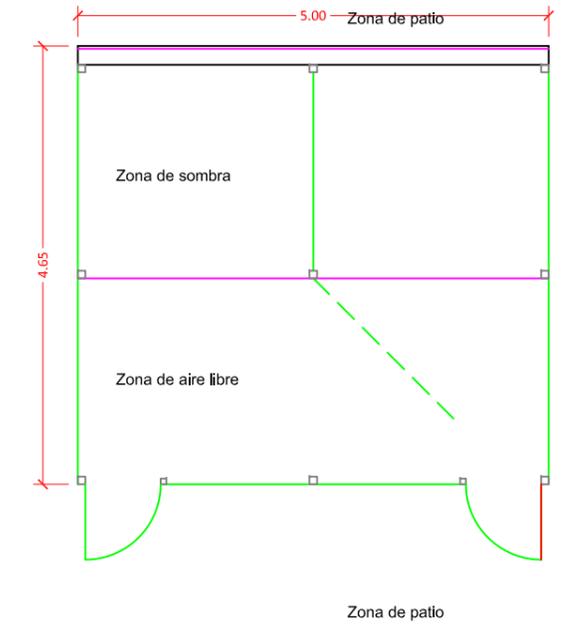
	DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA AUTORIZACIÓN PREVIA EN SUELO RÚSTICO PARA INSTALACIÓN DE NÚCLEO ZOOLOGICO CANINO			INGENIERO TÉCNICO AGRICOLA
	PLANO	PLANTA DE USOS Y SUPERFICIES		JUAN SANCHEZ VILAR COL-452
	PETICIONARIO	AURORA RODRÍGUEZ EGEA		INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL
	SITUACIÓN	LA LOMA, POLÍGONO 43, PARCELA 17 HUERCAL-OVERA, (ALMERÍA)		JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ QUILES COL-882
FECHA	JUNIO 2022	ESCALA	1:75	ANTÓNIO URIBE VILAR COL-873
4				



Chapa Galvanizada Panel Sandwich

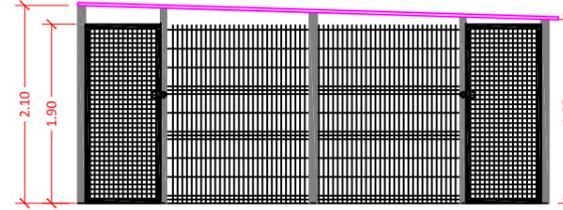


Cubierta
Escala 1:100

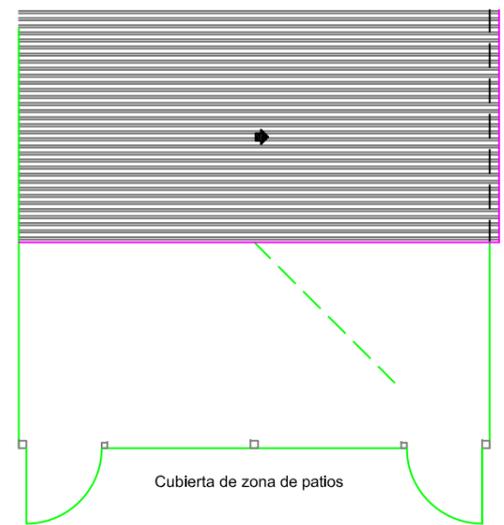


Zona de patio

Panel sandwich 3 cm

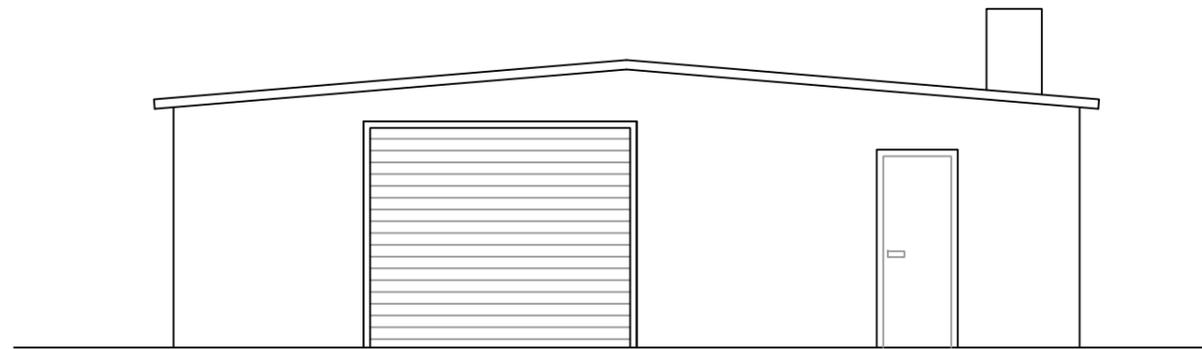


Alzado lateral de la zona de patios

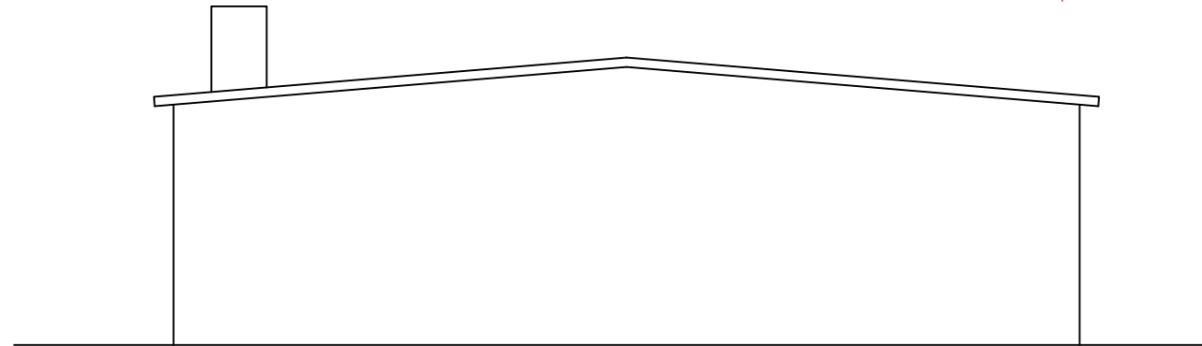


Cubierta de zona de patios

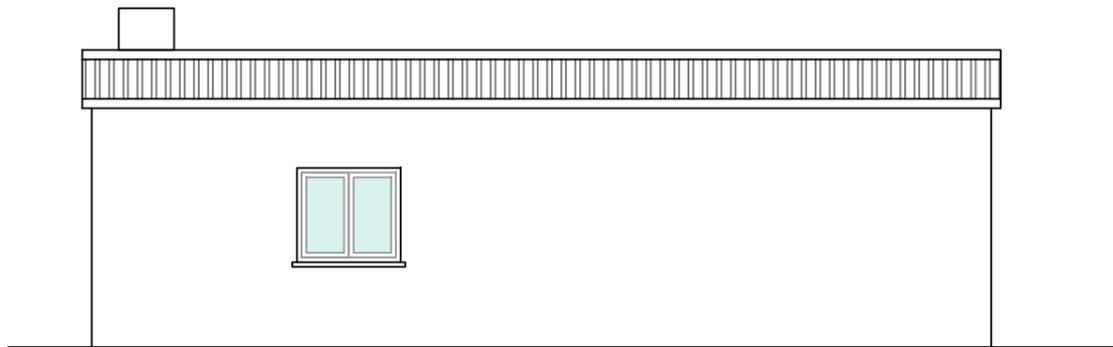
	DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA AUTORIZACIÓN PREVIA EN SUELO RÚSTICO PARA INSTALACIÓN DE NUCLEO ZOOLOGICO CANINO				<p>INGENIERO TÉCNICO AGRICOLA</p> <p>JUAN SANCHEZ VILAR COL-452</p> <p>INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL</p> <p>JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ QUILES COL-882</p> <p>ANTÓNIO URIBE VILAR COL-873</p>
	PLANO	PLANTA DE COTAS, CUBIERTAS ALZADO PRINCIPAL DE ZONA PATIOS			
	PETICIONARIO	AURORA RODRÍGUEZ EGEA			
	SITUACIÓN	LA LOMA, POLÍGONO 43, PARCELA 17 HUERCAL-OVERA, (ALMERÍA)			
	FECHA	JUNIO 2022	ESCALA	1:75	
5					



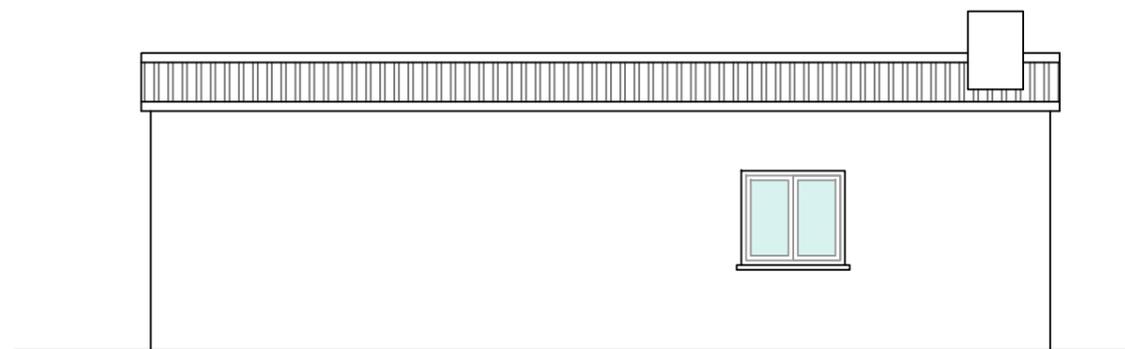
Alzado Principal



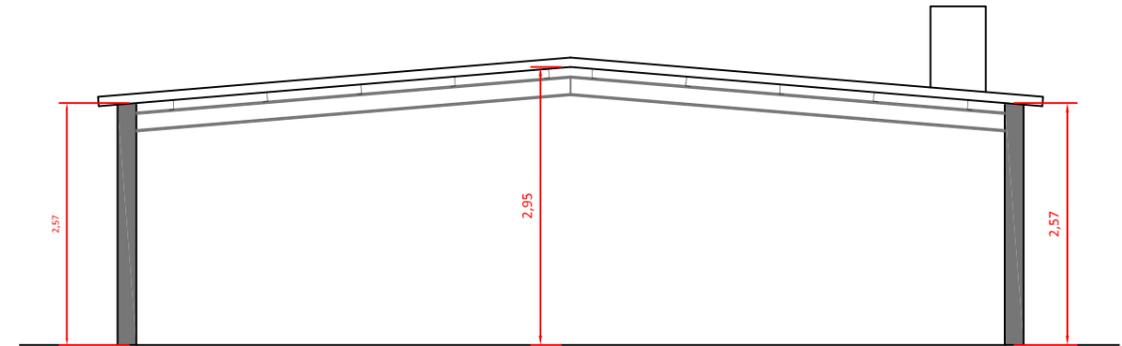
Alzado Posterior



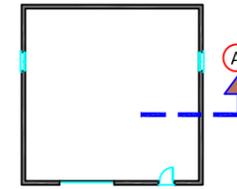
Alzado Lateral Izquierdo



Alzado Lateral Derecho



Sección A-A



	DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA AUTORIZACIÓN PREVIA EN SUELO RÚSTICO PARA INSTALACIÓN DE NUCLEO ZOOLOGICO CANINO				INGENIERO TÉCNICO AGRICOLA  JUAN SANCHEZ VILAR COL-452 INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL  JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ QUILES COL-882 ANTONIO URIBE VILAR COL-873
	PLANO	ALZADOS Y SECCIÓN A-B - ZONA CUBIERTA			
	PETICIONARIO	AURORA RODRÍGUEZ EGEA			
	SITUACIÓN	LA LOMA, POLÍGONO 43, PARCELA 17 HUERCAL-OVERA, (ALMERÍA)		6	
	FECHA	JUNIO 2022	ESCALA		