

**ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA  
CENTRO DE REFUGIO, ASISTENCIA, ESTANCIA Y RECREO DE ANIMALES  
DE COMPAÑÍA.**

**LOS BARRIOS (CÁDIZ)**

- JUNIO 2022 -

PROMOTOR: SOS PERRERA DE LOS BARRIOS

textua

CONSULTORA: GRUPO DE ESTUDIOS AVANZADOS SOBRE TERRITORIO Y MEDIO  
AMBIENTE "TEXTURA"

Dr. Arquitecto: José Manuel Izquierdo Toscano.

**ÍNDICE:****I. MEMORIA:****1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.****2.- ANTECEDENTES.**

2.1. ORIGEN DE LA PROTECTORA.

2.2. FINES Y ACTIVIDADES.

2.2.1. Descripción general de los objetivos y actividades de la Protectora.

*2.2.1.1. Objetivos y líneas estratégicas de la Protectora.*

2.2.2. Rescates y adopciones del año 2021.

2.2.3. Proyecto para la construcción de las nuevas instalaciones. Objetivos.

**3.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD Y DE LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN.**

3.1. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTIVIDAD.

3.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

3.2.1. Caracterización física de los terrenos.

*3.2.1.1. Características geográficas y orográficas.*

*3.2.1.2. Recursos naturales existentes.*

*3.2.1.3. Usos y aprovechamientos.*

*3.2.1.4. Infraestructuras y edificaciones existentes.*

3.2.2. Caracterización jurídica de los terrenos.

3.3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

3.3.1. Descripción general.

3.3.2. Características socioeconómicas y de gestión de la explotación de la finca, incluyendo el nuevo uso propuesto.

3.3.2.1. Usos actuales: Ganadero y cinegético.

3.3.2.2. El futuro uso como centro para animales de compañía.

### 3.4. DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES.

3.4.1. Descripción general edificios existentes.

3.4.2. Descripción general edificios de nueva ejecución.

3.4.3. Características constructivas e instalaciones.

### 3.5. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

## **4.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN.**

4.1. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN DE SUELO, ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA Y CON LA PLANIFICACIÓN Y LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN PROPUESTA.

4.2. NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN PROPUESTA.

4.3. VINCULACIÓN AL USO PROPUESTO, ADECUACIÓN AL ENTORNO RURAL, INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y OPTIMIZACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

4.4. INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL. MEDIDAS CORRECTORAS.

4.5. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL DE LA ACTUACIÓN.

4.6. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

4.7. PRESTACIÓN COMPENSATORIA.

## **5.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.**

5.1. DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE.

5.2. PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO RÚSTICO DE ACUERDO CON LO REGULADO EN LA LISTA.

5.3. EVALUACIÓN DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA.

5.4. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL.

**6.- RESUMEN DE PRESUPUESTO.****7.- CONCLUSIÓN.****II. PLANOS:**

- II.01. SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO.
- II.02. TOPOGRÁFICO, AFECCIONES, LINDES.
- II.03. IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIONES.
- II.04. PLANTA GENERAL DE DISTRIBUCIÓN.
- II.05. PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES DE LAS EDIFICACIONES.

**III ANEXOS:****1.- INFORMACIÓN CONTRACTUAL, CATASTRAL Y REGISTRAL.**

- .- 1.1 CONTRATO ARRAS COMPRA FINCA.
- .- 1.2 PLANO COLOR FIRMADO.
- .- 1.3 CERTIFICADO AEAT "SOS PERRERA DE LOS BARRIOS".

**I.- MEMORIA:**

## 1. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.

El **promotor** del **CENTRO DE REFUGIO, ASISTENCIA, ESTANCIA Y RECREO DE ANIMALES DE COMPAÑÍA**, a realizar en la finca objeto de la presente Actuación Extraordinaria, localizada en el término municipal de Los Barrios (Cádiz) en el paraje conocido como "*Cortijo Las Albutreras*" (ver plano adjunto), es la **ASOCIACIÓN** **"SOS PERRERA LOS BARRIOS"**, con C.I.F: G-72317845, y razón social en la calle Ringo Rango núm. 21 de la localidad de Los Barrios (Cádiz)..

Se trata de una Asociación constituida en Los Barrios (Cádiz), el día 23 de Abril de 2016, como organización de naturaleza asociativa y sin ánimo de lucro, al amparo de lo dispuesto en el artículo 22 de la Constitución Española, en la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación y demás disposiciones vigentes dictadas en desarrollo y aplicación de aquélla, y en la Ley 4/2006, de 23 de junio, de Asociaciones de Andalucía.

La ASOCIACIÓN "SOS PERRERA LOS BARRIOS es la promotora de la presente Actuación Extraordinaria, tal como se acredita a través de la documentación incluida en el Anexo Documental I, que es la siguiente:

- Contrato de promesa de compraventa de la finca y arras penitenciales, firmado en el Salon de Plenos del Ayuntamiento con el Sr. Alcalde como testigo y en presencia de la prensa.
- Plano de la Parcela de 30.000 m2 dentro de la superficie de tierra conocida como "*Cortijo Las Albutreras*" firmado por las partes.
- Certificado AEAT "SOS PERRERA DE LOS BARRIOS".

## **2. ANTECEDENTES.**

### 2.1. ORIGEN DE LA PROTECTORA.

En el año 2010 nace una iniciativa llevada a cabo por algunas personas para colaborar con una perrera radicada en el Campo de Gibraltar. El objetivo era ayudar a los perros que allí se encontraban.

Tras 5 años de colaboración, y con la voluntad de impulsar nuevas formas de gestión, en el año 2016 deciden crear una nueva protectora.

La finalidad principal era colaborar con la perrera del Campo de Gibraltar, como protectora independiente, para buscar adopción a los perros recogidos y evitar así su sacrificio sistemático (en el plazo de 10 días establecido por la Ley). Desde entonces, pasado el plazo establecido por Ley, todos los perros son cedidos a nuestra protectora donde se llevan a cabo las gestiones tendentes a la adopción, mediante la firma de una renuncia legal para cederlo a la protectora.

El 40% de los animales que llegan a nuestra protectora están heridos o enfermos. De ahí que los cuidados veterinarios supongan una de nuestras principales tareas y partida económica del presupuesto.

Somos una Asociación sin ánimo de lucro, que nació en 2011, y se registró finalmente mediante Resolución de la Delegación del Gobierno Junta de Andalucía de 21/10/2016, que RESOLVIÓ Inscribir a la Asociación SOS PERRERA LOS BARRIOS en el Registro de Asociaciones de Andalucía, asignándole el número 12685 de la Sección 1 de dicho Registro, en cumplimiento de la legalidad vigente reguladora de las actividades necesarias para el desarrollo de sus fines, inscribiendo también a los componentes del órgano de representación que figuran en el acta fundacional de la Asociación, para general conocimiento.

Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 1/2002, de 22 marzo, regulada según la Ley 4/2006 Registro del 21 de octubre 2016.

La asociación esta formada por socios y voluntarios, y dedicada a la protección y la defensa de los animales y del medio ambiente.

S.O.S PERRERA DE LOS BARRIOS rescata perros abandonados y maltratados, les procura la atención veterinaria precisa y los ubicas en nuestras instalaciones, así como en casas de acogida, hasta encontrarles adopción.

## 2.2. FINES Y ACTIVIDADES.

### **2.2.1. Descripción general de los objetivos y actividades de la Protectora.**

#### *2.2.1.1. Objetivos y líneas estratégicas de la Protectora.*

Defender sus derechos, promover la participación y generar cambios sociales sobre el maltrato y abandono animal.

S.O.S PERRERA DE LOS BARRIOS, trabaja ofreciendo diferentes proyectos y actividades que cumplen con las siguientes líneas estratégicas:

#### Concienciación:

Concienciar a las personas de la repercusión que la acción humana tiene sobre el bienestar animal.

#### Cobertura legal adecuada:

Cumplimiento de la Normativa legal que garantiza el bienestar de los animales.

#### Optimización de los recursos del sector:

Máximo beneficio social en el bienestar de los animales obtenida de la acción realizada y recursos destinados a ello por la sociedad.

Desde que se fundó S.O.S PERRERA DE LOS BARRIOS, ha basado su labor en la difusión de los derechos de los animales, en la tramitación de denuncias (administrativas y judiciales) por abusos y malos tratos, en la concienciación tanto de los organismos oficiales y de forma directa sobre la población, con concentraciones sobre la necesidad de un cambio en el trato que se da a todos los animales, y en la lucha por una legislación efectiva para la protección de los animales:

- Protección y recogida de perros abandonados en los 8 municipios del Campo de Gibraltar.
- Protección y bienestar de los perros bajo nuestra tutela.
- Fomento y divulgación del papel beneficioso de los animales en la sociedad.
- Programas de educación escolar con actividades formativas.
- Cooperación social con diferentes colectivos para favorecer el voluntariado y la integración de algunos colectivos en la comunidad, así como el desarrollo de la inteligencia emocional y la empatía:
  - Apoyo social con Asansull, de personas con discapacidad intelectual.
  - Charlas y visitas a la protectora, de a la Asociación "NUEVO FUTURO" pisos de menores tutelado y jóvenes privados de ambiente familiar.
- Personas mayores y animales de compañía: una nueva vida en residencias de ancianos.
- Con una intervención singular basada en la integración paisajística y medio ambiental.
- Acciones para cuidar el medio ambiente y sanitario.



## 2.2.2. Rescates y adopciones del año 2021.

Todos los animales se han entregado en adopción con el correspondiente documento de adopción y debidamente desparasitados, identificados con microchip, vacunados y esterilizados y con el correspondiente seguimiento.

En el año 2021, se procedió a la recogida de un total de 650 animales de los que fueron adoptados un total de 526.

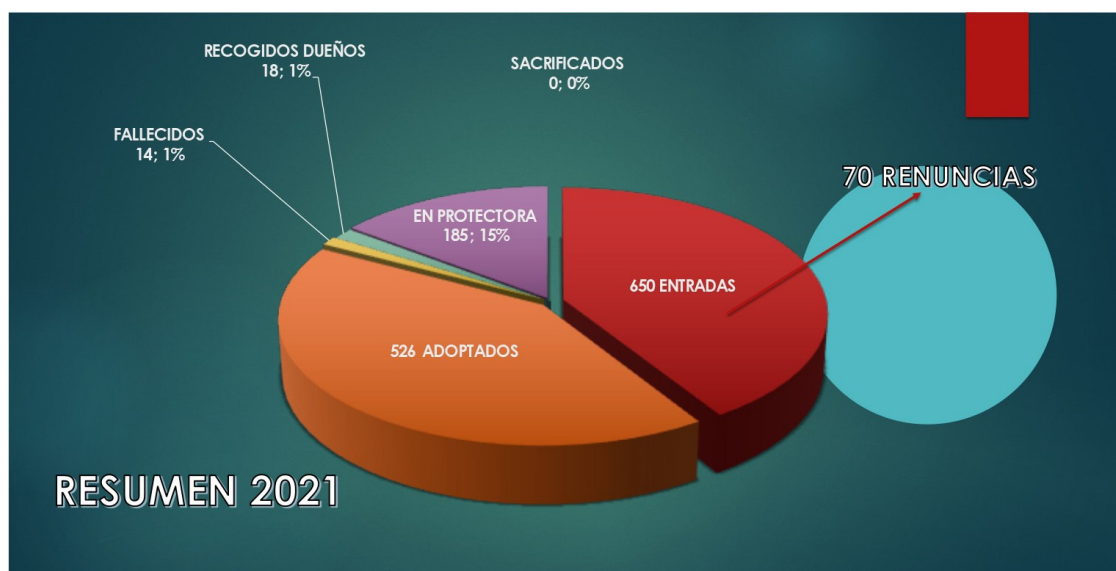


Imagen nº 1. Resumen ejercicio 2021.

En el año 2021, del total de las 526 adopciones 324 fueron realizadas por residentes en España y 202 realizadas por residentes en Europa.



Imagen nº 2. Resumen adopciones 2021, según destino de los animales.

### 2.2.3. Proyecto para la construcción de las nuevas instalaciones. Objetivos.

El principal objetivo para 2022, es el proyecto de la construcción de las nuevas instalaciones para la Protectora objeto del presente documento. Su implantación, en unos nuevos terrenos incluidos en un área no inundable, garantiza poner fin a los cíclicos problemas de inundabilidad sufridos en las instalaciones actuales. Debido a la naturaleza inundable de los terrenos actuales, todos los años se producen inundaciones una o dos veces, teniendo que evacuar todos los perros de la protectora.

En el año 2021 se han producido dos inundaciones: la primera el 7 enero y la segunda el 7 de marzo, teniendo en las dos ocasiones que evacuar a todos los perros atendidos por nuestra protectora. Para ello, la asociación se vio obligada a acudir a la ayuda humanitaria para la evacuación de unos 250 perros.

Lamentablemente las condiciones actuales son muy deficientes, y en una zona inundable, no pudiendo dar refugio por más tiempo a nuestros perros.

Es este un Proyecto de un nuevo centro debidamente planificado, para evitar el hacinamiento, rehabilitación y recuperación de los perros, brindarles la atención médica veterinaria necesaria, y contar con un espacio para realizar esterilizaciones ya que estas son actividades que se realizan en clínicas externas, con el sobre coste que esto supone.



*Imagen nº 3. Acto de firma, con la presencia del Sr. Alcalde como testigo, para la adquisición de los terrenos en el Ayuntamiento de Los Barrios.*

### 3.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD Y DE LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN.

#### 3.1. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTIVIDAD.

La finca donde se ubica el proyecto se localiza al este del núcleo urbano de Los Barrios, formando parte del término municipal de esta población. El ámbito del proyecto se localiza en el sureste del término municipal.

Los Barrios es uno de los ocho municipios que conforman la comarca del Campo de Gibraltar, localizada al sur de la provincia de Cádiz. Con una extensión de 331,49 km<sup>2</sup>, posee una población total de 23.983 habitantes (datos SIMA para 2021) distribuidos en los cinco núcleos poblacionales que componen el municipio: Los Barrios, Palmones, Guadacorte, Los Cortijillos y Puente Romano.

Este municipio forma parte también del Parque Natural de Los Alcornocales, siendo del conjunto de los trece municipios que lo componen el que más superficie aporta, ya que el 70% del territorio municipal está incluido en el parque, lo cual es un indicador del gran valor ecológico y paisajístico que posee. La finca objeto de análisis está fuera de los límites del Parque Natural, y cercana al núcleo urbano de Los Barrios, pero situada a una distancia superior a la distancia mínima establecida en la normativa que regula la actividad.

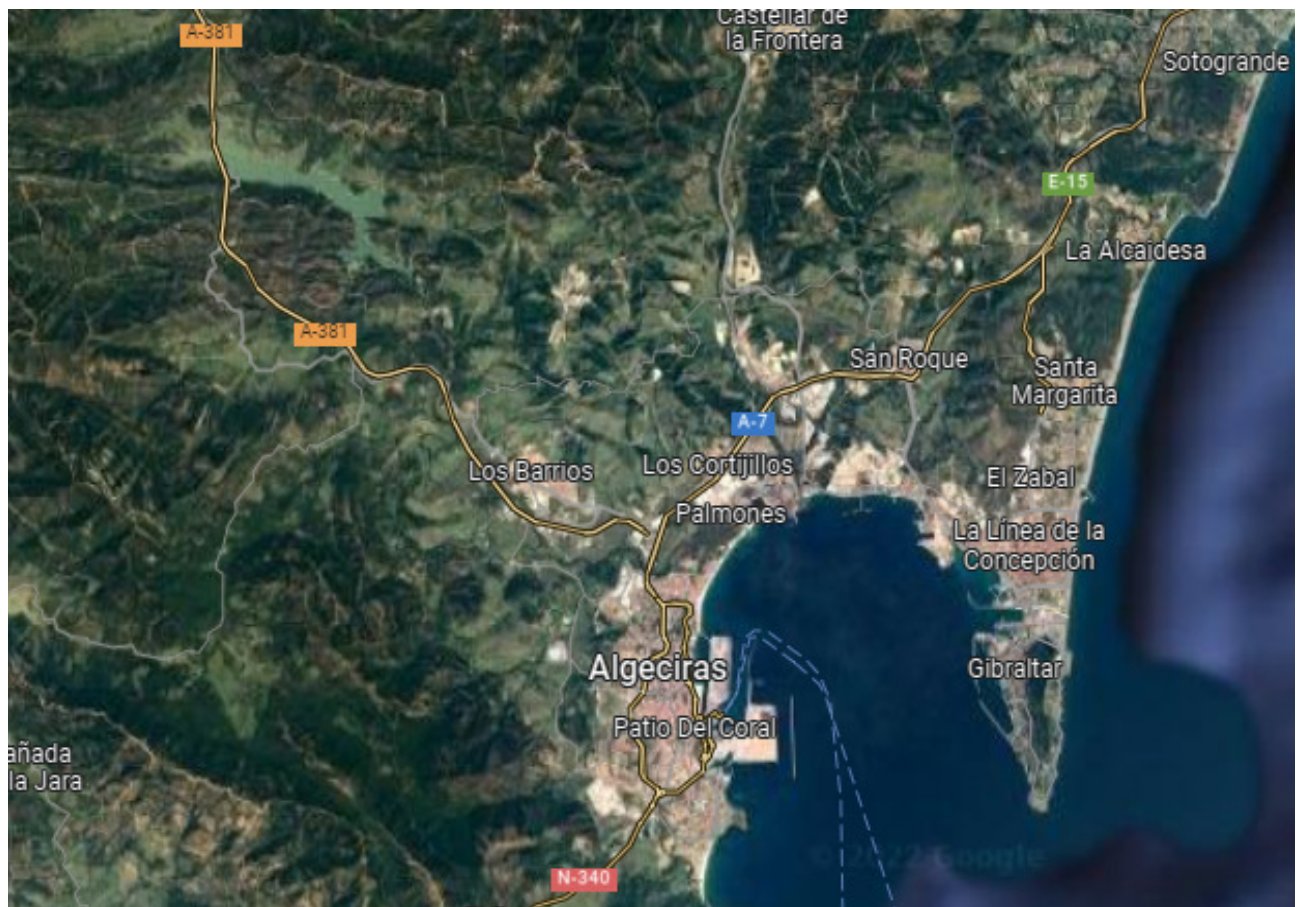


Imagen nº 4. Vista general de la localización del municipio.



Imagen nº 5. Localización del ámbito del proyecto.



Imagen nº 6. Localización de la parcela.

El acceso a los terrenos que van a acoger el proyecto se realiza a través de la carretera comarcal C-440a que conecta, a través de una vía local, con la vía pecuaria "Vereda de las Albutreras", desde donde se accede a la finca, la cual colinda parcialmente con la vereda.

Los terrenos, con una superficie de 30.000 m<sup>2</sup>, tienen forma trapezoidal con orientación noreste-suroeste, con el lado de menor longitud en el suroeste, colindando con la vía pecuaria. El entorno de la finca tiene carácter agrícola/natural.

La finca matriz, de la que procede la resultante, está ubicada en el Polígono 16 Parcela 106. La finca resultante, que albergará el Centro de Refugio, Asistencia, Estancia y Recreo de Animales de Compañía, tiene los siguientes límites:

.-Sur: Por la vía pecuaria denominada "Vereda de las Albutreras".

.-Este: Por la zona de afección de carreteras (100 metros) del proyecto de variante de la autovía A7.

.-Oeste: Por el trazado de una línea de electricidad y la presencia de una escorrentía sin nombre.

.-Norte: Se integra parcialmente, hasta completar los 30.000 m<sup>2</sup>, en un ámbito de suelo no urbanizable de especial protección.



Imagen nº 7. Vereda de Las Albutreras que sirve de acceso a la finca.

## 3.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

### **3.2.1. Caracterización física de los terrenos.**

#### *3.2.1.1. Características geográficas y orográficas.*

La zona donde está prevista la implantación de los distintos elementos que conforman el centro de refugio, asistencia, estancia y recreo de animales de compañía objeto del presente Proyecto se encuentra en un contexto territorial de características similares en cuanto a relieve y aspectos paisajísticos. Es por tanto una zona donde se alternan áreas naturales con otras de carácter agrícola.

Se trata de un terreno de relieve plano, con una ligera pendiente en dirección oeste y que presenta en su zona noreste un promontorio de mayor altura. En parte del terreno se observan pequeños montículos cubiertos de vegetación que son consecuencia de que la zona fue utilizada como depósito de tierras extraídas durante la construcción de la A-381. El paso del tiempo ha favorecido el proceso de colonización vegetal en su superficie cuyo aspecto varía según las estaciones.

En el ámbito del proyecto no existen cauces de agua, existiendo tan sólo algunas escorrentías. Se trata de un terreno pedregoso cubierto en la mayoría de su superficie de vegetación herbácea con ejemplares dispersos de matorral. Parte del terreno se utiliza para cultivo de cereales para alimentación del ganado. Estos cultivos forman parte de zonas más extensas colindantes con esta área.



Imagen nº 8. Terrenos colindantes dedicados a uso agrícola.

En el terreno no existen apenas ejemplares arbóreos, excepto los acebuches alineados en borde la vereda, justo en el límite inferior de la parcela y algunos otros ejemplares que se localizan dispersos por su superficie. Los ejemplares de mayor porte de acebuche existentes se mantendrán en el futuro ya que está prevista su integración en el proyecto.



Imagen nº 9. Vista general de la parcela.



Imagen nº 10. La vegetación herbácea es la predominante en la parcela.

Aunque predominan las especies herbáceas, el terreno acoge también a ejemplares dispersos de matorral, observándose rodales de herguén (un matorral espinoso de flores amarillas), siendo esta la especie arbustiva con mayor presencia, aunque también se observa la presencia de taraje. Entre la vegetación herbácea destaca la presencia de gramíneas, identificándose tanto especies naturales como aquellas cuyas semillas provienen de las zonas de cultivo cercano.

El aspecto de la finca varía en función de las estaciones del año, de manera que en la época estival presenta una cobertura vegetal más rala y de colores pardos, contrastando con el final del invierno y la primavera donde la vegetación herbácea alcanza su máximo esplendor alcanzando mayor altura y salpicando el paisaje con el colorido de las flores, incluidas las flores amarillentas del herguén.



Imagen nº 11. Ejemplar de herguén, el matorral más abundante en la zona.



### 3.2.1.2. Recursos naturales existentes.

La parcela dispone de escasos recursos naturales ya que el sustrato natural original fue modificado en su momento alterando las características edáficas del terreno. Esto se debió a que durante un periodo de tiempo parte de la parcela se utilizó como zona de almacenaje de áridos y tierras provenientes de las obras de la carretera A-381. La mayor parte de estos acúmulos de material no fueron eliminados o transportados a otras zonas para ejecución de obras y permanecen aún en el lugar, aunque el paso del tiempo ha hecho que se integren en el paisaje al estar cubiertos por vegetación.

Como consecuencia de estas circunstancias, la mayoría del suelo edáfico existente, debido a su alto nivel de pedregosidad, no es posible utilizarlo para la agricultura, salvo algunas zonas concretas que se cultivan de cereal para alimento para el ganado. En el resto del terreno el único recurso utilizable es el pastizal de herbáceas con gramíneas que tapiza la parcela y que sirve de pasto para ganado como complemento a su alimentación, alternándose la presencia de ganado equino y bovino en la zona.



Imagen nº 12. Detalle del suelo de la parcela, de naturaleza pedregosa.

### 3.2.1.3. Usos y aprovechamientos.

La escasez de recursos naturales no permite un uso productivo significativo de los terrenos. Tan sólo se utiliza en algunas zonas concretas para cultivo de cereal como extensión de las zonas colindantes dedicadas a este cultivo o, esporádicamente, como pasto para algunas cabezas de ganado equino y bovino.



Imagen nº 13. Zonas de pastizal existentes en el terreno.

### 3.2.1.4. Infraestructuras y edificaciones existentes.

En la parcela no existe ninguna infraestructura o edificación. En sus cercanías, pero fuera de la parcela, junto al extremo inferior oeste de su límite, se localiza una torre de conducción eléctrica de alta tensión. El ámbito de la parcela tampoco es atravesado por ninguna línea eléctrica, aunque sí se observa tendido eléctrico en las cercanías.



Imagen nº 14. Torre eléctrica situada en el exterior de la parcela.

### 3.2.2. Caracterización jurídica de los terrenos.

El proyecto deberá cumplir con el planeamiento urbanístico del municipio y las ordenanzas del mismo. Además, estará sometido a otras normativas de carácter autonómico:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (LISTA).
- Ley 11/2003, de Protección Animal de Andalucía.
- Decreto 1119/1975, de 24 de abril, sobre autorización y registro de núcleos zoológicos.
- Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

La Clasificación del suelo está definida en el Plan General de Ordenación Urbanística de TM de Los Barrios aprobado definitivamente en 2008 y actualizado en 2021 Según esta Normativa, los terrenos tienen las siguientes determinaciones básicas:

- a. Clasificación del Suelo: No Urbanizable.
- b. Categoría:
  - .- Carácter rural o natural, 80 % aproximadamente.
  - .- Especial protección por legislación urbanística, acebuchales, el 20 % restante.
- c. Usos del suelo:
  - i. Explotación agropecuaria.
  - ii. Explotación forestal.
  - iii. Ocio y Esparcimiento.
  - iv. Acampada en instalaciones.
  - v. Otros usos de Interés Público.

El Artículo 12.1.6. del PGOU Condiciones generales de la edificación. Establece que las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 10 metros de los linderos de la finca y a 50 metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable.

Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno.

Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta centímetros (60) de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima.

## USOS (art 12 PGOU)

Se establecen los siguientes usos pormenorizados característicos del uso global agropecuario:

Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta actividad las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Distinguiéndose: a.1. Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de las condiciones topográficas. a.2. Instalación o construcción de invernaderos y viveros: Se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plántones para su posterior trasplante. a.3. Actividades forestales: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado. Actividades ganaderas: Se incluyen en esta actividad la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse: la ganadería extensiva y la estabulada o intensiva, la ganadería de especies tradicionales y las ganaderías de especies exóticas. Actividades vinculadas a la explotación agraria: c.1. Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

Los establos y vaquerías no podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1000) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de setecientos cincuenta (750) metros en el caso de uso de actividades económicas. Las cuadras no podrán situarse a menos de quinientos (500) metros del suelo urbano o urbanizable, siendo éstas las construcciones más parecidas a los cheniles o boxes para canes. Las construcciones destinadas a explotación agrícola, tal como recoge el Título XII (Régimen del Suelo No Urbanizable son: las instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS DE LA NUEVA LEY DEL SUELO (LISTA)

La LISTA clasifica el suelo en dos: suelo urbano y suelo rústico. Encontrándonos respecto a los terrenos objeto de este Proyecto con 3 hectáreas asimilables a suelo rústico.

En la LISTA se regula el suelo rústico común, sus usos y actividades.

El art 19.4 de la LISTA dispone que: El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los siguientes deberes:

- a) Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.

- b) Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la presente Ley y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.

Respecto de Actuaciones en suelo rústico la LISTA dispone en su art. 20 que:

- a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.
- b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.

Y su art 21 establece que:

1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Es importante lo dispuesto en el Artículo 22 de la LISTA respecto a las Actuaciones extraordinarias:

1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.
2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

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.

Respecto a la zona de "acebuchal" se dispone que, en general, la cláusula de «práctica de irreversibilidad» que establece la legislación estatal debe quedar reducida, en su aplicación, a aquellos terrenos cuyos valores aconsejen una protección permanente. Por eso, la Ley incluye como suelos preservados, y no como protegidos, aquellos que el propio planeamiento territorial o urbanístico, atendiendo a sus valores o circunstancias, considera necesario preservar temporalmente de su transformación y los que presentan riesgos ciertos mientras estos subsistan. Esto último haría referencia a la zona clasificada en el PGOU como "acebuchal".

En este sentido el Artículo 19.3 LISTA dispone que en los suelos rústicos especialmente protegidos y en los suelos rústicos preservados, los derechos reconocidos en el apartado 1 quedarán sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección o preservación conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente.

Las características del presente Proyecto, Centro de Refugio, Asistencia, Estancia y Recreo de Animales de Compañía, permiten englobarlo como Actuación Extraordinaria en el artículo 22 de la LISTA. Por ello, el presente documento incluye las justificaciones requeridas a este respecto en la legislación vigente.

### 3.3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

#### **3.3.1. Descripción general.**

La acción del Centro de Refugio, Asistencia, Estancia y Recreo de Animales de Compañía se desarrolla en el siguiente conjunto de actividades:

#### ÁREA DE ANIMALES DE COMPAÑÍA.

En el proyecto de Adopción que realizamos anualmente, se pretende dar una segunda oportunidad a los perros que han sido abandonados o maltratados por sus propietarios. Tratando de encontrar para ellos el adoptante que mejor se adapte a sus características para que de este modo le pueda proporcionar calidad de vida para el resto de sus días.

Se incluyen en este proyecto también los animales de difícil adopción por ser mayores o estar enfermos, o presentar algún problema de comportamiento. Se promueven las adopciones de animales abandonados en los 8 municipio del Campo de Gibraltar.

Se hace una evaluación de los adoptantes para valorar su idoneidad y garantizar el futuro bienestar tanto del adoptante como del perro adoptado. Se recupera al animal más necesitado, albergado en casas de acogida y trabajamos con él para preparar su integración en un nuevo hogar.

#### ÁREA DE VOLUNTARIADO.

El área de Administración cuenta con 8 personas destinadas al cumplimiento de sus funciones. Entre otras tareas se encargan de:

- Gestión de apadrinamientos, adopciones y voluntariados
- Recaudación de fondos, financiación y gestión financiera.
- Buscar Casas de acogida para los más vulnerables.
- Programar la esterilización de hembras. y machos en nuestra clínica.
- Asegurar que los animales en el refugio. tengan todo lo que necesitan.
- Promover y organizar eventos de adopción.
- Organizar donaciones e interactuar con donantes.
- Representar a la protectora en eventos comunitarios.
- Sensibilización social y estrategias comunicativas.

#### LÍNEAS DE AYUDA CON ENTIDADES DE PROTECCIÓN ANIMAL.

El tipo de consultas y peticiones recibidas habitualmente, son las siguientes:

- Rescate de animales.
- Consultas legales: cómo denunciar un maltrato o abandono.
- Qué hacer en caso de perder o encontrar un animal.
- Adopción y apadrinamiento de animales.
- Formación y gestión de voluntariado.
- Información sobre la reubicación de animales abandonados.
- Asesoramiento veterinario y etológico sobre problemas de conducta en los animales.

## EJERCICIO 2021

En el ejercicio de 2021, la protectora ha gestionado campañas de concienciación, divulgación y educación con distintas asociaciones coordinadas por el Área Jurídica y de Asesoramiento. El total de perros recogidos durante el ejercicio ha sido de 650, de los cuales se han entregado en adopción un total de 526.

Para estas funciones, la Asociación cuenta con voluntarios que aportan sus conocimientos profesionales a la protectora, tales como abogados, fisioterapeutas, educadores caninos, etc. Se trata de voluntarios que, paralelamente, colaboran vía internet en redes sociales y plataformas digitales.

S.O.S PERRERA DE LOS BARRIOS ha ejercido el control de la calidad de vida de los perros que viven en la calle, a través de la colaboración con la administración pública, empresa privada Control Zoosanitario, entidades protectoras y voluntariado.

El mantenimiento de los 650 perros rescatados, ha supuesto un esfuerzo económico para la protectora, en concepto de veterinario, pienso, tratamientos, sillas de ruedas, rehabilitación, etc.

## ÁREA DE PROYECTOS Y CAMPAÑAS DE MEJORA DEL BIENESTAR ANIMAL.

La principal misión de nuestra plataforma de acción social ha sido el desarrollo de proyectos sociales. En los mismos, se ha procurado defender los derechos de los grupos y personas más desfavorecidas, promover la participación en el ámbito de la Acción Social, generar un cambio social, representar a sus organizaciones y colaborar con éstas, entorno a un proyecto compartido.





# PROYECTOS EN LA COMUNIDAD

## ASANSULL



Contribuir  
Participar  
Colaborar



<https://asansull.org/avanzan-las-obras-del-nuevo-centro-en-palmones/>

# ASOCIACION "NUEVO FUTURO"

## PISOS DE MENORES TUTELADO

CHARLAS Y VISITAS A NUESTRO CENTRO



[asociacionnuevofuturo@nuevofuturo.org](mailto:asociacionnuevofuturo@nuevofuturo.org)





**afa**

## Proyecto 2022

### Terapia con perros en residencias

Las Terapias Asistidas con perros tienen efectos positivos a nivel emocional en las personas mayores. Diferentes estudios demuestran que los resultados son significativos, pues fortalecen la autoestima, mejoran el estado de ánimo y aumentan la motivación.

Es una entidad sin ánimo de lucro que lleva luchando por el bienestar de los familiares y enfermos de Alzheimer desde el año 1994 hasta la actualidad.




HM Government  
of Gibraltar



## Care Agency

### Servicios sociales



[https://www.facebook.com/Care -Agency -114641673657795/](https://www.facebook.com/Care-Agency-114641673657795/)

## Convenio de colaboración con el CIS de Algeciras

### Centro de Inserción Social

### Manuel Montesinos Molina

### Trabajos en beneficio de la Comunidad

El CIS persigue y favorece potenciar las capacidades de inserción social positiva de los residentes, mediante actividades y programas sociales. Uno de los gran objetivos es facilitar la incorporación social y reforzar vínculos con la comunidad.



Por ello recibimos durante el año 2021, unos 20 residentes, para la realización en las instalaciones de nuestra asociación, de las penas de trabajo en beneficio de la comunidad.

### 3.3.2. Características socioeconómicas y de gestión de la explotación de la finca, incluyendo el nuevo uso propuesto.

#### FUENTES DE FINANCIACIÓN.

## FUENTES DE FINANCIACIÓN

- Donativos Europa el 50%.
- Donativos España el 20%.
- Recaudación Mercadillos el 10%.
- SOS Los Barrios Charity Shop el 20%



*Saving one dog at a time*



## SOS Los Barrios Charity Shop

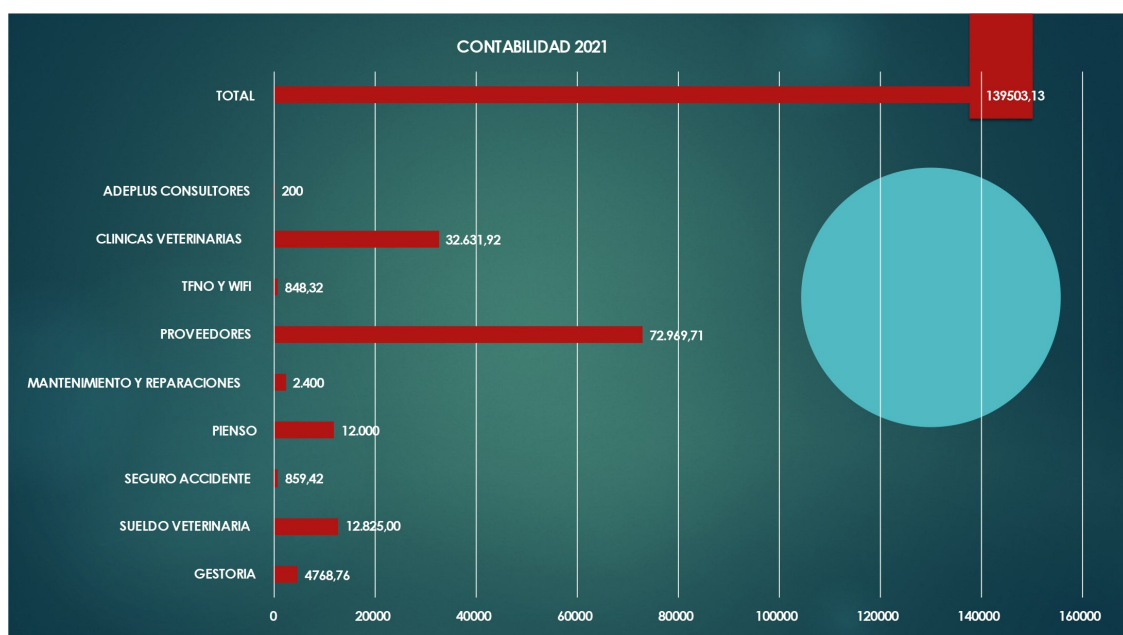
## MEMORIA ECÓNOMICA 2021

En cuanto al gasto de pienso, veterinario, suministros y demás se encuentran dentro de los rangos previstos por el presupuesto de 2020, aunque son un poco superiores a lo esperado. Esta superación se debe:

Al masivo abandono de cachorros lactantes durante el año de 2021 que condujo a la compra de alimentación especializada de mayor cuantía que la prevista.

En su conjunto, los gastos responden a la siguiente estructura:

- Más del 80% de los gastos han sido para hacer frente a gastos de clínicas veterinarias externas, ingresos y operaciones.
- Gestoría.
- Materiales y consumibles.
- Colegio veterinario Málaga.
- Farmacia.
- Pienso y comida especial para perros enfermos.
- Intervenciones quirúrgicas en hospitales veterinarios fuera de la comarca.
- Impuestos hacienda.
- Seguro accidente y responsabilidad civil.
- Teléfono y wifi.
- Reparaciones y reponer pérdidas durante las inundaciones.
- Mantenimiento instalaciones.
- Ayuda a las casas de acogida de perros enfermos, en su mantenimiento, que tendrán que cuidarlos y llevarlos al veterinario cuando sea preciso. Aunque la factura ya estará pagada, normalmente son clínicas con las que se dispone de un convenio y cuando la comida que los perros tienen que tomar es especial o más cara la aporta la Asociación, aunque la mayoría de las acogidas suelen ofrecerse a poner de su parte el pienso.
- Pago de residencias privadas en casos de inundaciones.



Debido a las inundaciones de marzo 2021 y a las donaciones de España y Europa, la Asociación ha cubierto gastos de 2021 y además ha podido abonar los 40.000 € como señal, para el contrato de la compra del nuevo terreno. El reto de la Asociación, para el 2022, es conseguir promotores y donantes para recaudar 210.000 € y así poder terminar de pagar el nuevo terreno. Cuando esto se cumpla, se procederá a la recaudación de fondos para poder CONSTRUIR la NUEVA PROTECTORA.



## PLATAFORMAS DE TRABAJO Y DIVULGACIÓN

A través de nuestras plataformas de trabajo, hemos contribuido a salvar muchos perros, sensibilizar, informar y concienciar a muchos ciudadanos.



### *3.3.2.1. Usos actuales: ganaderos y cinegéticos.*

Como se ha expuesto en el apartado "3.2.1.3. Usos y aprovechamientos", la escasez de recursos naturales no permite un uso productivo significativo de los terrenos. Tan sólo se utiliza en algunas zonas concretas para cultivo de cereal como extensión de las zonas colindantes dedicadas a este cultivo o, esporádicamente, como pasto para algunas cabezas de ganado equino y bovino.

### *3.3.2.2. El futuro uso como centro para animales de compañía.*

Como quedará expuesto en el apartado siguiente, los terrenos reúnen las características idóneas para su futuro uso como Centro de Refugio, Asistencia, Estancia y Recreo de Animales de Compañía. Tanto la propia morfología del suelo, como su ubicación respecto a los centros de población más cercanos, la presencia próxima de redes de infraestructuras que garantizan su abastecimiento, etc. facilitan sobremanera la futura construcción del centro, con total cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial de aplicación.

Buena parte de la intervención, permitirá mantener los terrenos en su estado actual, dado que una de las premisas del proyecto es la naturalización e integración con el entorno. Se pretende, en suma, la construcción de espacio para animales de compañía que permita alcanzar las más altas cotas de bienestar y habitabilidad tanto para los animales como para los trabajadores y voluntarios del centro.

### 3.4. DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES.

Con carácter previo a la descripción de las edificaciones, obras e instalaciones a ejecutar debemos señalar que no existe ninguna construcción en el ámbito objeto del presente documento.

Por ello, describiremos brevemente las características principales de las edificaciones propuestas para poder llevar a cabo el uso previsto.

Finalmente, procederemos a hacer una breve descripción de las características constructivas generales y las instalaciones. Esta información será detallada en el preceptivo proyecto técnico para la definición exacta del alcance de las obras a ejecutar. Por ello, las características constructivas generales serán susceptibles de adecuación en el correspondiente proyecto técnico que desarrollará las determinaciones del presente documento (sin menoscabo del necesario cumplimiento de la normativa municipal, autonómica y estatal de aplicación).

#### **3.4.1. Descripción general edificios existentes o en ejecución.**

Como hemos avanzado en el apartado anterior, no existe en la actualidad edificio alguno en los terrenos objeto del presente Proyecto.

#### **3.4.2. Descripción general edificios de nueva ejecución.**

La totalidad de los edificios de nueva construcción son precisos para poder realizar la actividad que se pretende en la finca. Estas edificaciones están a lo dispuesto en el artículo 12.1.6. del PGOU de Los Barrios "Condiciones generales de la edificación". El mismo, establece que las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen. Las edificaciones deberán contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello las edificaciones, se sitúan como mínimo a 10 metros de los linderos de la finca y a 50 metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable.

Las edificaciones tienen una única planta, de altura entre 3 y 4 metros. Sus características tipológicas y estéticas son adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno.

Los materiales y sistemas constructivos seleccionados favorecen su integración paisajística en el medio (cubiertas vegetales, etc.). Igualmente, en los módulos de acogida, se ha optado por un diseño que evite la conformación de grandes elementos lineales continuos mediante su adecuación a la orografía natural del terreno.

A efectos de la presente descripción, distinguiremos entre los siguientes edificios:

- .- Edificación principal.
- .- Almacenes.
- .- Edificaciones de módulos de animales.
- .- Otras edificaciones.

Bajo estas líneas, mostramos un esquema con la distribución de las edificaciones propuestas:



Imagen nº 15. Vista del plano con la identificación de las distintas edificaciones objeto del presente documento (consultar en la planimetría adjunta).



### EDIFICIO PRINCIPAL

Se trata del edificio central de la propuesta, en los planos adjuntos aparece grafiado con el número 7, con una superficie de unos 900 metros cuadrados de techo dispuestos en planta baja (como el resto de edificaciones) con una altura total de 4 metros.

Se trata de una edificación de una única planta, con cubierta vegetal para facilitar su integración en el paisaje rural y volumetría también sencilla con huecos abiertos al sur y al norte. El programa de usos que albergará el edificio principal incluye recepción, oficinas, sala de espera, sala multiusos, área de descanso para los voluntarios, aseos, duchas, vestuarios, centro veterinario, quirófanos veterinarios, sala de curas, guardería de cachorros, estancia de perros de elevada edad, etc.

EDIFICIO PRINCIPAL	—	Planta baja	900.00 m <sup>2</sup>	100%	900.00 m <sup>2</sup>	<b>900.80 m<sup>2</sup></b>
--------------------	---	-------------	-----------------------	------	-----------------------	-----------------------------

### ALMACENES

Se trata de un conjunto de edificaciones auxiliares, 6 en concreto grafiados con el número 8, para dar servicio a las necesidades logísticas del centro. En los almacenes se procederá al acopio y distribución de alimentos, material de limpieza, elementos de trabajo con los perros (correas, collares, etc.). Para facilitar la labor de los trabajadores y voluntarios se ha optado por un modelo descentralizado de 6 edificaciones de pequeño tamaño, pero distribuidas regularmente por el ámbito del proyecto. La superficie total de los 6 almacenes alcanza los 124 metros cuadrados de techo dispuestos en planta baja (como el resto de edificaciones) con una altura total de 3 metros.

ALMACENES (6 Ud.)	—	Planta baja	124.00 m <sup>2</sup>	100%	124.00 m <sup>2</sup>	<b>124.00 m<sup>2</sup></b>
-------------------	---	-------------	-----------------------	------	-----------------------	-----------------------------

### EDIFICACIONES DE MÓDULOS DE ANIMALES

Se trata del conjunto de edificaciones destinados a procurar alojamiento a los animales. Todos los módulos siguen una tipología similar consistente en una entrada para personal y voluntarios vinculada a un sendero peatonal, por la fachada interior, y la disposición de un sistema de patios junto a su fachada exterior. Los patios son individuales para cada módulo, de diferente superficie en función de las características de los perros, están unidos igualmente a otros patios de mayores dimensiones en los que se permitirá la salida de un conjunto de perros según el criterio de los cuidadores. A efectos de la presente descripción, distinguiremos entre las siguientes edificaciones:

- Módulos de perros grandes. Se trata de 4 hileras de módulos grafiadas con el nº 9.
- Módulos de perros PPP. Se trata de 4 hileras de módulos grafiadas con el nº 10.

.- Módulos de perros medianos y pequeños. Se trata de 3 hileras de módulos grafiadas con el n° 11.

.- Módulos de perros cuarentena. Se trata de 4 hileras de módulos grafiadas con el n° 12.

MODULOS		198	unidades	<b>1.782.00 m<sup>2</sup></b>
PERROS GRANDES (4 hileras)	Planta baja	549.00 m <sup>2</sup>	100%	549.00 m <sup>2</sup>
	Unidades	61	unidades	<b>549.00 m<sup>2</sup></b>
PERROS PPP (4 hileras)	Planta baja	513.00 m <sup>2</sup>	100%	513.00 m <sup>2</sup>
	Unidades	57	unidades	<b>513.00 m<sup>2</sup></b>
PERROS MEDIANOS (3 hileras)	Planta baja	405.00 m <sup>2</sup>	100%	405.00 m <sup>2</sup>
	Unidades	45	unidades	<b>405.00 m<sup>2</sup></b>
PERROS CUARENTENA (4 hileras)	Planta baja	315.00 m <sup>2</sup>	100%	315.00 m <sup>2</sup>
	Unidades	35	unidades	<b>315.00 m<sup>2</sup></b>

Se ha optado por un diseño y empleo de materiales que fomenten la mejor integración paisajística y ambiental en el entorno. Por la propia funcionalidad y características de la actividad a desarrollar, los módulos se caracterizan por su presentar huecos de fácil apertura tanto para los animales como para los trabajadores y voluntarios.

Las edificaciones de los modulos para los perros están grafiadas con los números 9, 10, 11 y 12. En total suman 198 unidades de módulos con una superficie cerrada, sin incluir los patios, de 1.782 m<sup>2</sup>. Los modulos se han concebido con cubierta plana vegetal, en cuyo caso la altura alcanza los 3 metros o 4 metros en el punto más alto. Se trata de edificaciones de una sola planta.

#### OTRAS EDIFICACIONES

Existen un par de edificaciones, que no se computan a efectos de edificabilidad debido a que en realidad no se encuentran cerradas.

Nos referimos por una parte al Área de Encuentro, grafiada con el número 14, y que está concebido como una estructura abierta de madera sin cerramientos en los que se realizará la entrega de los animales adoptados a las familias que han superado los trámites para la adopción.

Por último, está previsto el levantamiento eventual de toldos y carpas para eventos en la loma del ámbito, grafiada con el número 4. Se tratará de construcciones textiles efímeras para albergar presentaciones de actividades y eventos con mayor concurrencia de personas al aire libre.

### 3.4.3. Características constructivas e instalaciones.

#### .- Características constructivas básicas.

Las edificaciones reúnen los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para el uso al que se destinan. Todas estas cuestiones se acreditarán en el preceptivo Proyecto Básico y de Ejecución que desarrollará las determinaciones del presente documento. Disponen de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y disponen de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.

Los edificios disponen de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.

Igualmente, disponen de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua.

Las edificaciones disponen de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas. Se ha tenido en cuenta el ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización de los edificios.

Las particiones interiores entre locales con distinto uso disponen del aislamiento acústico suficiente para garantizar el confort en las mismas.

Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensación superficial e intersticial que puedan perjudicar las características de la envolvente.

Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

Las edificaciones proyectadas disponen de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

Los edificios proyectados disponen de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima del municipio de Los Barrios (Cádiz), del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.

En los proyectos técnicos se contendrá la definición exacta de los materiales y sistemas previstos.

Los sistemas envolventes, de compartimentación y acabados, cumplirán con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación, y su justificación se desarrollará en la memoria del correspondiente proyecto de ejecución en los apartados específicos de cada Documento Básico. En cualquier caso, se potenciará el empleo de sistemas constructivos y materiales para los acabados que tengan en consideración la integración paisajística con el entorno, así como la mayor eficiencia energética posible.

#### .- Instalaciones.

En la actualidad no existen instalaciones en los terrenos. No obstante, existe la posibilidad de conexión con la red eléctrica de la compañía ENDESA a escasos metros del ámbito en un Centro de Transformación ubicado junto al Cortijo principal de la finca matriz. Ya se han iniciado los trámites para la contratación del suministro con la compañía suministradora, ENDESA. Este suministro será completado con un grupo electrógeno de emergencia de 600 kW. El suministro eléctrico para los distintos receptores tendrá su origen en un Centro de transformación (CT). La localización del CT está prevista cercana de la actual entrada. Desde este punto partirá una línea de alimentación general a la sala de instalaciones que se encuentra en el edificio principal. En esta sala se instalará el Cuadro General de Distribución y Protección del que partirán las distintas líneas a los Sub-Cuadros de cada dependencia será en corriente monofásica y trifásica, según corresponda a las necesidades de alimentación, todas ellas con toma de tierra propia.

Se propone una instalación fotovoltaica en pérgola, en la zona de aparcamiento, para conexión directa a cuadro general. Están previstas 3 pérgolas de 40m<sup>2</sup> que suponen 3 instalaciones de 18 placas y aproximadamente 22,5 kWp y una producción energética estimada de 35.000 kWh/año.

Se prevé una instalación de climatización para el edificio principal. Por ello, se pretende que la instalación sea de alta eficiencia para minimizar los consumos. Se trabajará con sistemas que ocupen poco espacio, puesto que el diseño propuesto ha considerado estos aspectos en particular. El diseño de la instalación cumplirá con las especificaciones de la IT 1.2, Exigencia de eficiencia energética, la IT 1.1 y las condiciones de seguridad marcadas en la IT 1.3. La generación de frío será por bomba de calor, la generación de calor será por bomba de calor y recuperación de calor cuando se trabaje en frío. La producción de ACS se resolverá por acumulación con bomba de calor aerotérmica. El tratamiento de zonas se planteará por Fancoils y suelo radiante. Se prevé un sistema de gestión por control domotizado.

Para el abastecimiento de agua se estiman consumos de riego y para uso humano. El consumo humano se considera que no alcanzará picos de 500 litros en plena ocupación. Para cubrir el consumo, se cuenta con abastecimiento de agua de riego con las autorizaciones pertinentes de la propia finca matriz. Para el almacenamiento de agua se plantea la construcción de un par de aljibes diferenciados. Ambos alimentados desde la finca matriz, con un aforo de l/s suficientes para la demanda estimada. Los aljibes para el almacenamiento de agua, se prevén de 5 m<sup>3</sup> para agua potable y 120 m<sup>3</sup> para riego. Por tanto, se estima una autonomía de 10 días para consumo humano y 3 días para agua de riego. Los aljibes están emplazados en la planta sótano de los edificios de almacen o en su entorno. El agua de riego se tratará de forma diferenciada según su uso final. Para el agua de riego se procederá al filtrado y cloración (en menor proporción).

La red de fontanería cubrirá las necesidades de agua fría y agua caliente en aquellos puntos de las edificaciones que así lo requieran, considerando también el mantener unas condiciones de confort como pueden ser la inexistencia de ruidos en tuberías, presión adecuada en salidas y pureza del agua conducida. El diseño de la red permitirá alcanzar dichas condiciones. Todas las canalizaciones interiores de los edificios discurrirán por falsos techos y empotradas en los tramos en los que no existan falsos techo y será registrable. Todas las tuberías utilizadas serán de materiales termoplásticos, aptos para el uso al que se destinan y con los bares de presión adecuados, igual ocurre en la instalación de agua caliente que se instalarán calorifugadas mediante coquilla aislante. La instalación de fontanería proyectada consiste en:

- Red general de agua fría sanitaria, que abastece todos los puntos de consumo: los distintos puntos de suministro existentes en las edificaciones, así como las instalaciones de contraincendios y producción de ACS. La instalación partirá de la sala de instalaciones, sala de máquinas principal con instalación enterrada en la parcela del edificio principal, desde donde salen ramales para el resto de edificios siguiendo los trazados de los caminos de comunicación, a fin de economizar pérdidas de carga y longitud de tubería y hacer mas sencillo la conservación y mantenimiento.
- Red exterior de la parcela, que abastece los puntos de consumo existentes fuera de los edificios principales, como son los grifos aislados situados estratégicamente, y las bocas de riego, necesarias para el mantenimiento de la vegetación.

La finca carece de acceso a una red de saneamiento pública, por lo que se plantea un sistema de depuración de aguas sanitarias aislada. Los tratamientos serán diferenciados para las aguas provenientes de uso humano y otra para las aguas provenientes de los módulos para perros, basados en la oxidación total. Para lograr la calidad del agua vertida requerida, cada uno de los dos sistemas de depuración constara de una arqueta de desbaste para separar los sólidos gruesos que arrastra el agua, un reactor biológico donde tiene lugar la descomposición biológica de la materia orgánica gracias a la aportación de aire que permite la oxigenación de la biomasa aerobia y mantenerla en suspensión. Finalmente se procede a la decantación, las aguas procedentes del reactor, se calman mediante un tranquilizador permitiendo la separación de los lodos del efluente claro, el cual se desplaza hacia superficie para su evacuación. Parte de los lodos se recirculan al reactor para mantener la concentración de biomasa en es el mismo. Una vez tratadas, se vierten en zanjas para su dispersión, mientras que el lodo, se recoge y se lleva a vertedero controlado.

La instalación de protección contra incendios se basa en los siguientes conceptos contendrá un sistema de detección automática de incendios dotado de una central analógica, detectores puntuales y sirenas interiores y exteriores. El sistema de extinción manual y automática con rociadores y agua nebulizada se analizará en el Proyecto Técnico. La extinción manual y automática por polvo/gas/solución acuosa se basará en extintores de polvo polivalente. Los depósitos de esta instalación, serán para uso exclusivo de la instalación contra incendios, y, en caso contrario, las tomas de salida para otros usos deberán situarse por encima del nivel máximo correspondiente a la capacidad de reserva calculada como exclusiva para la instalación contra incendios.

### 3.5. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

El inicio de los trámites preceptivos para la obtención de las licencias precisas para la ejecución de las obras necesarias para la ejecución de las edificaciones e instalaciones, incluidas en el presente Proyecto, se producirá inmediatamente posterior a la obtención de los correspondientes permisos.

Estimamos que el plazo de ejecución de las obras previstas es de 12 meses, completándose todas las actuaciones previstas en una fase única.

## 4. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN.

### 4.1 COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN DE SUELO, ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA Y CON LA PLANIFICACIÓN Y LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN PROPUESTA.

La propuesta contenida en el presente Proyecto es compatible con las determinaciones de la legislación y planeamiento urbanístico y territorial. En concreto analizaremos su ajuste a:

- Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar.
- Plan General de Ordenación Urbanística de TM de Los Barrios aprobado definitivamente en 2008 y actualizado en 2021.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (LISTA).

#### 4.1.1. POT Campo de Gibraltar

A continuación, mostramos el plano de “Ordenación de Usos y Protección de Recursos” del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. Se observa la compatibilidad de los usos propuestos con las determinaciones del POT para el ámbito.

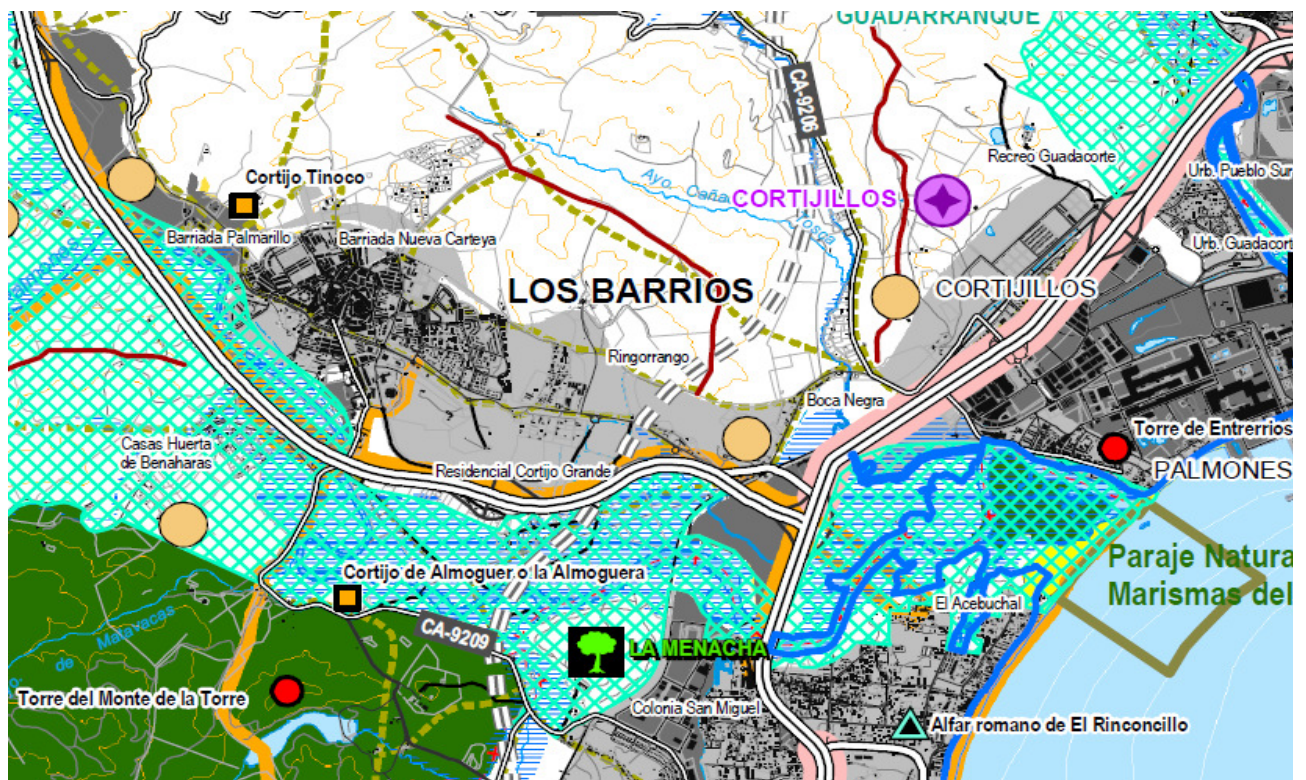


Imagen nº 16. Vista del plano de “Ordenación de Usos y Protección de Recursos” del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

#### 4.1.2. PGOU Los Barrios

El proyecto cumple con el planeamiento urbanístico del municipio. La Clasificación del suelo está definida en el Plan General de Ordenación Urbanística de TM de Los Barrios aprobado definitivamente en 2008 y actualizado en 2021 Según esta Normativa, los terrenos tienen las siguientes determinaciones básicas:

- a. Clasificación del Suelo: No Urbanizable.
- b. Categoría:
  - .- Carácter rural o natural, 80 % aproximadamente.
  - .- Especial protección por legislación urbanística, acebuchales, el 20 % restante.
- c. Usos del suelo:
  - i. Explotación agropecuaria.
  - ii. Explotación forestal.
  - iii. Ocio y Esparcimiento.
  - iv. Acampada en instalaciones.
  - v. Otros usos de Interés Público.

A efectos de justificar el cumplimiento del PGOU de Los Barrios, distinguiremos entre NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE y la REGULARIZACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.

#### NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE:

El Artículo 12.1.6. del PGOU Condiciones generales de la edificación. Establece que las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 10 metros de los linderos de la finca y a 50 metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta centímetros (60) de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima.

#### Justificación:

El Proyecto presentado, ha dispuesto las edificaciones sobre el terreno (más de 10 metros respecto a los linderos y no existen edificaciones cercanas) y las ha diseñado (todas en planta baja), así como los cerramientos, en cumplimiento de las determinaciones del PGOU de Los Barrios anteriormente expuestas.

Por todo ello, concluimos que el presente proyecto está conforme a lo dispuesta en las Normas Generales del Suelo No Urbanizable del PGOU de Los Barrios.



## REGULARIZACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN:

Los Artículos 12.2.1 y 12.2.2 del PGOU de Los Barrios regulan los usos pormenorizados admisibles para para el Suelo No Urbanizable. Tras un análisis de los mismos, consideramos que la propuesta de Centro de Asistencia, Estancia y Recreo de Animales de Compañía encaja en las características de usos pormenorizados admisibles para este tipo de suelo.

El PGOU no establece un uso específico en el que se pueda englobar el Centro de Refugio, Asistencia, Estancia y Recreo de Animales de Compañía, por lo que hemos optado por seleccionar el que encontramos mas asimilable. En concreto nos referimos al uso regulado en el artículo "12.2.4. Usos de Equipamientos Públicos". En el mismo se establece que "los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable".

El presente Proyecto plantea un Equipamiento gestionado por una Entidad Sin Ánimo de Lucro, en unos terrenos titularidad de la propia Asociación, que viene a cubrir un ámbito de la función pública en lo relativo a los derechos de los animales que no está siendo cubierto por las administraciones.

En concreto, la Ley 11/2003, de 24 de noviembre, de Protección de los Animales, establece:

### *CAPÍTULO VI Animales abandonados y perdidos. Refugios y cesión de los mismos.*

#### *Artículo 27. Animales abandonados y perdidos.*

*1. Se considerará animal abandonado, a los efectos de esta Ley, aquel que no lleve alguna acreditación que lo identifique ni vaya acompañado de persona alguna, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre animales potencialmente peligrosos.*

.....

*3. Corresponderá a los Ayuntamientos la recogida y transporte de los animales abandonados y perdidos, debiendo hacerse cargo de ellos por un plazo mínimo de 10 días hasta que sean cedidos o, en último caso, sacrificados.*

Por ello, surge desde el Asociacionismo de la Sociedad Civil esta iniciativa en defensa de los derechos de los animales abandonados que se plantea como una actuación de inequívoco Interés Público y Social. Su formulación y desarrollo corresponderá a la gestión privada, de la entidad sin ánimo de lucro "SOS PERRERA LOS BARRIOS", con la activa colaboración de las administraciones (mediante la firma de convenios de colaboración y encomiendas de gestión de este servicio público).

Es por todo ello que consideramos de aplicación, al ser la mas asimilable, las determinaciones expuestas en el artículo 12.2.4. del PGOU de Los Barrios (Cádiz). El referido artículo establece con carácter general, que las instalaciones y edificaciones autorizables cumplirán entre otras con las siguientes condiciones:

.- Parcela mínima vinculada: No se establece.

.- El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupadas por edificaciones el 15% de la misma.

#### Justificación:

El Proyecto presentado, cuenta con unos terrenos cuya superficie asciende a 30.000 m<sup>2</sup> con los que se garantizan los objetivos de funcionalidad y óptima integración paisajística y ambiental.

La superficie destinada a arbolado, espacios libres y zonas ajardinadas en el Proyecto alcanza un porcentaje superior al 50% de los terrenos.

Por su parte, la superficie ocupada por edificaciones es del 9,35% (muy inferior al 15% establecido por la normativa).

Por todo ello, concluimos que el presente proyecto está conforme a lo dispuesto en las Normas de Regularización de los Usos y la Edificación del PGOU de Los Barrios.

#### **4.1.3. Ley LISTA.**

La presente Actuación Extraordinaria se enmarca en lo recogido en el artículo 20. "Actuaciones en Suelo Rústico" de la ley LISTA. Por las características del proyecto, Centro de Refugio, Asistencia, Estancia y Recreo de Animales de Compañía, consideramos que resulta de aplicación en el artículo 22 "Actuaciones Extraordinarias".

*Este tipo de 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".*

El presente documento de "Actuación Extraordinaria para cualificación previa de los terrenos para Centro de Refugio, Asistencia, Estancia y Recreo de animales de compañía", pretende cumplimentar lo requerido en el artículo 22 de la Ley LISTA.

En los apartados siguientes, se da cumplida justificación de la adecuación de la presente actuación a los requerimientos urbanísticos de aplicación a la propuesta.

#### 4.2. NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN PROPUESTA.

Son varios los aspectos que garantizan que, mediante la futura ejecución de las determinaciones previstas en la presente Actuación Extraordinaria, no se induce a la formación de un nuevo asentamiento. A continuación, destacaremos los dos más importantes.

En primer lugar, debemos señalar que el ámbito de actuación seleccionado se encuentra a una distancia considerable de los núcleos de población más cercanos. Igualmente, la acumulación de afecciones que concurren en el entorno del ámbito (vías pecuarias, líneas eléctricas, zona de servidumbre de carreteras, etc.), imposibilitan la construcción de nuevas edificaciones en el entorno inmediato del ámbito de la presente intervención.

En segundo lugar, que las características propias de un Centro de Refugio, Asistencia, Estancia y Recreo de Animales de Compañía dista mucho de la consideración de nuevo asentamiento. Basicamente por que su implantación requiere de las condiciones inherentes al suelo rústico, resultando imposible su implantación en ámbitos consolidados urbanísticamente.

El conjunto de edificaciones del futuro Centro, con una amplia mayoría destinada a los módulos de acogida de animales de compañía, no encajan en la definición de nuevo asentamiento y garantizan la imposibilidad de generar nuevos asentamientos en sus proximidades.

En cualquier caso, la distancia desde las edificaciones previstas a los linderos de la finca supera los diez metros y hacia otras edificaciones supera ampliamente los 50 metros, establecidos en el planamiento urbanístico municipal, por lo que consideramos convenientemente acreditado que ni se contribuye ni se induce a la formación de nuevos asentamientos.

#### 4.3. VINCULACIÓN AL USO PROPUESTO, ADECUACIÓN AL ENTORNO RURAL, INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y OPTIMIZACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

En el ámbito de la presente Actuación Extraordinaria, no existen edificaciones. Por ello, uno de los primeros condicionantes del Proyecto ha sido propiciar la mayor vinculación del uso propuesto al entorno rural mediante su integración paisajística.

De hecho, el entorno rural del enclave ha sido uno de los principales valores buscados por los promotores de la iniciativa para la implantación del Centro de Refugio, Asistencia, Estancia y Recreo de Animales de Compañía.

A tal efecto el Proyecto incluye determinaciones de diseño como el establecimiento de un cordón verde perimetral, la conformación de separaciones interiores mediante setos vegetales, la ejecución de cubiertas vegetales en buena parte de las edificaciones, la selección de especies vegetales autóctonas para la plantación de los nuevos espacios ajardinados, el empleo de materiales orgánicos como la piedra y madera en las envolventes de las construcciones y vallado, etc.

La propia materialización de los patios de los animales, lo que constiuye buena parte de la superficie del ámbito, se ha planteado manteniendo el sustrato natural del terreno actual. Las vías rodadas se han concebido empleando materiales adecuados al entorno y que permitan la filtración del agua de lluvia.

La interacción con el paisaje del entorno se completa con la habilitación de la loma que marca la cota superior del emplazamiento, como espacio destinado a la observación y celebración de eventos.

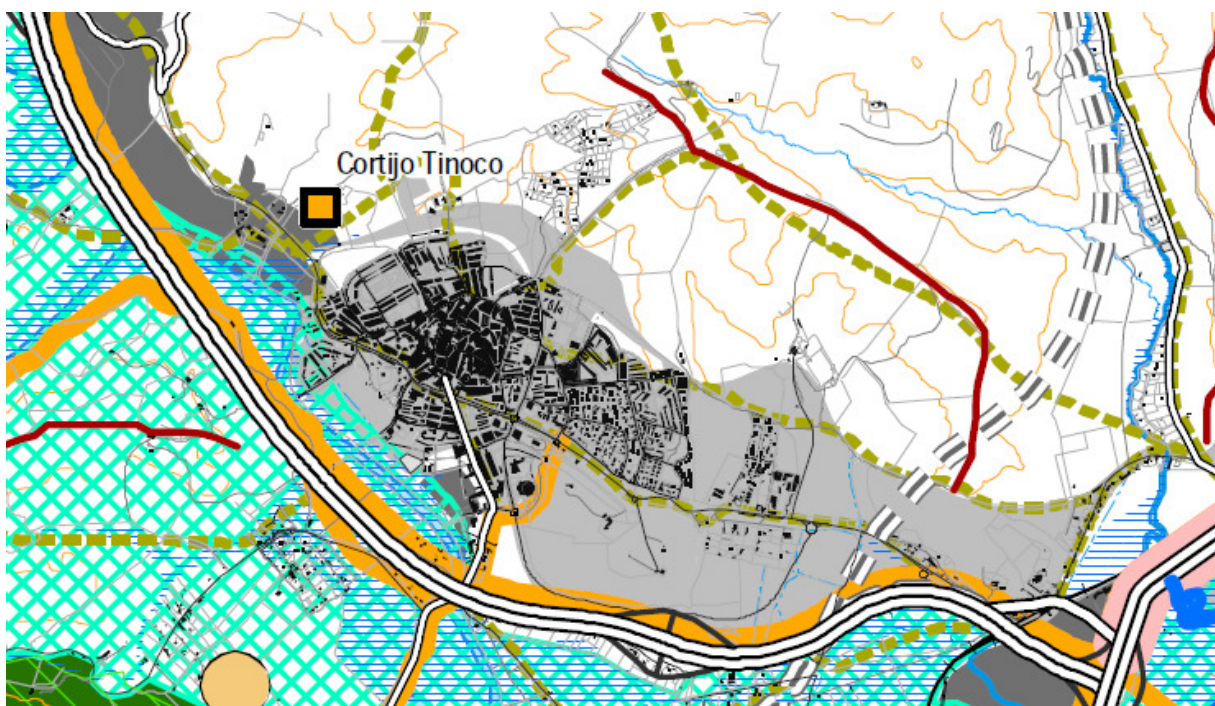
#### 4.4. INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL. MEDIDAS CORRECTORAS.

Para la determinación de posibles afecciones de carácter urbanístico, territorial y ambiental se ha realizado una revisión y análisis de los documentos de planificación en estos ámbitos que pudieran afectar o condicionar el desarrollo de la actuación prevista en la parcela objeto de la Actuación Extraordinaria. Igualmente se ha realizado la identificación de los posibles impactos que se pudieran generar durante el proceso de construcción y fase operativa del proyecto y la determinación de las medidas preventivas y/o correctoras correspondientes.

En el ámbito territorial el municipio de Los Barrios está afectado por dos planes supramunicipales de ordenación territorial: El Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar y el Plan Especial Supramunicipal del Curso Medio y Bajo del Río Palmones.

El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, aprobado mediante decreto 370/2011 de 20 de diciembre, plantea como objetivos fundamentales: desarrollar el potencial de Campo de Gibraltar y favorecer su consolidación como gran nodo de transporte y logístico del Sur de Europa, potenciar la articulación territorial externa e interna mediante la mejora de las infraestructuras de transportes, de la red de espacios libres y de las dotaciones de equipamientos, promover un desarrollo ordenado de los usos residenciales y turísticos, ordenar las infraestructuras energéticas y proteger y valorizar los recursos ambientales, paisajísticos y culturales.

Analizado el POT del Campo de Gibraltar, se constata que no hay ninguna afección sobre el terreno objeto de la Actuación Extraordinaria, ya que sobre el mismo no existe ninguna propuesta, actuación o determinación consecuencia de la aplicación del POT.



**Imagen nº 17. POT Campo de Gibraltar. Ordenación de usos y recursos.**

El Plan Especial Supramunicipal del Curso Medio y Bajo del Río Palmones tiene por objeto, en línea con las determinaciones del POT del Campo de Gibraltar, sobre la importancia de los Parques Fluviales entre los componentes de la Red de Espacios Libres, la ordenación del curso medio y bajo del Palmones. La singularidad del río Palmones reside en su carácter de corredor natural, a partir de su nacimiento en el Parque Natural de Los Alcornocales y desembocadura en el Paraje Natural de las Marismas del río Palmones, entre la costa y el interior. Su ámbito acoge partes de los territorios municipales de Algeciras y Los Barrios.

Este Plan Especial, aunque tiene un ámbito de afección más amplio que el propio curso del río y zonas aledañas de protección, no afecta a los terrenos del proyecto del Centro de Refugio, Asistencia, Estancia y Recreo de Animales de Compañía, quedando fuera de su ámbito espacial y, por tanto, no existe afección alguna derivada de esta planificación supramunicipal.

El Plan General d Ordenación Urbana (PGOU) de Los Barrios clasifica los suelos donde se localiza la parcela como No Urbanizable, no existiendo sobre ellos otras determinaciones de carácter urbanístico que emanen de la aplicación del PGOU.

En cuanto a afecciones ambientales, consultado el catálogo de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA), en el término municipal de Los Barrios se han identificado 2 espacios naturales protegidos: el Parque Natural de los Alcornocales y el Paraje Natural de las Marismas del río Palmones. A este último espacio natural se le han asignado tres figuras más de protección o catalogación de carácter comunitario: Zona de Especial Conservación (ZEC) Marismas del Río Palmones, Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) y Lugar de Importancia Comunitaria (LIC).

Comprobados los límites de cada una de estas figuras de protección se constata que la parcela objeto del proyecto no está incluida en ninguna de ellas, con lo cual no existe afección a este respecto.

En cuanto a posibles afecciones ambientales de carácter más local generadas como consecuencia directa de las labores de construcción del proyecto de Centro de Refugio, Asistencia de Animales de Compañía que nos ocupa, se esperan afecciones menores que se analizan a continuación, y sobre las cuales es factible aplicar medidas correctoras.

En términos generales, las principales afecciones sobre el medio ambiente que se originarán como consecuencia del desarrollo de lo recogido en la Actuación Extraordinaria serán como consecuencia del desarrollo de las obras que están previstas llevar a cabo.

En la fase de construcción, uno de los impactos que se generarán será el que se produzca por el trasiego de camiones de transporte de material necesario para las obras. Esto supondrá la generación de ruidos y polvo, lo cual tendrá un efecto de alejamiento de la fauna y de cubrición parcial con las partículas de polvo de la vegetación más cercana. Este es un impacto puntual que desaparecerá con la terminación de las obras y que se irá paliando (en lo que respecta a la generación de polvo) con las lluvias que se produzcan durante la fase de obras y posteriormente.

Como medidas correctoras se deberá limitar la velocidad de los camiones, lo cual hará disminuir estos efectos negativos de escasa importancia.

El desbroce de la vegetación supondrá un impacto negativo sobre la vegetación, aunque de carácter menor ya que se trata en su mayoría de vegetación herbácea. Los ejemplares aislados de acebuche de mayor porte se mantendrán sobre el terreno ya que está prevista su integración en el proyecto, el cual además prevé la plantación de un alto número de ejemplares arbóreos como elemento destacado del proyecto.

La presencia de instalaciones y elementos propios de la construcción (grúas, casetas prefabricadas, zonas de almacenamiento de materiales, etc.) tendrá un efecto negativo puntual sobre el paisaje durante el periodo de tiempo que dure la obra.

Una correcta planificación de las obras podrá contribuir a disminuir el impacto negativo, el cual desaparecerá cuando éstas acaben.

Como medida correctora general y más importante, una vez terminadas las actuaciones previstas en la fase de construcción en la Actuación Extraordinaria se deberá proceder a la retirada de los restos de materiales de construcción, así como de cualquier tipo de residuos y basuras, realizándose una completa limpieza y adecuación de la zona.

En la fase operativa, es decir, cuando ya el centro de refugio, acogida y asistencia de animales de compañía esté en funcionamiento, es previsible la generación de una serie de impactos inherentes al uso que se llevará a cabo. En este sentido, el trasiego de vehículos por el tramo de vía pecuaria que es necesario utilizar para acceder a la entrada del centro objeto del proyecto se verá incrementado con el desarrollo de la actividad. Serán fundamentalmente vehículos del personal del centro, de suministradores y de los usuarios que acudan a las instalaciones. Esto supondrá, al igual que ocurría en la fase de construcción, aunque consideramos que, en menor escala, la generación de ruidos y polvo, lo cual tendrá un efecto de afección a la vegetación más cercana por cubrición parcial con las partículas del polvo levantado.

Como medidas correctoras para minimizar este impacto se propone se colocación carteles en el tramo en cuestión de la vereda indicando la obligatoriedad de circular a baja velocidad.

Con el funcionamiento de las instalaciones se producirá un aumento de consumo de agua y electricidad, lo cual supone de partida un impacto potencial sobre el agua como recurso y una mayor afección potencial al cambio climático por el uso de energía eléctrica. Estos impactos potenciales serán minimizados mediante la incorporación de sistemas de ahorro de agua y de aprovechamiento del agua de lluvia, e igualmente mediante la incorporación de sistemas de generación de energías renovables y tecnologías de bajo consumo. Y en ambos casos se aplicarán criterios de uso responsable que, en su conjunto, supondrá un ahorro significativo del recurso agua y de electricidad.

La generación de residuos (aguas residuales y residuos sólidos urbanos) será otra de las consecuencias del proceso de funcionamiento de la actividad del centro. Para ambos tipos de residuos el proyecto contempla medidas y sistemas de gestión de manera que el impacto generado no sea significativo.

Respecto a las posibles afecciones al paisaje, el propio diseño del proyecto se ha realizado adecuando los distintos elementos que lo componen el paisaje antrópico rural existente en el ámbito de actuación. Esto hace que estas posibles afecciones disminuyan de manera considerable. Para que esto sea así se ha trabajado en el diseño de volúmenes, materiales y colores, de manera que la aparición de las nuevas construcciones no resulte extraña al paisaje del entorno que lo rodea. La incorporación de vegetación, especialmente elementos arbóreos facilitarán sin duda una mayor integración paisajística del proyecto.



#### 4.5. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL DE LA ACTUACIÓN.

Consideramos que las actuaciones contenidas en la presente Actuación Extraordinaria, son actuaciones en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia de su implantación en terrenos con régimen de suelo no urbanizable.

La Asociación "SOS PERRERA LOS BARRIOS", plantea un sólido proyecto de implantación de nuevas actividades que son compatibles con la tradicional oferta agropecuaria, cinegética y forestal existente en el entorno. En esta línea, el promotor cuenta con una amplia experiencia en la puesta en marcha y gestión de estos establecimientos caracterizados por la asistencia social a animales abandonados.

Podemos concluir que la actuación propuesta por "SOS PERRERA LOS BARRIOS". permitirá una mejora sustancial en la calidad de vida de los animales abandonados y atendidos.

La inversión que se pretende llevar a cabo reportará en beneficios económicos y sociales al municipio. Dicha incidencia se apoya en los siguientes argumentos:

a. Económicos. La inversión a realizar generará beneficios económicos ya que permitirá la creación de puestos de trabajos directos e indirectos. La actividad generará hasta 5 puestos de trabajo directos, 30 indirectos cuando se encuentre a pleno rendimiento, además de los suministros que se podrán adquirir en establecimientos del municipio repercutiendo indirectamente en la economía local.

b. Sociales. La intervención pretende ser un referente comarcal sobre el trato a los animales domésticos, en concreto los cánidos, y la interrelación entre estos, los propietarios y la sociedad, en un ambiente respetuoso con el medio ambiente y en un municipio donde no existen establecimientos de estas características.

Se pondrán en marcha campañas de mejora del bienestar animal como misión de de acción social en numerosos proyectos sociales como la defensa de los derechos de los grupos y personas más desfavorecidas, la promoción de la participación en el ámbito de la Acción Social (discapacitados, etc.). Se pretende generar un cambio social, para colaborar con estas organizaciones en torno a un proyecto compartido.

c. Ambientales. La inclusión de usos eminentemente dedicados a la defensa, guarda, cuidados, gestión de adopciones y custodia de animales al aire libre en el que prima el beneficio animal siendo compatible con los usos adyacentes, redunda en beneficios medioambientales en las áreas adyacentes.

d. Laborales. La actividad será generadora de empleo, tanto directa como indirectamente, como de formación de personal altamente cualificado en la asistencia animal. Además, la inversión a realizar generará beneficios económicos y sociales para las empresas y trabajadores que participan en la construcción e instalación de la explotación, con el consiguiente efecto inducido de la actividad económica del municipio.

#### 4.6. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

En el apartado correspondiente del presente documento de Memoria de la Actuación Extraordinaria se ha llevado a cabo una descripción de las características de los usos existentes en la finca y de la forma de explotación. En dicho apartado se ha realizado una descripción tanto de los usos actuales como del futuro uso objeto de la presente Actuación Extraordinaria.

El análisis realizado de los usos actuales se ha llevado a cabo con el fin de ofrecer el contexto socioeconómico de la finca, lo cual permite obtener una visión global y completa del futuro aprovechamiento de los recursos de la finca, incluyendo el uso futuro asistencial que aquí se plantea.

En la actualidad, la labor asistencial que desarrolla la Asociación tiene lugar en unos terrenos inundables que conllevan una enorme inestabilidad en la calidad de vida de los animales y que representa un alto coste asociado de recursos económicos con las sucesivas campañas de evacuación que se repiten en cada inundación.

El mero traslado de las instalaciones de la Asociación a los nuevos terrenos conlleva este gran ahorro cuantitativo y cualitativo en su labor asistencial a los animales que son abandonados. Igualmente, el traslado ha supuesto un incentivo adicional en las campañas de aportación de los donantes de la Asociación de forma que ha quedado garantizada mediante aportaciones de benefactores la inversión requerida para la ejecución completa de las instalaciones descritas en la presente Actuación Extraordinaria.

Del mismo modo, el aumento de la superficie de las instalaciones y la implementación de servicios propios (veterinarios, asistenciales, etc..) no sólo suponen un ahorro exponencial en el gasto anual de la Asociación, sino que permitirá la prestación de nuevos servicios asistenciales a los animales a escala comarcal (mediante la firma de convenios con las administraciones locales, comarcales y andaluza).

Para facilitar la completa amortización de las inversiones contempladas en la presente Actuación Extraordinaria se establece un plazo para la nueva cualificación urbanística de los terrenos de 45 años. De esta forma se garantiza la viabilidad económico-financiera para esta nueva actividad de carácter asistencial a desarrollar en Los Barrios.

#### 4.7. PRESTACIÓN COMPENSATORIA.

En el artículo 22 "Actuaciones Extraordinarias" de la ley LISTA se establece que:

*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.*

*Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.*

La cuantificación de la referida Prestación Compensatoria se fijará en el apartado siguiente, si bien adelantamos que dado el carácter asistencial de la actividad propuesta y la naturaleza de entidad sin ánimo de lucro de la Asociación "SOS PERRERA LOS BARRIOS" vamos a solicitar que se proceda a la exención total.

## **5.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.**

### 5.1. DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE SUELO RÚSTICO.

El promotor de la presente Actuación Extraordinaria se compromete a cumplir con todos los deberes derivados del régimen de suelo de la clase Rústico.

### 5.2. PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO RÚSTICO DE ACUERDO CON LO REGULADO EN LA LISTA.

Como adelantamos en el capítulo anterior, en el artículo 22 “Actuaciones Extraordinarias” de la ley LISTA se establece que:

*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.*

La prestación compensatoria se establece con una cuantía del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Si bien en el mismo apartado de la ley LISTA se establece la opción de que se aplique una minoración a la misma.

### 5.3. EVALUACIÓN DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA.

Para su evaluación, tomaremos como base imponible la totalidad del Presupuesto de Ejecución Material de la presente Actuación Extraordinaria: 617.028,00 euros. Con todo ello, la misma se establece en un diez por ciento que ascendería a SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS DOS EUROS (61.702,00 euros).

No obstante, dado el carácter asistencial de la actividad propuesta y la naturaleza de entidad sin ánimo de lucro de la Asociación “SOS PERRERA LOS BARRIOS” vamos a solicitar que se proceda a la exención total de la prestación compensatoria o en su defecto a la máxima minoración de la misma por parte del Ayuntamiento de Los Barrios.

### 5.4. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL.

El promotor de la actuación solicitará la licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la presente Actuación Extraordinaria.

**6.- RESUMEN DE PRESUPUESTO.**

Se realiza la siguiente estimación del Presupuesto de Ejecución Material:

<b>PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL</b>
--

	<b>Capítulo</b>	<b>Euros</b>	<b>%</b>
1	ACONDICIONAMIENTO DE TERRENOS	31.302 €	5,00%
3	CIMENTACIONES	40.693 €	6,50%
4	ESTRUCTURA	106.427 €	17,00%
5	ALBAÑILERIA	100.167 €	16,00%
6	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES	50.084 €	8,00%
7	PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	75.125 €	12,00%
8	CARPINTERIA DE MADERA	50.084 €	8,00%
9	CARPINTERIA METALICA	50.084 €	8,00%
10	INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO	18.781 €	3,00%
11	INSTALACIÓN DE FONTANERIA	12.521 €	2,00%
12	INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD	18.781 €	3,00%
13	INSTALACIÓN CLIMATIZACION	18.781 €	3,00%
14	INSTALACIONES ESPECIALES	6.170 €	1,00%
15	VIDRIOS	6.170 €	1,00%
16	PINTURAS	23.790 €	3,80%
17	GESTIÓN DE RESIDUOS	3.756 €	0,60%
18	CONTROL DE CALIDAD	3.085 €	0,50%
19	SEGURIDAD Y SALUD	1.002 €	1,60%

<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>
---

<b>617.028 €</b>	<b>100,00%</b>
------------------	----------------

## 7.- CONCLUSIÓN.

Consideramos que la documentación aportada en la presente Actuación Extraordinaria para Cualificación Previa de los terrenos para CENTRO DE REFUGIO, ASISTENCIA, ESTANCIA Y RECREO DE ANIMALES DE COMPAÑÍA, a realizar en la finca objeto del presente documento localizada en el término municipal de Los Barrios (Cádiz) en el paraje conocido como "Cortijo Las Albutreras" por la ASOCIACIÓN "SOS PERRERA LOS BARRIOS", justifica la viabilidad de la propuesta y su adecuación a la normativa de aplicación.

En Los Barrios, a 25 de junio de 2022:

El Promotor,

El Arquitecto,

SOS Perrera Los Barrios

D. José Manuel Izquierdo Toscano

## **II.- PLANOS:**

ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA CTO ASISTENCIA, ESTANCIA Y RECREO DE ANIMALES DE COMPAÑÍA. LOS BARRIOS (CÁDIZ)

**II.- PLANOS:**

II.01. SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO.

II.02. TOPOGRÁFICO, AFECCIONES, LINDES.

II.03. IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIONES.

II.04. PLANTA GENERAL DE DISTRIBUCIÓN.

II.05. PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES DE LAS EDIFICACIONES.



### **III.- ANEXO DOCUMENTAL:**

ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA CTO ASISTENCIA, ESTANCIA Y RECREO DE ANIMALES DE COMPAÑÍA. LOS BARRIOS (CÁDIZ)

### **III. ANEXO DOCUMENTAL:**

#### **1.- INFORMACIÓN CONTRACTUAL, CATASTRAL Y REGISTRAL.**

- .- 1.1 CONTRATO ARRAS COMPRA FINCA.
- .- 1.2 PLANO COLOR FIRMADO.
- .- 1.3 CERTIFICADO AEAT "SOS PERRERA DE LOS BARRIOS".

## CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES

En Los Barrios, a 18 de febrero de 2022.

### REUNIDOS

**De una parte: JUAN FERNANDO GALLARDO BLANCO**, mayor de edad, casado, con domicilio en Avda. Fuerzas Armadas núm. 17 PO2 IZ, Algeciras, (Cádiz) y con DNI núm.: 31.824.569-K.

**De otra parte: EDUVIGIS GONZALEZ GAVIRA y NATALIA MUÑOZ UMBRIA**, mayores de edad, casadas, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Claveles núm. 49, en Los Barrios (Cádiz), y con DNI 32002102-V y 75886899-D.

### INTERVIENEN

**EL PRIMERO:** en su propio nombre y derecho. (En adelante, **La Vendedora**).

**LAS SEGUNDAS**, en representación de **SOS PERRERA DE LOS BARRIOS** (En adelante, **La Compradora**).

Ambas partes, se reconocen recíprocamente la capacidad legal y necesaria con la que intervienen para la formalización del presente CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES, y a tal efecto:

### EXPONEN

I.- Que, **La Vendedora** es propietaria con carácter privativo del pleno dominio del siguiente bien inmueble sito en el municipio de Los Barrios conforme a plano y escritura que se adjunta,

*"RUSTICA: fincas que se agrupan en la misma escritura de protocolo 3973, en Madrid, a veinte de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, realizada ante el Notario de Madrid, D. JOSÉ ARISTÓNICO GARCÍA SÁNCHEZ, denominada como "Cortijo Las Albutreras". Dichas tierras, que se denominará en adelante "Cortijo Las Albutreras" (registrada con el número 349) se identifica en el plano y escritura, que La Compradora aporta a este contrato."*

**INSCRITA:** en el Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_, **Finca num** \_\_\_\_\_, Tomo: \_\_\_\_\_, Libro: \_\_\_\_\_, Folio: \_\_\_\_\_.

De la anterior se segrega y vende la siguiente **FINCA**:

**Una finca rústica de 30.000 m2 en el paraje de El Cortijo "Las Albutreras" en la que pretende implantar su Centro de Protección Canino. La finca matriz en la que se encuentra está ubicada en el Polígono 16 4 Polígono 16 Parcela 106. Sus límites son:**

*.-Este: Por la zona de afección de carreteras (100 metros) del proyecto de variante de la autovía A7.*

*.-Oeste: Por el trazado de una línea de electricidad y la presencia de un curso de agua sin nombre.*

*.-Norte: Se integra parcialmente, hasta completar los 30.000 m<sup>2</sup>, en un ámbito de suelo no urbanizable de especial protección.*

**Conforme al Plano y vista aérea que se adjunta:**

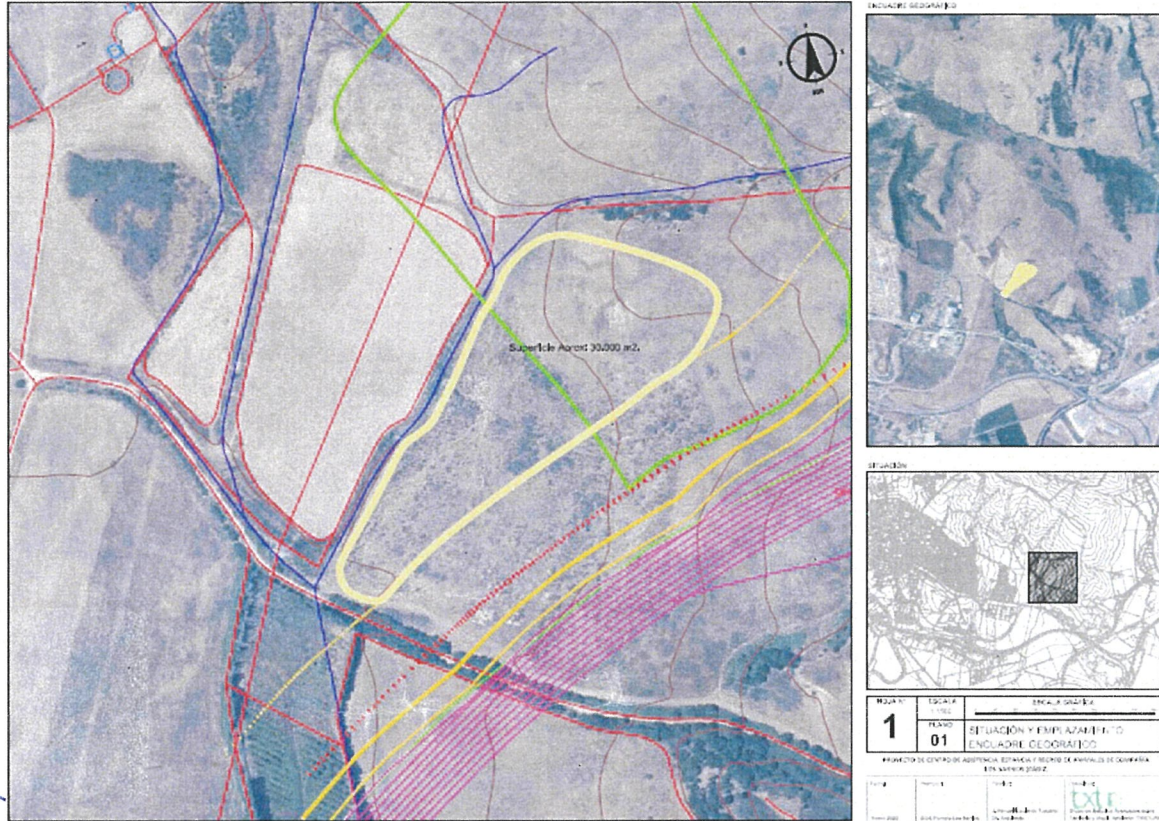


Imagen 1. Vista aérea de la delimitación de la finca seleccionada (en color amarillo).

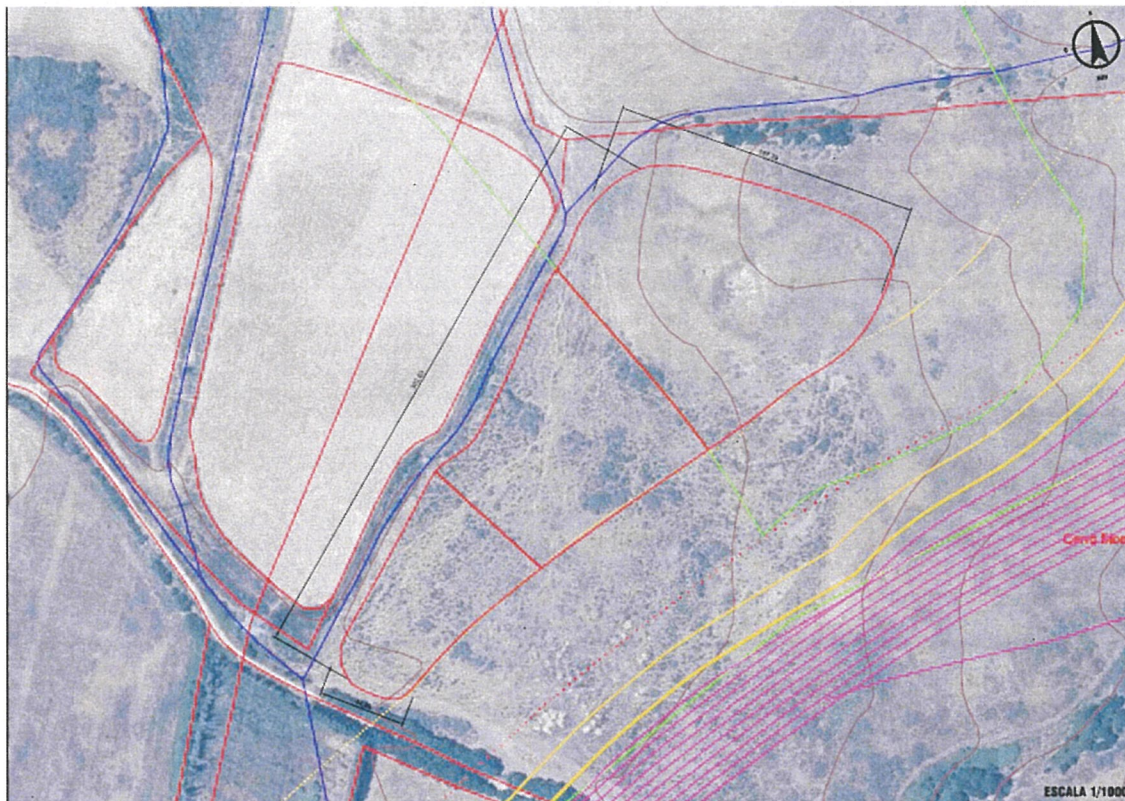


Imagen 2. Vista aérea del ámbito

**CARGAS:**

- **Libre de toda carga, gravámenes y afecciones.**

**ARRENDATARIOS:** Libre de arrendatarios y ocupantes.

Como **ANEXO I y II**, se adjuntará por la propietaria nota simple de la propiedad y certificación catastral.

Y COMO **ANEXO III** plano topográfico encargado por la Compradora que será **firmado por ambas partes**, con

- Levantamiento de plano taquimétrico de las 3Ha aprox.
- Cotas de altitud en puntos significativos.
- Caminos, y afecciones colindantes.
- Curvas de nivel cada 0,20m.
- Georeferenciado a coordenadas UTM.

(En adelante, lo denominaremos **LA FINCA**).

**III.** Que La Vendedora, está interesada en la venta de **LA FINCA** descrita anteriormente a La Compradora, quién está interesada en comprarla **libre de cualquier carga, gravamen y afecciones, así como de arrendatarios y ocupantes.**

**III.-** Por todo ello, las partes han acordado señalar la compraventa proyectada, mediante la suscripción del presente **CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES**, que llevan a efecto en este acto con arreglo a las siguientes:

IV.- Por todo ello, las partes han acordado señalar la compraventa proyectada, mediante la suscripción del presente CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES, que llevan a efecto en este acto con arreglo a las siguientes:

### ESTIPULACIONES

#### PRIMERO. - OBJETO.

En virtud del presente Contrato de **ARRAS PENITENCIALES**, La **Vendedora** promete vender en escritura pública una vez inmediatamente después que se terminen los trámites urbanísticos y la correspondiente licencia que permita la segregación de la parcela, a La **Compradora** que promete comprar, el pleno dominio de LA FINCA descrita en el **Expositivo I** anterior, al precio total de DOSCIENTAS CINCUENTA MIL EUROS (250.000, 00 €).

Lo anteriormente expuesto es sin perjuicio del compromiso de firmar en contrato privado la entrega por la compradora a la vendedora de una cantidad adicional de **TREINTA MIL euros (30.000€)**, cantidad estimada para compensar la plena posesión y el uso de la finca para los fines descritos desde este momento hasta la fecha de la escritura pública, así como la cesión de agua de riego sin limitación; y el uso de la corriente eléctrica procedente de la finca matriz hasta la instalación de la correspondiente conducción de la misma e instalación de contador eléctrico independiente. Igualmente, esta cantidad se establece para compensar la toma de agua potable hasta la instalación del correspondiente contador con la compañía suministradora de agua. **La instalación de la conducción de luz y agua potable se llevará acabó por la compradora en el menor plazo posible desde que se obtengan los permisos y licencias municipales** que correspondan. Esta cantidad de €30.000 será abonada en cuotas mensuales durante el plazo de 3 años desde la firma de la escritura pública.

Las **FINCA** se vende como cuerpo cierto, en el estado físico en que está actualmente y que conoce **El Comprador**, libre de cargas, gravámenes y afecciones, así como de ocupantes y de arrendatarios, y al corriente de pago de impuestos, tributos, gastos de comunidad. A estos efectos, se acreditará, antes del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, mediante las oportunas cartas de pago, recibos y facturas, o cualquier documento con pleno valor liberatorio, la veracidad de estos extremos. La **FINCA** se entrega con la declaración de la vendedora de que en la misma no se han llevado a cabo vertidos ilegales ni se encuentra incurso en ningún expediente sancionador.

Igualmente se declara por la vendedora de qué en la parcela que se vende es posible instalar los correspondientes puntos de luz y agua y contadores independientes para dichos suministros.

#### SEGUNDO. - ARRAS.

La **Compradora** se compromete a abonar a **El Vendedor** la cantidad de CUARENTA MIL EUROS (40.000,00 €), en concepto de **ARRAS PENITENCIALES**. Dicho pago se

realiza mediante talón bancario a **La Vendedora**, en este mismo acto de firma del contrato de arras.

Estas ARRAS se registrarán por lo que establece el art. 1.454 del Código Civil, y en consecuencia, si **El Comprador** desistiera de la compraventa de **LA FINCA**, perderá el importe entregado como ARRAS, que quedará en beneficio de **La Vendedora**, sin que **la Compradora** tenga derecho a reclamación alguna. Si fuera **La Vendedora** la que se negara, deberá ésta devolver al **Comprador** el DUPLO del importe total de las ARRAS pactadas.

### TERCERO. - CONDICIONES DE LA FUTURA COMPRAVENTA.

#### 3.1. Otorgamiento de la escritura pública de compraventa y entrega de la finca.

Las partes acuerdan que la escritura pública de la propiedad y segregación de **LA FINCA**, en las condiciones pactadas, deberá realizarse inmediatamente, una vez finalice el expediente urbanístico y correspondiente licencia para la segregación por parte del Ayuntamiento de LOS BARRIOS, mediante el otorgamiento de la escritura pública ante el notario de dicha localidad. En ese momento se entregarán por la compradora la cantidad restante pactada en el párrafo primero de la cláusula primera hasta completar la cantidad total de la compraventa

**El Comprador y la vendedora** deberán notificarse, con al menos **DIEZ (10) DÍAS NATURALES**, su intención de formalizar la escritura pública de compraventa (dentro de las fechas fijadas en el párrafo anterior), así como a la notaría en LOS BARRIOS(Cádiz), en donde se realizará la escritura pública de compraventa.

Excepcionalmente como consecuencia del COVID-19, en caso de que se declare un nuevo estado de alarma o similar por las autoridades españolas, que impida la movilidad y acudir a la Notaría en condiciones de seguridad, las partes acuerdan que se podrá otorgar la escritura de compraventa, sin que ello suponga ningún incumplimiento, dentro de los **QUINCE (15) DÍAS NATURALES** siguientes a que cese el estado de alarma o similar, o se permita acudir a la Notaría en condiciones de seguridad.

#### 3.2. Precio de la Compraventa.

Las partes de común acuerdo fijan el precio de la compraventa de **LA FINCA** descrita en el **Expositivo I** anterior, en **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000,00 €)**, sin perjuicio del contrato privado a que se hace referencia en el párrafo segundo de la cláusula primera

Del precio total **La Compradora** deducirá la cantidad de **CUARENTA MIL EUROS (40.000,00 €)**, que se abonan en este acto como arras.

El pago del resto del precio, esto es, **DOSCIENTOS DIEZ MIL EUROS (210.000,00**

€),) será satisfecho por La **Compradora** en el momento en que se otorgue la escritura pública de compraventa, mediante **cheque bancario o transferencia bancaria**.


En todo caso, El **Comprador** podrá practicar de la cantidad señalada como restante, las retenciones oportunas por deudas y cargas pendientes de LA FINCA, cuyo pago corresponda, por Ley a La **Vendedora**, para una venta libre de cargas, gravámenes y afecciones que tenga o puedan surgir con posterioridad a este acto.

### **3.3. Gastos e impuestos.**

Todos los gastos que se generen como consecuencia del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán abonados por las partes según ley, en los términos legalmente establecidos.


En cuanto a los gastos de LA FINCA, como los de suministro de agua y electricidad, IBI, arbitrios, cuotas de comunidad, etc., serán a cargo de La **Vendedora** hasta el día de la firma de la compraventa.

### **3.5. Resolución por causa no imputable a La Compradora.**



En el supuesto de que la legislación urbanística haga inviable o deniegue por ilegal la segregación de las 3 hectáreas Y/O la posibilidad de implantar las instalaciones de la protectora, por falta de edificabilidad en la finca, esto será causa de resolución de este contrato de arras con devolución de las cantidades entregada. Igualmente lo será por la negativa a la firma por la vendedora del plano topográfico a que se hace referencia en el expositivo primero y que delimitará geo-referenciadamente la finca que se compra

### **3.3. Convenio urbanístico para completar la edificabilidad restante.**



La vendedora se compromete a firmar con la compradora a la mayor brevedad posible desde la firma de este documento, el correspondiente convenio urbanístico que permita transferir de su finca matriz una edificabilidad equivalente a 3800 m2, que permitirán a la compradora edificar instalaciones propias de la protectora canina, hasta un techo de 5000 m2. La falta de voluntad por parte de la vendedora de la firma y tramitación de este convenio urbanístico será causa de resolución de este contrato con devolución de las cantidades entregadas.

### **CUARTA. -DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.**

Así se determina como domicilio de notificaciones los siguientes:

- Para La **Vendedora**: Avda. Fuerzas Armadas núm. 17 PO2 IZ, Algeciras, (Cádiz).
- Para La **Compradora**: Calle Claveles núm. 49, en Los Barrios (Cádiz).

### **QUINTA. -SUMISIÓN.**




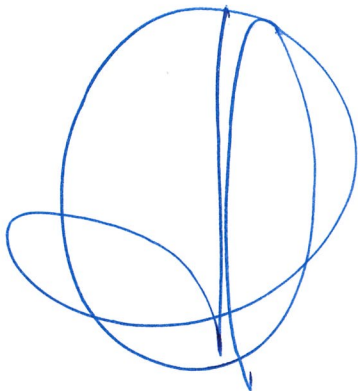
Para la resolución de cualquier conflicto, en la interpretación, aplicación e incumplimiento de este contrato, a los **Juzgados y Tribunales de Los Barrios (Cádiz)**.

Y con el carácter expresado en la intervención, firman el presente contrato por duplicado en el lugar y fecha indicados.

**Fdo. JUAN FERNANDO GALLARDO BLANCO**



**Fdo EDUVIGIS GONZALEZ GAVIRA y NATALIA MUÑOZ UMBRIA**



Sup.: 30.000 m<sup>2</sup>

Línea de dirección de Aulvev

Zona de dirección 100 metros desde la Barrida Blanca



Y: 4.006.790  
X: 278.245

Coordenadas UTM ETRS89 Huso 30 N  
Posicionamiento realizado con GPS  
conectado a la TMAP

Parcela de 30.000 m<sup>2</sup>  
Los Barros, Cádiz

Levantamiento topográfico

Gabinete **ARTE TOP**  
Escala: 2668

Escala: 1:1000  
Febrero 2022  
Móvil: 627 57 98 95  
Email: gabinete@artetop.es

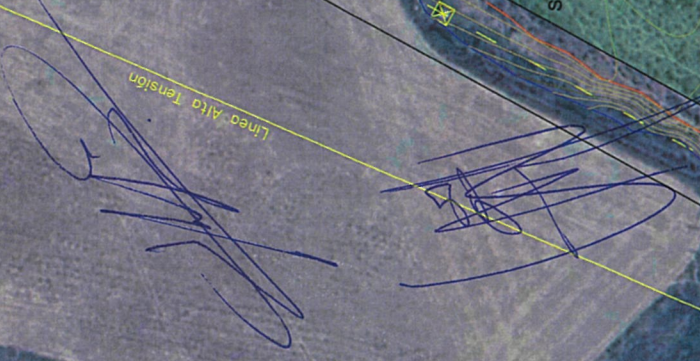
Superficie Aprox: 30.000 m<sup>2</sup>

Anchura de afectación

Línea Alta Tensión

Línea Alta Tensión

Zona de afectación Vía Pecuaria, vereda, de 20 m de anchura



TM

TM

Mojón

Mojón

46,00

42,50

40,00

37,50

35,00

32,50

30,00

27,50

25,00

22,50

20,00

17,50

33,00

30,50

28,00

25,50

23,00

20,50

18,00

15,50

13,00

10,50

8,00

5,50

3,00

0,50

1,00

2,00

3,00

4,00

5,00

6,00

7,00

8,00

9,00

10,00

11,00

12,00

13,00

14,00

15,00

16,00

17,00

18,00

19,00

20,00

21,00

22,00

23,00

24,00

25,00

26,00

27,00

28,00

Administración de ALGECIRAS  
AV VIRGEN DEL CARMEN, 85  
11207 ALGECIRAS (CADIZ)  
Tel. 956633332

## CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20224178239

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **G72317845** RAZÓN SOCIAL: **SOS PERRERA DE LOS BARRIOS**  
DOMICILIO FISCAL: **CALLE RINGO RANGO S/N Complem. APARTADO CORREOS 23-1300 11379 BARRIOS (LOS) (CADIZ)**

**La Agencia Estatal de Administración Tributaria,**

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 23 de mayo de 2022. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación ML2PEHJKEVJQWW33** en sede.agenciatributaria.gob.es*



