

RESUMEN DE MODIFICACIONES INCORPORADAS AL PROYECTO DE ACTUACIÓN DEBIDO A LOS INFORMES TÉCNICOS SECTORIALES REMITIDOS POR EL AYTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA (EXPTE 10431 / 2017URPA.):

- *En gris se indica los puntos que marca el Ayto de Alcalá de Guadaira a incluir en el Proyecto de Actuación (EXPTE 10431 / 2017URPA.)*
- **En negro lo que se añade al Proyecto de Actuación para resolver estos puntos.**

I) El promotor deberá concretar en qué finca registral se localizan los 10.000 m² vinculados a la actividad, debiendo identificar con sus correspondientes coordenadas, el ámbito concreto de la actividad, mediante la definición de los vértices del polígono que delimita la zona afecta a dicho uso; residencia de mascotas y su correspondiente zona de acceso, dentro de las parcela o parcelas afectadas.

INCLUIDO EN PÁGINA 5 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN REFUNDIDO Y PLANO 2

II) En el capítulo de compromisos deben incorporarse los siguiente:

- En el caso de que se prevea realizar vertido de aguas sanitarias a fosa séptica, el promotor se compromete a presentar al Ayuntamiento, certificado de estanqueidad de la fosa y contrato con empresa gestora de residuos, con carácter previo a la Licencia de Utilización.

INCLUIDO EN EL ANEXO DE COMPROMISOS POR INFORMES SECTORIALES

- La autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 1998 para pozo debe estar vigente a la fecha de la licencia de utilización.

INCLUIDO EN EL ANEXO DE COMPROMISOS POR INFORMES SECTORIALES

- Se redactará Proyecto de acceso, suscrito por técnico competente, a la parcela desde la Carretera A-8026 de A-92 (Torreblanca) a Mairena del Alcor, que deberá constar aprobado por el organismo titular de dicha vía con carácter previo a la licencia de utilización de la instalación.

INCLUIDO EN EL ANEXO DE COMPROMISOS POR INFORMES SECTORIALES

- Respecto al cartel indicativo localizado en el acceso a la finca, se estará a lo dispuesto en los artículos 101.2 y 136.3 del PGOU, debiendo tenerse en cuenta que si se trata de un elementos de publicidad y si se halla en contradicción con lo dispuesto en las Normas del PGOU, tendrá la consideración de instalación fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarla una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

INCLUIDO EN EL ANEXO DE COMPROMISOS POR INFORMES SECTORIALES

III) En el capítulo de plazos y plan de etapas debe contemplarse la secuencia de actos administrativos siguientes y los plazos previstos por el promotor:

1º.- Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

2º.- Respecto a la edificación existente que se ajuste a lo dispuesto en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen del suelo no urbanizable, el promotor solicitará la Certificación Administrativa de la situación legal de la edificación existente que será acreditativa en su caso de la adecuación de la edificación existente a la ordenación urbanística de la parcela o si por el contrario, se encuentra en situación de fuera de ordenación. Este trámite puede iniciarse a la fecha del presente informe.

3º.- Trámite ambiental de aplicación que conforme a lo previsto en el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en su epígrafe 13.55, será de Calificación ambiental. Este trámite puede iniciarse a la fecha del presente informe, si bien no podrá otorgarse hasta no conste aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación.

INCLUIDO EN EL ANEXO DE PLAZOS Y PLAN DE ETAPAS



PROYECTO DE ACTUACIÓN

RESIDENCIA DE MASCOTAS "KENNEL SAHARA"

PARAJE DE BLANCO ALONSO, CTRA. TORREBLANCA - MAIRENA DEL ALCOR, KM7 ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

JUNIO DE 2015

PROMOTOR: EDUARDO VILLAMOR URBAN
ARQUITECTO: MANUEL PINILLA FERNÁNDEZ



Cód. Validación: 72ZPWZD6G3N3NXZQGAELJ2KTF2 | Verificación: <https://ciudadatcata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 98

INDICE

I. MEMORIA

1.	IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.....	p04
1.1.	Datos del promotor	
	- DNI del promotor	
2.	DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.....	p05
2.1.	Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados	
2.2.	Certificación catastral de las parcelas afectadas	
	- Certificación catastral de las parcelas afectadas	
2.3.	Caracterización física y jurídica de los terrenos	
	- Escritura de la propiedad	
2.4.	Características socioeconómicas de la actividad	
2.5.	Características de la edificación, instalaciones, infraestructuras y servicios públicos.	
2.6.	Plazos de inicio y terminación de las obras y fases de ejecución.	
3.	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	p27
3.1.	Justificación de la utilidad pública e interés social	
3.2.	Justificación de la viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.	
3.3.	Justificación de la ubicación concreta propuesta en Suelo No Urbanizable	
3.4.	Estudio de impacto ambiental y medidas correctoras	
3.5.	Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable	
3.6.	Justificación de la no inducción de la formación de nuevos asentamientos	
4.	OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.....	p42
4.1.	Deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.	
4.2.	Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 de la LOUA-2002.	
4.3.	Compromiso de solicitud de licencia urbanística municipal con la aprobación del Proyecto de Actuación.	

II. PLANOS

01.	Situación y clasificación del suelo según LOUA	E: 1/50.000
02.	Emplazamiento de la actividad en la parcela	E: 1/1.500
03.	Planta general de la residencia de mascotas	E: 1/500
04.	Plantas, secciones y alzados de las perreras	E: 1/200 y 1/100



III. ANEXOS

- ANEXO 1 PLANO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES Y ACTIVIDAD POR PLANEAMIENTO MUNICIPAL. Incluye los siguientes documentos:
- Plano de estado actual, isométrico y toponímico del PGOU de 1974 de Alcalá de Guadaira. El plano está firmado en fecha de Marzo de 1973. En este plano se observan las edificaciones situadas en la parcela objeto del Proyecto de Actuación.
 - Plano del PGOU de 1994. En este plano se rotula en color azul el nombre de "Residencia Canina" presente en la cartografía base, en donde también se observan las edificaciones.
- ANEXO 2 CERTIFICADO DE ANTIGÜEDAD Y VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES firmado por el arquitecto Rafael L. Aguilar.
- ANEXO 3 FOTOGRAFÍA CERTIFICADA por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Fecha de vuelo: Junio de 1977. Propiedad: ICA. HMNT: 985(1-4)
- ANEXO 4 RECONOCIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA ACTIVIDAD. Incluye:
- Modelo de inspección de núcleos zoológicos de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía. Dictamen favorable. Fecha de inspección: 22 de Febrero de 2008. Legitimado por notario.
 - Carta de pago del Impuesto sobre Actividades Económicas, donde figura el promotor, la actividad de adiestramiento y cuidados de animales y la dirección de la parcela.
 - Licencia fiscal de actividades comerciales e industriales, donde se puede observar el promotor, la actividad de Residencia de perros y la dirección de la parcela.
 - Recibo de pago de impuestos de basura de Julio de 1994.
 - Recibo de pago de publicidad de la actividad en páginas amarillas del año 1996.
 - Recibo del pago del impuesto de actividades económicas de 1996
 - Modelo de Hacienda 390 de Enero de 1993 en donde se observa la actividad Guardia y custodia de perros, con epígrafe I.A.E. 9794.
 - Carta del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira a la residencia Kennel Sahara.
 - Carta del 3 de Mayo de 1999 del promotor de la actividad a la Consejería de Agricultura y Pesca de Andalucía reconociendo que la actividad se viene desarrollando desde más de 30 años ininterrumpidamente (Actividad anterior a 1969, ya que la carta fue escrita en 1999) en respuesta a Acuerdo de iniciación de procedimiento sancionador por no estar inscrito en el registro de núcleos zoológicos de la Consejería. Copia cotejada por Notaría.
 - Carta de 8 de Abril de 1999 de la Consejería de Agricultura y pesca dirigida al promotor de la actividad con Acuerdo de iniciación de procedimiento sancionador por no estar inscrito en el registro de núcleos zoológicos de la Consejería. En esta carta se reconoce a la Residencia Kennel Sahara, con su actividad de residencia de perros y gatos y su dirección. Copia cotejada por Notaría.
 - Carta del 22 de Abril de 1999 del promotor dirigida al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira reconociendo la actividad y la antigüedad de más de 30 años y la existencia de un informe técnico zoonosanitario favorable. Copia cotejada por Notaría.



I. MEMORIA

PROYECTO DE ACTUACIÓN

RESIDENCIA DE MASCOTAS "KENNEL SAHARA"

PARAJE DE BLANCO ALONSO, CTRA. TORREBLANCA - MAIRENA DEL ALCOR, KM7 ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

JUNIO DE 2015

PROMOTOR: EDUARDO VILLAMOR URBAN
ARQUITECTO: MANUEL PINILLA FERNÁNDEZ



1. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR

1.1 DATOS DEL PROMOTOR / PROMOTORES

El promotor del presente Proyecto de Actuación para la legalización de la actividad de Residencia de Mascotas "Kennel Sahara" en el Paraje de Blanco Alonso en la Carretera de Torreblanca a Mairena del Alcor, Km7, en Alcalá de Guadaira (Sevilla), es D. Eduardo Villamor Urban, con N.I.F: 28439264-V, con domicilio en la Avenida de la democracia 5, P02 DR, en Melilla.

PROMOTOR Y PROPIETARIO DEL SUELO:

- Nombre completo: Eduardo Villamor Urban
- N.I.F: 28439264-V
- Domicilio: Avenida de la democracia 5, P02 DR, en Melilla.

A continuación se adjunta el DNI del promotor y propietario del suelo:



ESPAÑA DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD



APELLIDOS
VILLAMOR
URBAN
NOMBRE
EDUARDO
SEXO M NACIONALIDAD ESP
FECHA DE NACIMIENTO 31 12 1955
FECHA DE VIGENCIA BAA184430 23 07 2025

230715

DNI 28439264V *E. Villamor* 364608

DOMICILIO
AVDA. DEMOCRACIA 5 P02 DR
MELILLA
MELILLA

52001A6D1

LUGAR DE NACIMIENTO
SEVILLA
SEVILLA

INDICA DE
FRANCISCO JAVIER / MARIA DOLORES

IDESPBA184430928439264V<<<<<<<
5512315M2507237ESP<<<<<<<<<<<<7
VILLAMOR<URBAN<<EDUARDO<<<<<<<<



2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD

2.1 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

Los terrenos afectados por el Proyecto de Actuación se delimitan con precisión en los siguientes planos adjuntos:

- Plano 01: Situación, protecciones y paisaje
- Plano 02: Emplazamiento de la Residencia Canina en la parcela

La parcela catastral en donde se encuentra el área donde se desarrolla la actividad del Proyecto de Actuación será la siguiente:

Situación: Polígono 10, Parcela 44, Blanco Alonso. Alcalá de Guadaira (Sevilla)

Ref. Catastral: 41004A010000440000IW

Superficie catastral: 70.223 m²

Finca registral nº 3619 del registro de Alcalá de Guadaira Nº2, llamada Blanco Alonso

Código registral único: 41001000006075

Superficie registral: 64.396 m²

Superficie de la zona afectada por el Proyecto de Actuación: 10.000 m²

Para la delimitación de la superficie afectada por el Proyecto de Actuación, se aporta plano 2 Emplazamiento georeferenciado, en donde se identifican las coordenadas de los vértices del polígono que delimita la zona afecta a dicho uso y su zona de acceso.

La zona afectada por el Proyecto de Actuación cumple las siguientes condiciones:

Clasificación del suelo según PGOU Alcalá de Guadaira	Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación urbanística (interés paisajístico)
Uso y cultivo según información catastral	Improductivo / Labor seco

Reconocimiento de la actividad en los terrenos afectados en el planeamiento histórico

En primer lugar, es importante aclarar que la actividad de Residencia Canina "Kennel Sahara" se lleva realizando en este lugar desde su inicio como una de las primeras residencias caninas de Andalucía.

En el PGOU de Alcalá de Guadaira de 1974 y de 1994 se reconoce la existencia de la residencia canina en su ubicación a través de su mención expresa en los siguientes planos:

-Plano de estado actual, isométrico y toponímico del PGOU de 1974 de Alcalá de Guadaira. El plano está firmado en fecha de Marzo de 1973. En este plano se observan las edificaciones situadas en la parcela objeto del Proyecto de Actuación.

- Plano del PGOU de 1994. En este plano se rotula en color azul el nombre de "Residencia Canina" presente en la cartografía base, en donde también se observan las edificaciones.

Ambos planos están incluidos en el ANEXO 1 del presente Proyecto de Actuación



2.2 CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA AFECTADA

A continuación se adjunta la certificación catastral de la parcela afectada:





Gobierno de España

Ministerio de Hacienda y Función Pública

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 41004A010000440000IW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 10 Parcela 44 000500100TG43H BLANCO ALONSO. ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 974 m2

Año construcción: 1976

Valor catastral [2017]:

128.080,32 €

Valor catastral suelo:

21.946,92 €

Valor catastral construcción:

106.133,40 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social
VILLAMOR URBAN EDUARDO

NIF/NIE
28439264V

Derecho
100,00% de propiedad

Domicilio fiscal
AV JUAN CARLOS I REY Ndup-1
52001 MELILLA [MELILLA]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/00/01	ALMACEN	80	2/00/01	AGRARIO	84
3/00/01	ALMACEN	340	4/00/01	VIVIENDA	274

Continúa en páginas siguientes

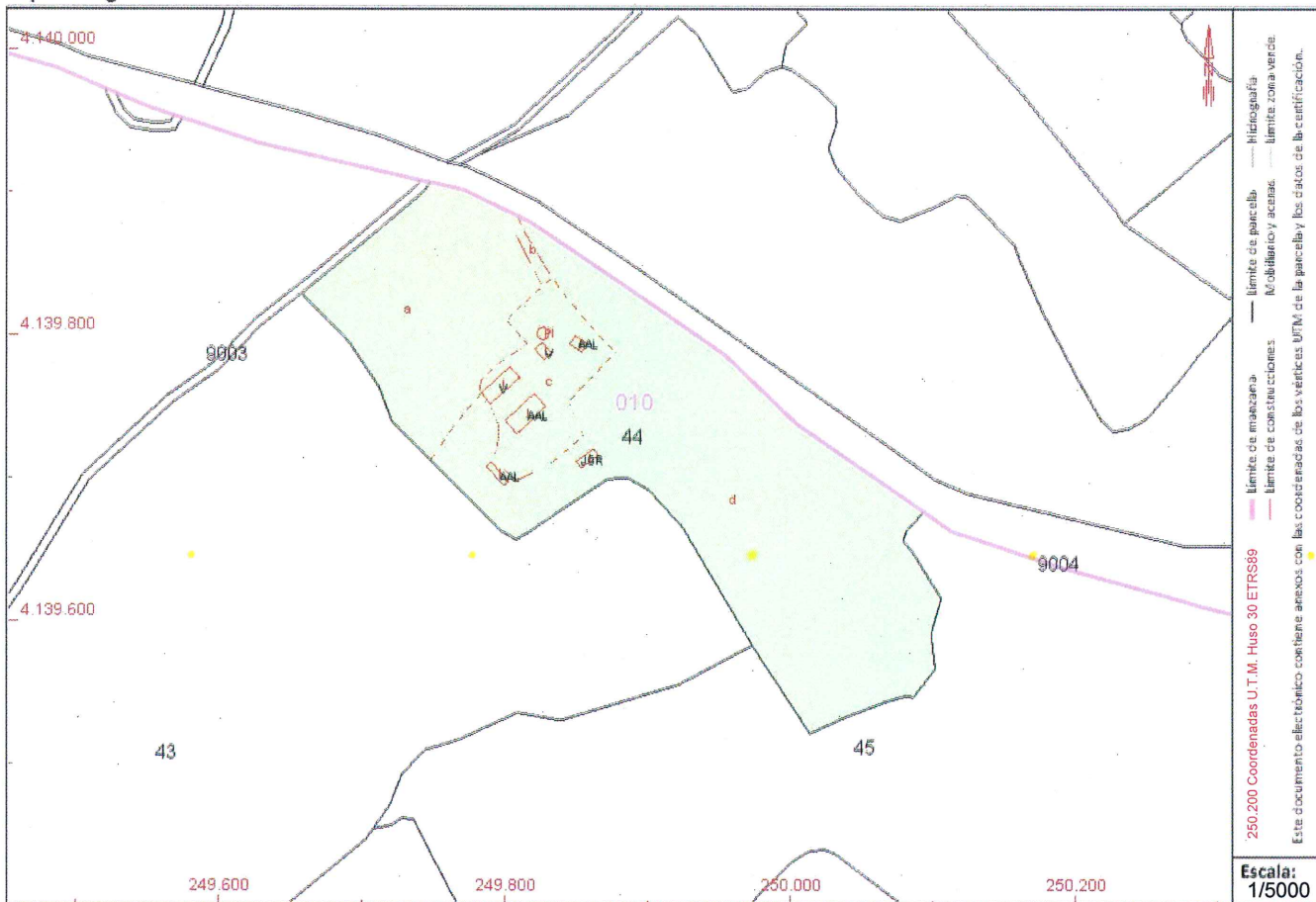
Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m ²
a	CR Labor o labradío regadio	17.508	b	I- Improductivo	407
c	I- Improductivo	6.255	d	C- Labor o Labradío secoano	45.080

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 70.223 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 11 DE MELILLA [Melilla]

Finalidad: compra

Fecha de emisión: 06/06/2017



Hoja de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Accesible en <https://www.sedecatastro.gob.es> | Fecha de firma: 06/06/2017

Cód. Validación: 722PWZD63N3NXXZQGAELJ2KTF2 | Verificación: <https://ciudadatcata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 98



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

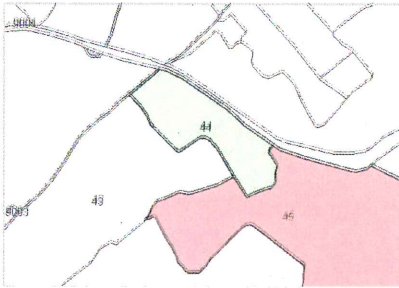
Referencia catastral: 41004A010000440000IW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
5/00/01	VIVIENDA	69	6/00/01	DEPORTIVO	55
7/00/01	ALMACEN	72			

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

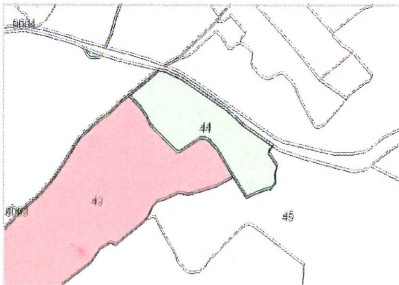


Referencia catastral: 41004A010000450000IA

Localización: Polígono 10 Parcela 45
DEHESA MARTIN NAV.. ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS SA	A31000268	CL DORMITALERIA 72 PAMPLONA IRUÑA SA
		31001 IRUÑA / PAMPLONA [NAVARRA]

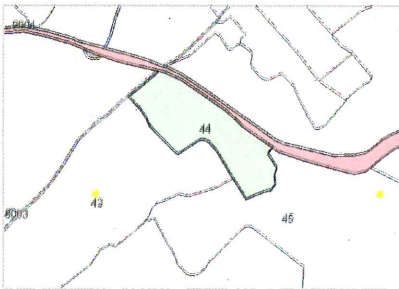


Referencia catastral: 41004A010000430000IH

Localización: Polígono 10 Parcela 43
SOLEDAD. ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MAESTRE BENJUMEA HERMANOS CB	E41131798	AV PALMERA LA 59 41013 SEVILLA [SEVILLA]

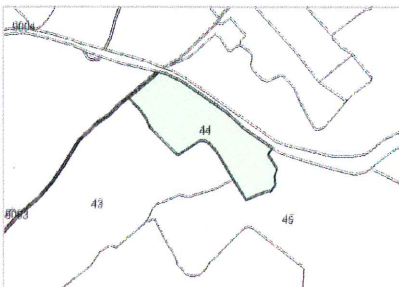


Referencia catastral: 41004A009090040000IO

Localización: Polígono 9 Parcela 9004
CTRA.SEVILLA-MAIRENA. ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS TRANSPORTES Y MEDIO AMBIENTE	S2817001G	PZ SAN JUAN CRUZ[DES B-150] 10 28003 MADRID [MADRID]

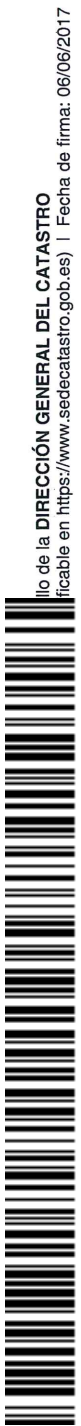


Referencia catastral: 41004A010090030000IH

Localización: Polígono 10 Parcela 9003
CAMINO DE PERO-MINGO. ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA	P4100400C	PZ DUQUE 1 41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]



Hoja de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
fiable en <https://www.sedecatastro.gob.es> | Fecha de firma: 06/06/2017

Cód. Validación: 722PWZD6G3N3XZQGAELJ2KTF2 | Verificación: <https://ciudadatcata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 98

2.3 CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS

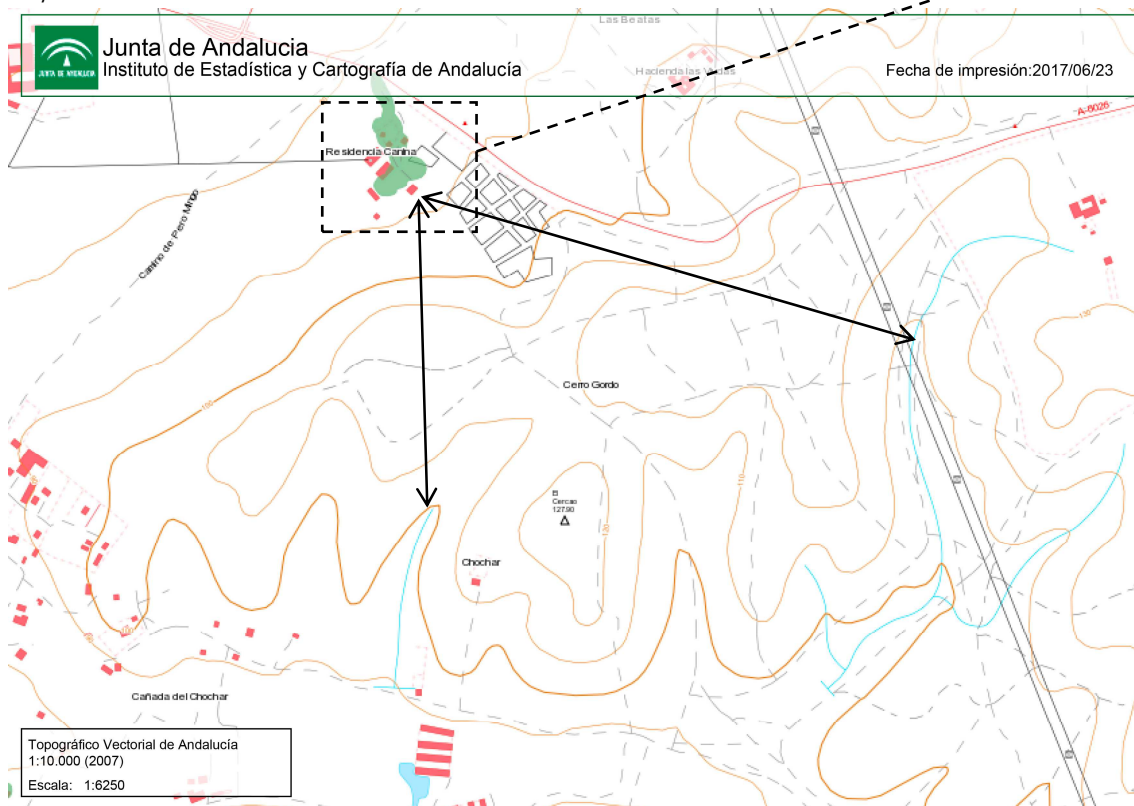
CARACTERIZACIÓN FÍSICA

Los terrenos en donde se implanta la actividad tienen las siguientes características:

Dirección	Paraje de Blanco Alonso, Ctra. Torreblanca - Mairena del Alcor, km7 Alcalá de Guadaira (Sevilla)
Tipo de suelo	En determinadas zonas el terreno es improductivo, y en otras es de labor de secano, con presencia puntual de árboles de porte mediano-gran porte (de 5 a 10m) que generan zonas de sombra.
Superf. afectada por Proyecto de Actuación	10.000 m ²

JUSTIFICACIÓN DE LA NO INUNDABILIDAD DE LOS TERRENOS

La parcela objeto del presente Proyecto de Actuación no tiene riesgos de inundabilidad respecto al cauce de arroyo reconocido con caudal más cercano ,ya que este se encuentra a una distancia muy alejada del punto donde nacen los arroyos cercanos (523m y 853m) y además llevan la dirección opuesta a la parcela, ya que fluyen hacia el sur buscando desembocar en el Río Guadaira.



Distancia de la edificación más cercana a los arroyos más próximos: 523m y 853m. Además, se observa que los arroyos fluyen hacia el sur, por lo que el riesgo de inundabilidad es altamente improbable.



CARACTERIZACIÓN JURÍDICA

Para la caracterización jurídica de los terrenos se adjunta el siguiente documento:

- Escritura de la propiedad



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA N°2
PLAZA MOLINOS, 2
41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)
Teléfono: 955684704 Fax: 955686799 N/F: 688.

Petición n° 278CH del Notario de Melilla D./Dña. Pedro Antonio Lucena González .
 FINCA DE Alcalá de Guadaíra N°: 3619. Código Registral Único: 41001000006075

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

RÚSTICA. Suerte de tierra llamada "BLANCO ALONSO", situada en el término de esta Ciudad. Linda: al Norte, con olivar de don Manuel Jiménez León y vereda de Mairena, hoy con otra finca de don Eduardo Villamor Urbán y carretera de Torreblanca a Mairena del Alcor; por el Sur y Oeste, con olivar de don Antonio Barreda; y por el Este, con la Dehesa Nueva, de don Agapito Llorente. Tiene de cabida diez fanegas de tierra, equivalente a **seis hectáreas, cuarenta y tres áreas y noventa y seis centiáreas**, o lo que es lo mismo, sesenta y cuatro mil trescientos noventa metros cuadrados. No costa la referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N. I. F. / OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
VILLAMOR URBAN, EDUARDO 50,000000% de la nuda propiedad por título de HERENCIA con carácter privativo, según escritura pública otorgada en SEVILLA, el día dos de Diciembre del año mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario D./Dña. LUIS GIMENEZ RODRIGUEZ.	28439264V	1255	788	115	8
VILLAMOR URBAN, EDUARDO 50,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA con carácter privativo, según escritura pública otorgada en SEVILLA, el día dos de Diciembre del año mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario D./Dña. LUIS GIMENEZ RODRIGUEZ.	28439264V	1255	788	115	9
VILLAMOR URBAN, EDUARDO 50,000000% del usufructo por título de COMPRAVENTA con carácter privativo, según escritura pública otorgada en SEVILLA, el día dos de Diciembre del año mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario D./Dña. LUIS GIMENEZ RODRIGUEZ.	28439264V	1255	788	115	9

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día nueve de marzo de dos mil, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota extendida al margen de la inscripción 8ª, la cual se encuentra incurso en caducidad.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día nueve de marzo de dos mil, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota extendida al margen de la inscripción 9ª, la cual se encuentra incurso en caducidad.

ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:
 Notas Fax Pendientes sobre esta finca:
 No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.



Notas Simples Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones Pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CINCO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE antes de la apertura del diario.

Honorarios: 6,01 Euros -1.000 Ptas- **Arancel** N° 4.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA N°2
PLAZA MOLINOS, 2
41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)
Teléfono: 955684704 Fax: 955686799 N/F: 696.

Petición n° 128ch del Notario de Sevilla D./Dña. Eduardo Villamor Urbán Fax: 952.690.071.

FINCA DE Alcalá de Guadaíra N°: 13677. Código Registral Único: 41001000045142

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

RÚSTICA. Suerte de tierra procedente de la denominada SUERTE DE PATRAÑA, integrante de la **HACIEDA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ESPERANZA**, en término de esta Ciudad. Mide la superficie de **una hectárea, treinta y siete áreas y cincuenta centiáreas**. Linda por el Norte, con la carretera de Sevilla a Mairena por Torreblanca; por el Sur y por el Oeste, con finca de Don Javier Villamor Ruiz; y por el Este, con la Dehesa de Martín Navarro. No consta la referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
VILLAMOR URBAN, EDUARDO	28439264V	1094	675	120	4

100,000000% del pleno dominio por título de **COMPRAVENTA** con carácter privativo, según escritura pública otorgada en ECIJA, el día ocho de Julio del año mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario D./Dña. JOSE MARIA VAZQUEZ GONZALEZ.

CARGAS

Una SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, registrada por la inscripción 5.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día tres de mayo de dos mil dos, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:
 No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.
 Notas Simples Pendientes sobre esta finca:
 No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.
 Certificaciones Pendientes sobre esta finca:
 No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de SEIS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE antes de la apertura del diario.



Honorarios: 6,01 Euros -1.000 Ptas- **Arancel** N° 4.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



2.4 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

Existencia histórica de la actividad y reconocimiento en el planeamiento histórico municipal y en las administraciones públicas (Consejería de agricultura y pesca y Ayuntamiento).

En primer lugar, es importante aclarar que la actividad de Residencia Canina "Kennel Sahara" se lleva realizando en este lugar desde su inicio como una de las primeras residencias caninas de Andalucía.

En el PGOU de Alcalá de Guadaira de 1974 y de 1994 se reconoce la existencia de la residencia canina en su ubicación a través de su mención expresa en los planos. Estos planos se incluyen en el ANEXO 1 y son los siguientes:

- Plano de estado actual, isométrico y toponímico del PGOU de 1974 de Alcalá de Guadaira. El plano está firmado en fecha de Marzo de 1973. En este plano se observan las edificaciones situadas en la parcela objeto del Proyecto de Actuación.
- Plano del PGOU de 1994. En este plano se rotula en color azul el nombre de "Residencia Canina" presente en la cartografía base, en donde también se observan las edificaciones.

También se adjuntan documentos que muestran el reconocimiento administrativo de la actividad desde hace años. Estos documentos se incluyen anexos en el ANEXO 4. Estos documentos son los siguientes:

- Modelo de inspección de núcleos zoológicos de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía. Dictamen favorable. Fecha de inspección: 22 de Febrero de 2008. Legitimado por notario.
- Carta de pago del Impuesto sobre Actividades Económicas, donde figura el promotor, la actividad de adiestramiento y cuidados de animales y la dirección de la parcela.
- Licencia fiscal de actividades comerciales e industriales, donde se puede observar el promotor, la actividad de Residencia de perros y la dirección de la parcela.
- Recibo de pago de impuestos de basura de Julio de 1994.
- Recibo de pago de publicidad de la actividad en páginas amarillas del año 1996.
- Recibo del pago del impuesto de actividades económicas de 1996
- Modelo de Hacienda 390 de Enero de 1993 en donde se observa la actividad Guardia y custodia de perros, con epígrafe I.A.E. 9794.
- Carta del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira a la residencia Kennel Sahara.



- Carta del 3 de Mayo de 1999 del promotor de la actividad a la Consejería de Agricultura y Pesca de Andalucía reconociendo que la actividad se viene desarrollando ininterrumpidamente desde más de 30 años (Actividad anterior a 1969, ya que la carta fue escrita en 1999) en respuesta a Acuerdo de iniciación de procedimiento sancionador por no estar inscrito en el registro de núcleos zoológicos de la Consejería. Copia cotejada por Notaría.
- Carta de 8 de Abril de 1999 de la Consejería de Agricultura y pesca dirigida al promotor de la actividad con Acuerdo de iniciación de procedimiento sancionador por no estar inscrito en el registro de núcleos zoológicos de la Consejería. En esta carta se reconoce a la Residencia Kennel Sahara, con su actividad de residencia de perros y gatos y su dirección. Copia cotejada por Notaría.
- Carta del 22 de Abril de 1999 del promotor dirigida al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira reconociendo la actividad y la antigüedad de más de 30 años y la existencia de un informe técnico zoosanitario favorable. Copia cotejada por Notaría.

La edificación que aloja la actividad también se reconoce como anterior a 1975, a través de certificado de antigüedad de arquitecto Rafael Aguilar (ANEXO 2) y a través de fotografía aérea certificada del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (ANEXO 3).

En base a los anexos anteriores se puede afirmar que la actividad se viene desarrollando desde hace más de 48 años en una edificación anterior a 1975.

Por lo tanto, no se trata de una implantación de nueva actividad, sino un reconocimiento del interés público y social de una actividad histórica en estos terrenos.

Definición de la actividad

La actividad que se desarrolla es RESIDENCIA DE MASCOTAS, incluyendo en la misma el alojamiento temporal de perros y gatos. El nombre de la residencia es "Kennel Sahara".

La actividad podría enmarcarse dentro de la categoría 13.55 del Anexo I de la Ley GICA¹. A esta categoría de actuación le corresponde el instrumento de prevención y control ambiental "Calificación Ambiental".

¹ Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. 20/2002, (B.O.J.A. núm. 14, de 2 de febrero de 2002).

- Modificado por el Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.

- Modificado por la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.



Impacto social y económico

ALTERNATIVA AL ABANDONO ANIMAL

Lamentablemente es muy frecuente encontrar cada vez más casos de abandono de perros y gatos, sobre todo en época estival, cuando los dueños planifican sus desplazamientos vacacionales. Estos abandonos frecuentemente acaban en atropellos o desnutriciones. Se trata de ejemplos de maltrato animal rechazables por una sociedad avanzada y es muy interesante encontrar opciones que ofrezcan alternativas que reduzcan este drama.

CONCILIACIÓN LABORAL Y FAMILIAR CON LAS MASCOTAS

A nivel social, el hecho de que exista esta actividad de Residencia de Mascotas, vinculada a un terreno natural con gran valor paisajístico ofrece una opción muy interesante para los dueños de mascotas para compatibilizar y conciliar su vida familiar y laboral con el bienestar de los animales de compañía, quienes disfrutan de su estancia en un entorno paisajístico privilegiado.

RESIDENCIA VINCULADA AL PAISAJE

La ubicación de la residencia alejada del núcleo urbano aporta tranquilidad, seguridad y salubridad a los vecinos de la ciudad. Además, el tipo de perreras tradicionales, de construcción vernácula y ligera que albergan las instalaciones de Residencia Canina supone un enfoque medioambiental muy acertado a la hora de desarrollar una actividad en un medio con alto valor paisajístico. Para los dueños es una tranquilidad saber que sus mascotas pasarán un tiempo en unas perreras con zonas de cubiertas vegetales de parras y enredaderas, con mallas que permiten una ventilación natural y con la posibilidad de disfrutar de vistas a un entorno natural privilegiado.

EMPREDIMIENTO Y DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL

La actividad económica de Residencia de Mascotas implicará, además de una alternativa al abandono de animales, un beneficio económico para esta zona concreta de la comunidad autónoma andaluza. Este beneficio económico se produce directamente sobre la pequeña empresa / autónomo que lo gestiona, pero también generando puestos de trabajos para la ayuda a la manutención y los cuidados sanitarios de los animales, fomentando el emprendimiento y el desarrollo económico local.

INFRAESTRUCTURA SOCIAL EN ALCALÁ DE GUADAIRA

Esta residencia funcionará como infraestructura social para todo el municipio de Alcalá de Guadaira, teniendo todos los ciudadanos una alternativa al abandono de mascotas y mejorando la concienciación animal y construyendo una sociedad más justa y sensible con la naturaleza.



VALOR AÑADIDO PAISAJÍSTICO: ATRACCIÓN DE USUARIOS DE OTROS MUNICIPIOS

La existencia de pocas residencias caninas en un entorno natural con alto valor paisajístico, hace de esta residencia tenga un valor añadido de índole paisajístico, que la convierte por tanto en una actividad que atraerá usuarios de otros municipios cercanos.

IMAGEN MEDIAMBIENTAL DE ALCALÁ DE GUADAIRA

El hecho de que esta actividad esté implantada en un suelo de alto valor paisajístico hace que se mejore la imagen medioambiental de Alcalá de Guadaira haciendo que la existencia de esta actividad produzca indirectamente un impacto positivo en la imagen que se proyecta en Andalucía de la ciudad de Alcalá de Guadaira.



2.5 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN, INSTALACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

NOTA PREVIA: Existencia histórica de la edificación e instalaciones

La edificación e instalaciones que se emplean para la actividad objeto del presente Proyecto de Actuación existen desde antes del año 1975. Se puede observar en una fotografía aérea de un vuelo del año 1977 (ANEXO 3) y también aparece dibujada la edificación en un plano del PGOU de Alcalá del año 1973 (ANEXO 1).

a) Implantación, vínculo paisajístico y acceso

La implantación de edificaciones rurales tradicionalmente ha respondido a cuestiones arquitectónicas: Control visual del territorio, proximidad a caminos y al agua, topografía, o mejor orientación en función del clima. La posición de las perreras en el terreno parece responder a una adecuación a la topografía existente, así como una ubicación bajo la sombra de los árboles de mayor porte de la parcela, que mejora las condiciones climáticas y medioambientales de las construcciones e instalaciones.

El acceso a la parcela se produce desde la carretera A-8026. Dispone de un paso por encima de la cuneta de evacuación de aguas de la carretera y de un espacio previo a la entrada en la cancela de la finca para que el coche pueda parar delante de la puerta sin molestar al tráfico de la carretera.

En esta pequeña explanada delante de la entrada a la finca, existe una señal de Stop para los vehículos que salen de la finca y se incorporan en la carretera.

En esta explanada de entrada existen carteles históricos rotulados con "Kennel, residencia canina" y "Granja Kennel Sahara", que identifican la actividad que se produce en el interior de la parcela. También existe un cartel con el horario de actividad de cara al público.



Fotografía Aérea obtenida de Google maps en Junio de 2017. Datos del mapa: ©2017 Google, Inst. Geogr. Nacional. Acceso a la parcela marcado con un círculo blanco.





Explanada de acceso a la finca



Explanada de acceso a la finca. Se observa la señal de Stop y los carteles indicativos de la actividad.



b) Cumplimiento de las disposiciones del PGOU de Alcalá de Guadaira

La edificación y las instalaciones cumplen las condiciones exigidas en las normativas urbanísticas del PGOU de Alcalá de Guadaira, tal y como se recogen en los Artículos 110, 129 y 136:

PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA		PROYECTO DE ACTUACIÓN RESIDENCIA DE MASCOTAS
Artículo 110. Tabla de regulación de usos y actividades	5. Construcciones y edificaciones públicas singulares → Trámite ambiental (CA) → Aprobación de Proyecto de Actuación → Acto sujeto a licencia	Con el presente Proyecto de Actuación en trámite, se procederá a preparar la documentación para su Calificación Ambiental y para la obtención de su Licencia Urbanística municipal de Actividad
Artículo 129. Condiciones de implantación y de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social	PARCELA: 1. Parcela mínima de 10.000 m ²	1. PARCELA - Parcela catastral: 70.223 m ² . - Zona afectada por el Proyecto de Actuación: 10.000 m ² .
	EDIFICACIÓN: 2.1 Edificabilidad máxima de 0,1 m ² techo/m ² de parcela 2.2. Separación mínima de 15m a linderos de la finca 2.3. Altura máxima de la edificación de 9m y máximo 2 plantas	2. EDIFICACIÓN - Edificación: 140,42 m ² t - Parcela afectada: 10.000 m ² . - Edificabilidad: 0,014 m ² /m ² s - Separación mínima a lindero: 15,25m - Altura máxima de edificación: 4,5m - Plantas: 1 planta (Solo planta baja)
	APARCAMIENTO 3. Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m ² edificados.	3. APARCAMIENTO - Plazas de aparcamiento: 10 plazas - Edificado: 140,42 m ² t. - 2,81 plazas de aparcamiento por cada 50 m ² t edificado.
	OTRAS CONDICIONES 4. Cumplirá las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueras de aplicación de estas Normas, y de regulación municipal y supramunicipal.	4. OTRAS CONDICIONES Cumplirá las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueras de aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU.
Artículo 136. Régimen específico del Suelo no urbanizable protegido por Interés Paisajístico (OE)	Uso compatible: e) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, siempre acompañadas del requisito de aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación.	El presente Proyecto de Actuación es el requisito para considerar las edificaciones de utilidad pública o interés social y por tanto ser un uso compatible con el tipo de suelo.



b) Definición de la Edificación

SOBRE LAS BASES DE LA ARQUITECTURA POPULAR AGRÍCOLA

Las edificaciones son un ejemplo arquitectónicas de las edificaciones propias de las explotaciones agrarias de la sierra norte de Sevilla y la zona de los alcores. Al igual que ocurre en este tipo de arquitectura, la forma de organizar los espacios se produce siguiendo un sentido fundamentalmente práctico. En las tradicionales haciendas y cortijos, cualquier tipo de parámetro arquitectónico queda supeditado a la optimización de las labores agrícolas. En el caso de la residencia para perros y gatos, el valor máximo con el que se ordenan y disponen los espacios será el acomodo y la integración de las mascotas en el paisaje para una estancia más saludable e integrada en el medio.

TIPOLOGÍAS Y MORFOLOGÍA

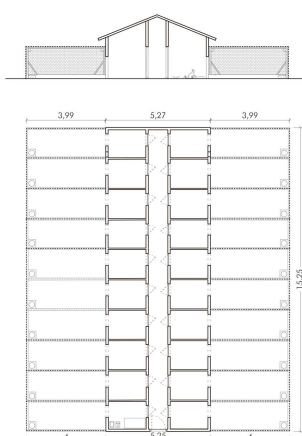
Las "perreras", o módulos habitacionales de mascotas, responden a una tipología muy básica que organiza un pasillo desde donde se accede a las dependencias de las mascotas, las cuales tienen siempre una proporción más profunda que ancha. Existen dos perreras que responden a dos tipos: la "perrera cerrada" y la "perrera abierta".

La perrera cerrada, con 20 unidades habitacionales para perros o gatos, tiene una dependencia para la mascota cerrada perimetralmente por paredes de ladrillo de suelo a techo y se accede por una puerta metálica con un vidrio para controlar al animal desde el interior desde el pasillo. Finalmente tiene también un patio exterior vallado en su perímetro y cubierto por una malla de simple torsión.

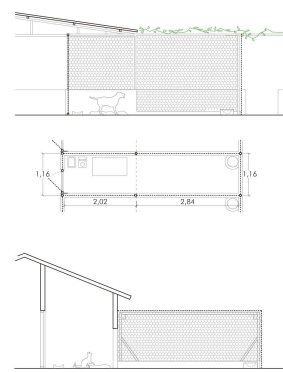
La perrera abierta, con 24 unidades habitacionales para perros, tiene una dependencia cubierta por un voladizo y vallada perimetralmente con una malla de simple torsión. La puerta de acceso es también de malla. Tiene un patio vallado perimetralmente con malla y sin cubierta, tan solo con enredaderas y vegetación trepadora protegiendo del sol.



Perrera abierta



Perrera cerrada



Detalle de dependencias de perreras (perros y gatos)



MATERIALIDAD SOSTENIBLE

Las perreras están construidas sobre soleras de hormigón dispuestas en el suelo, con canales perimetrales para conducir el agua de lluvia a la pendiente natural del terreno. Los cerramientos serán de ladrillo cerámico y funcionan como estructura portante del conjunto. Las paredes parecen revestidas con mortero de cal blanco y los suelos mantienen el revestimiento de hormigón visto de la solera. La cubierta es ligera de placas onduladas dispuestas sobre rastreles de perfiles huecos ligeros de acero.

Aunque en su día estas construcciones se levantaron con la idea de la eficiencia material y con las limitaciones técnicas del momento histórico, hoy en día, su solución espacial y material resulta muy contemporánea y adecuada climáticamente.

El hecho de ejecutarse con materiales cerámicos locales, revestidos de morro de cal tradicional y con cubiertas ligeras, hace que la sostenibilidad del conjunto arquitectónico, analizando su ciclo completo de vida material tenga unos estándares de excelencia.

ESTÁNDARES DE ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

Las especies vegetales trepadoras y enredaderas que se disponen en las cubiertas, así como la presencia cercana de árboles de mediano y gran porte, permite una protección solar y favorece el paso del aire fresco y oxigenado. Esta protección vegetal, muy empleada en la arquitectura contemporánea, consigue estándares de habitabilidad excelentes, y recupera el valor de lo bioclimático como el empleo de elementos naturales para la mejora climática pasiva.

FOTOS DE LA "PERRERA ABIERTA":



Perrera abierta





Bebedero exterior en perrera abierta

FOTOS DE LA "PERRERA CERRADA"



Patio de perrera cerrada (con cubierta de malla para evitar que los gatos se escapen)





Bebedero exterior en patio de perrera cerrada



Cuarto cerrado en la perrera cerrada



Pasillo central en perrera cerrada



d) Dimensiones de la edificación

Las perreras tienen las siguientes dimensiones, que también se pueden consultar en el plano 04 del presente Proyecto de Actuación:

PERRERA ABIERTA (24 unidades habitacionales abiertas para perros)

-	Espacios cerrados con ladrillo en su perímetro y cubiertos por arriba	0,00 m ²
1	Espacios abiertos en laterales y cubiertos por voladizo de nave	60,10 m ²
2	Patios cerrados lateralmente por vallado y con enredadera por arriba	83,40 m ²

PERRERA CERRADA (20 unidades habitacionales cerradas para perros o gatos)

1	Espacios cerrados con ladrillo de arriba a abajo y cubiertos	80,32 m ²
2	Patios cerrados lateralmente y en cubierta solo por vallado	121,62 m ²

En total, se considerará como superficie edificada al espacio cubierto de la perrera abierta, por ser m² de techo. Por lo tanto la superficie total edificada será la siguiente:

SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL PERRERAS: $60,10 \text{ m}^2 + 80,32 \text{ m}^2 = 140,42 \text{ m}^2$



e) Definición de las Instalaciones

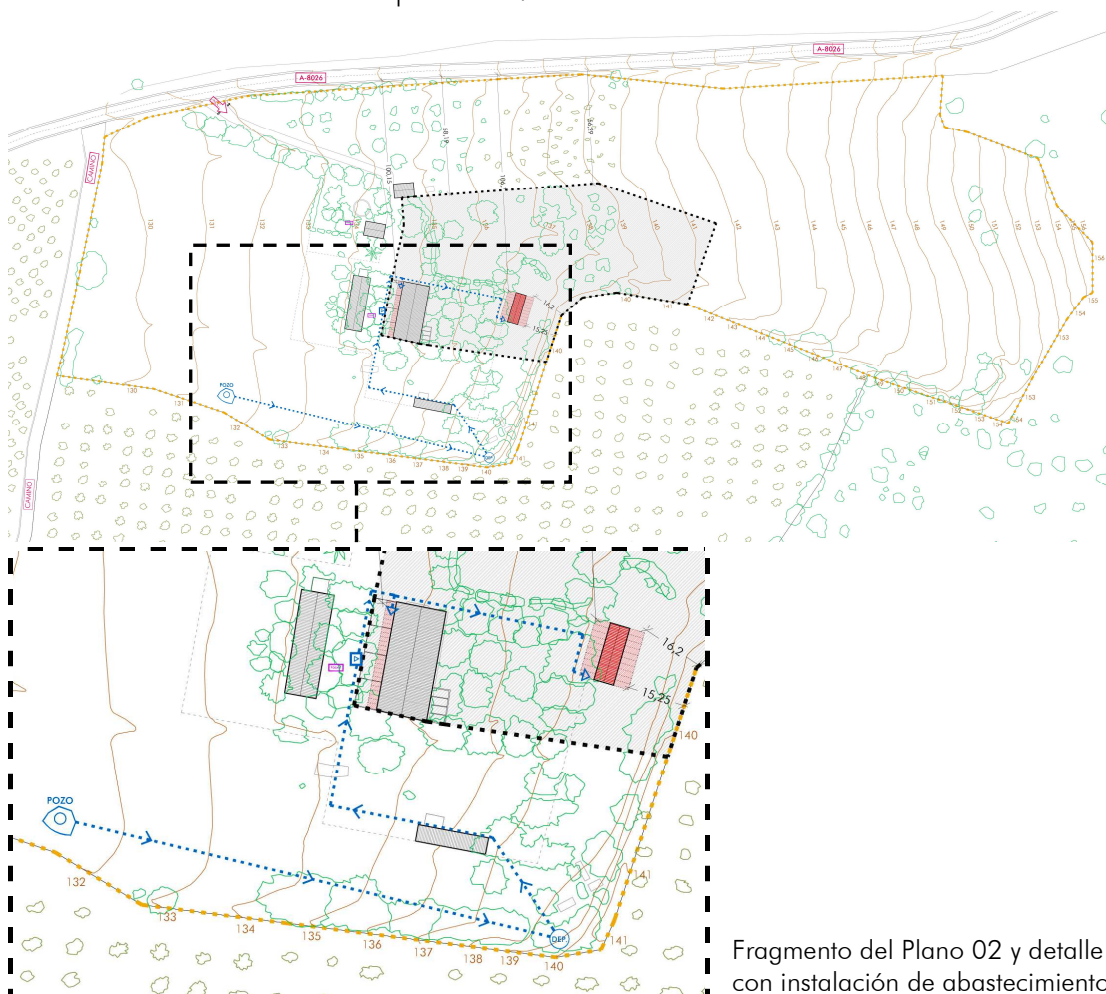
INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN

Las perreras no cuentan con instalación eléctrica ni de iluminación dentro de las dependencias de las mascotas, ya que están concebidas para trabajar con el horario biológico de los animales, atendiéndolos durante el día. No obstante en el pasillo de acceso existe un punto de luz por si existe una emergencia y es necesario acceder de noche a las perreras.

INSTALACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

El agua se obtiene de un pozo ubicado en el lugar indicado en el plano 01 y plano 02. Desde ahí se conduce el agua por tuberías enterradas hasta un depósito acumulador, situado en una cota elevada con respecto a las perreras y el resto de edificaciones de la parcela. Desde el depósito acumulador se conduce el agua hasta una bomba y de ahí a las perreras, en donde la instalación queda vista y se encuentran los puntos de abastecimiento.

Los puntos de abastecimientos son dos grifos, uno situado en cada perrera. Se estima un consumo de 1L de agua por mascota y día en bebida, más 7L de agua para el baño una vez a la semana, llegando a un consumo máximo, con toda la residencia de animales completa, de 88L/día. Con el sistema de abastecimiento de agua existente, es posible atender a la demanda máxima planteada.



Fragmento del Plano 02 y detalle del mismo con instalación de abastecimiento de agua.





Pozo existente



Izda: Depósito acumulador de agua Ø2,5m, h:3,5m

Dcha: Bomba de presión



INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO DE AGUA Y RESIDUOS

Los residuos generados por perros y gatos son separados en distintos bidones de almacenamiento temporal para emplearlos como abono natural en la explotación agraria de la parcela.

De este modo se cierra el círculo ambiental en la propia parcela y no es necesario emplear ningún tipo de transporte motor para gestionar los residuos, minimizando el consumo de CO₂ y el impacto ambiental a ciclo completo de la actividad.

No se prevé ningún aseo ni cocina en las perreras, por lo que no existe red de saneamiento enterrada en estas edificaciones. En la actualidad hay una acequia perimetral que protege la edificación del agua de lluvia y la conduce por el terreno.

Si fuese necesario contar con un punto de saneamiento de aguas, la parcela cuenta con una fosa séptica y conductos enterrados de saneamiento vinculados a la vivienda existente y posicionada en el lugar indicado en el plano 01 y plano 02.



Acequia de conducción de aguas de pluviales para proteger las perreras del agua.



Izda: Fosa séptica 1, asociada a la vivienda V1

Dcha: Fosa séptica 2, asociada a la vivienda V2



f) Equipamiento

Las perreras están equipadas con:

- Comedero y bebedero en espacio cubierto
- Bebedero en espacio exterior
- Soporte para dormir
- Elementos lúdicos como pelotas o juguetes de animales.



En esta foto se observan algunos de los objetos mencionados como equipamiento de las perreras.

c) Infraestructuras y servicios públicos

ACCESO

La parcela donde se ubica la Residencia de Mascotas cuenta con un acceso rodado desde la carretera A-8026, situado en el norte de la parcela. Dispone de un paso por encima de la cuneta de evacuación de aguas de la carretera y de un espacio previo a la entrada en la cancela de la finca para que el coche pueda parar delante de la puerta sin molestar al tráfico de la carretera.

En esta pequeña explanada delante de la entrada a la finca, existe una señal de Stop para los vehículos que salen de la finca y se incorporan en la carretera.

En esta explanada de entrada existen carteles históricos rotulados con "Kennel, residencia canina" y "Granja Kennel Sahara", que identifican la actividad que se produce en el interior de la parcela. También existe un cartel con el horario de actividad de cara al público.

ELECTRICIDAD

La parcela cuenta con un Centro de Transformación cercano que suministra energía eléctrica.



ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

El sistema de abastecimiento de agua se realiza desde un pozo ubicado en el lugar indicado en el plano 01 y plano 02. Desde ahí se conduce el agua por tuberías enterradas hasta un depósito acumulador, situado en una cota elevada con respecto a las perreras y el resto de edificaciones de la parcela. Desde el depósito acumulador se conduce el agua hasta una bomba y de ahí a las perreras, en donde la instalación queda vista y se encuentran los puntos de abastecimiento.

SANEAMIENTO DE AGUAS

Para el saneamiento de aguas no existe una red municipal que discurra por la carretera, sino tan solo la cuneta de recogida de aguas pluviales. Por ahora no existe un aseo o cocina en las perreras que requiera red de saneamiento, pero existen dos fosas sépticas en la parcela asociadas a las viviendas con las que se puede conectar en caso de necesidad.

Los residuos generados por perros y gatos son separados en distintos bidones de almacenamiento temporal para emplearlos como abono natural en la explotación agraria de la parcela.

De este modo se cierra el círculo ambiental en la propia parcela y no es necesario emplear ningún tipo de transporte motor para gestionar los residuos, minimizando el consumo de CO₂ y el impacto ambiental a ciclo completo de la actividad.

* Todas las acometidas y puntos de conexión de instalaciones se señalan gráficamente en los siguientes planos:

- Plano 02: Emplazamiento de la Residencia de Mascotas en la parcela
- Plano 03: Planta general de la Residencia de Mascotas



2.6 PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS. FASES DE LA EJECUCIÓN

Una vez se resuelva favorablemente y quede aprobado el presente Proyecto de Actuación, se prevé la inmediata solicitud de licencia de actividad municipal para poder ejercer la actividad de Residencia de Mascotas con las autorizaciones necesarias.

Cuando el Proyecto de actuación quede admitido a trámite, se procederá también a la Calificación Ambiental de la actividad, en el marco de la ley GICA (Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. 20/2002, B.O.J.A. núm. 14, de 2 de febrero de 2002)

No se distinguen fases de construcción, ya que las perreras y sus instalaciones ya están construidas y aptas para funcionar.



3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL

La actividad de Residencia de Mascotas, que se expone en el presente Proyecto de Actuación, aparece como respuesta a la necesidad de ofrecer a la ciudadanía un servicio de alojamiento para sus mascotas lejos del núcleo urbano, donde puede ser una actividad molesta, y vinculado con una explotación agraria en uso.

CONCILIACIÓN LABORAL Y FAMILIAR CON LAS MASCOTAS

A nivel social, el hecho de que exista esta actividad de Residencia de Mascotas, vinculada a un terreno natural con gran valor paisajístico ofrece una opción muy interesante para los dueños de mascotas para compatibilizar y conciliar su vida familiar y laboral con el bienestar de los animales de compañía, quienes disfrutan de su estancia en un entorno paisajístico privilegiado.

VÍNCULO CON LA NATURALEZA COMO VALOR SOCIAL

La empatía de los dueños con sus mascotas y el conocimiento sobre los beneficios de la estancia temporal de sus mascotas en el entorno natural, sin duda aumenta el nivel cultural de los individuos y hace posible que la población pueda reconocerse e identificarse más con el tejido social al que pertenece, manteniendo los vínculos históricos de la población humana con la naturaleza.

PUESTA EN VALOR DEL PAISAJE NATURAL

En primer lugar, la ubicación de la residencia alejada del núcleo urbano aporta tranquilidad, seguridad y salubridad a los vecinos de la ciudad de Alcalá de Guadaira. Además, el hecho de que las mascotas puedan disfrutar de una estancia temporal en un medio natural de alto valor paisajístico es una oportunidad de poner en valor un territorio, que no solo sirve como explotación agrícola, sino que se ofrecen los valores naturales del paisaje a las mascotas y sus dueños.

ARQUITECTURA TRADICIONAL Y CON VEGETACIÓN

La arquitectura con la que están resueltas las perreras, con soluciones espaciales tradicionales y acompañada de soluciones que combinan vegetación como protección y filtro solar (enredaderas, parras, árboles de sombra cercanos...) hace posible una asimilación por parte de los visitantes de las claves y criterios espaciales tradicionales agrarios andaluces, que curiosamente pueden tener aspectos muy contemporáneos en el empleo de elementos vegetales como dispositivos de mejora energética pasiva. La arquitectura, en este caso, funciona como nexo cultural entre el pasado heredado, los estándares de sostenibilidad contemporáneos y el medio natural existente.



EMPRENDIMIENTO Y DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL

La actividad económica de Residencia de Mascotas implicará, además de una alternativa al abandono de animales, un beneficio económico para esta zona concreta de la comunidad autónoma andaluza. Este beneficio económico se produce directamente sobre la pequeña empresa / autónomo que lo gestiona, pero también generando puestos de trabajos para la ayuda a la manutención y los cuidados sanitarios de los animales, fomentando el emprendimiento y el desarrollo económico local.

INFRAESTRUCTURA SOCIAL EN ALCALÁ DE GUADAIRA

Esta residencia funcionará como infraestructura social para todo el municipio de Alcalá de Guadaira, teniendo todos los ciudadanos una alternativa al abandono de mascotas y mejorando la concienciación animal y construyendo una sociedad más justa y sensible con la naturaleza.

VALOR AÑADIDO PAISAJÍSTICO: ATRACCIÓN DE USUARIOS DE OTROS MUNICIPIOS

La existencia de pocas residencias caninas en un entorno natural con alto valor paisajístico, hace de esta residencia tenga un valor añadido de índole paisajístico, que la convierte por tanto en una actividad que atraerá usuarios de otros municipios cercanos.

IMAGEN MEDIAMBIENTAL DE ALCALÁ DE GUADAIRA

El hecho de que esta actividad esté implantada en un suelo de alto valor paisajístico hace que se mejore la imagen medioambiental de Alcalá de Guadaira haciendo que la existencia de esta actividad produzca indirectamente un impacto positivo en la imagen que se proyecta en Andalucía de la ciudad de Alcalá de Guadaira.



3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD

Duración de la cualificación urbanística de los terrenos

Se propone una duración de 50 años como cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad de Residencia de Mascotas.

En este plazo se prevé rentabilizar la actividad económica por parte del promotor de la actuación, tal y como se anota a continuación en el estudio económico-financiero.

Idea de negocio

La Residencia de Mascotas y su explotación como actividad económica sigue los principios de un desarrollo económico sostenible centrado en el disfrute de áreas naturales, promoviendo el entendimiento medioambiental y cultural, así como su apreciación y conservación. Este negocio, cuyo público son los ciudadanos de Alcalá de Guadaira y en general de Andalucía Occidental, presta directamente los servicios de alojamiento y manutención temporal de mascotas como perros o gatos.

La idea de negocio surge de la creciente demanda existente detectada por el promotor, en donde las personas necesitan un lugar de confianza y adecuado para dejar sus mascotas durante un periodo vacacional, conciliación laboral por viajes de trabajo o por indicación médica por presencia de bebés recién nacidos. Habitualmente estos clientes potenciales se acercan a una zona natural con el propósito deliberado de que sus mascotas puedan disfrutar unos días del entorno rural.

Oportunidades

- *Recursos naturales de gran atractivo e interés.* El principal atractivo de esta Residencia de Mascotas son los recursos naturales que funcionan como reclamo principal. El emplazamiento de la Residencia es en un paisaje de Olivar en donde se han plantado históricamente arboles de medio y gran porte que generan una zona de bastante sombra muy adecuada para las estancias estivales, que suelen ser las más solicitadas.

- *Dificultad de conciliación de las mascotas con los viajes y vacaciones.* Numerosas compañías de vuelos y hoteles no permiten llevar mascotas a sus instalaciones. Esto hace que las Residencia de Mascotas sean cada vez más necesarias.

Factores de atracción

- *Proximidad a la carretera A-8026 y facilidad de acceso.* La parcela es fácilmente accesible y se encuentra bien identificada en el punto de acceso, por lo que supone una gran ventaja.



- *Nivel reducido de oferta de Residencias de Mascotas en la zona.* La oferta de Residencias de Mascotas, pese a su fuerte crecimiento, es muy reducida en la zona, por lo que supone un factor de atracción simplemente por no disponer de competencia cercana.

- *Inversión ya realizada y coste de mantenimiento bajo:* Esta actividad, con las características ya descritas, no requiere de un nivel de inversión excesivo, ya que las perreras y las instalaciones ya se encuentran ejecutadas y en funcionamiento. El coste de mantenimiento también será bastante bajo, por la simplicidad de las instalaciones.

Servicios ofrecidos

La residencia ofrece estancia y manutención temporal a las mascotas que se alojen en ella.

En el servicio básico de alojamiento se consideran incluidos los siguientes aspectos:

- Comidas y bebidas: Servicio de reposición de comederos y bebederos, así como inclusión en las mismas de las medicaciones oportunas en caso de ser indicado por el dueño y necesario.
- Limpieza: Servicio de limpieza de las mascotas y de sus dependencias.
- Actividades vinculadas con el medio rural: Sacar las mascotas de paseo por la zona habilitada para la actividad.

Canales de distribución y actividades de comunicación

Los canales que se emplearán para la comercialización y difusión de la Residencia de Mascotas son los siguientes:

- Web / blog: A través de la web se puede comercializar también el producto de alojamiento para mascotas para llegar a un público más alejado del ámbito local de Alcalá de Guadaira.
- Redes sociales: Medios como Facebook, twitter, instagram o pinterest también son herramientas muy útiles a la hora de dar a conocer la Residencia de mascotas y eventualmente comercializarla.
- Folletos informativos: Método tradicional para dar a conocer la actividad de una forma masiva a una población local. Solo se empleará para la difusión de su existencia y para promocionarla, no para contratar.

Demanda estimada

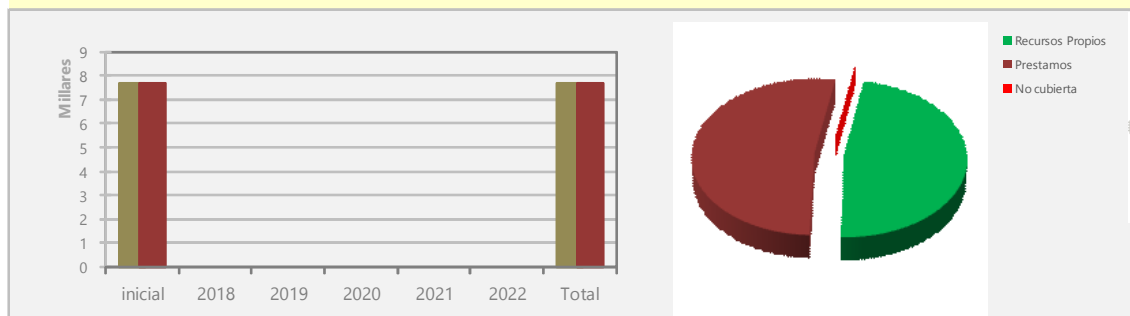
A la hora de estimar la demanda se han tomado cifras promedio del sector, estimando una ocupación del 85% en temporada alta (temporada estival) y del 60% en temporada baja. Como la Residencia de mascotas tiene una ocupación máxima de 44 perros/gatos por día, el ingreso medio que se establece con esta ocupación es de 8 € por perros/gatos día.



Análisis de la viabilidad del proyecto

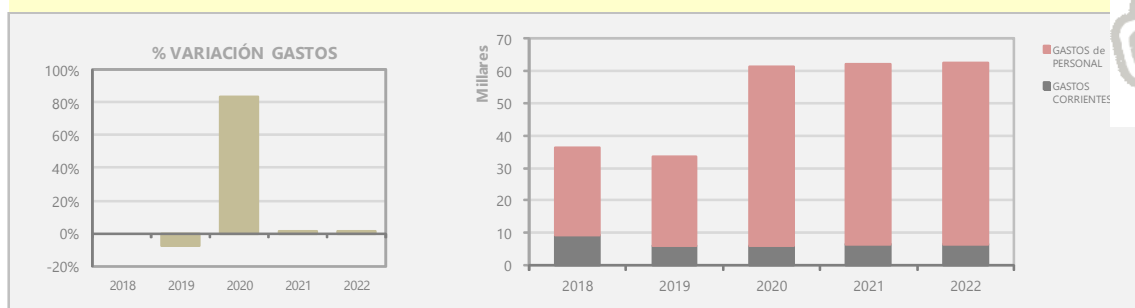
	inicial	2018	2019	2020	2021	2022	Total	
INVERSIONES	7.650,00						7.650,00	
Inversiones en ACTIVOS	inicial	2018	2019	2020	2021	2022	Total	AM
Reforma y decoración locales	2.200,00						2.200,00	10
Mobiliario	850						850,00	5
Maquinaria	900,00						900,00	5
Equipos informáticos	500,00						500,00	3
Vehículos								
Programas informáticos								
Patentes y marcas								
Fianzas y depósitos								
Total inversiones	4.450,00						4.450,00	
Gastos y provisiones INICIO	inicial							
Stock inicial								
Fondos previos necesarios	3.200,00							
Gastos legales constitución (PF)	1.200,00							
Otros g. establecimiento (PF)								
Gastos lanzamiento (PF)	1.500,00							
Fondo reserva imprevistos	500,00							
Total gastos y provisiones	3.200,00							
INVERSIÓN TOTAL PREVISTA	7.650,00	< Inversión total (activos, gastos y provisiones) acumulada en los cinco años						

	inicial	2018	2019	2020	2021	2022	Total
INVERSIONES PREVISTAS	7.650,00						7.650,00
FINANCIACIÓN PREVISTA	7.650,00						7.650,00
cobertura	OK						
FINANCIACIÓN	inicial	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Aportaciones de los SOCIOS	3.650,00						3.650,00
PRÉSTAMOS	4.000,00						4.000,00
Años	5						
Tipo de interés	5%						
FINANCIACIÓN TOTAL	7.650,00						7.650,00
% Cobertura inversiones							100,00%
% Recursos Propios							47,71%
% Préstamos							52,29%

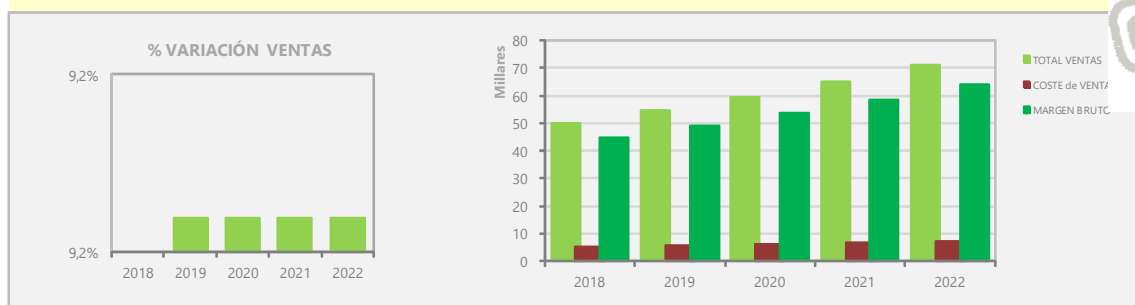


PROYECTO DE ACTUACIÓN. RESIDENCIA DE MASCOTAS "KENNEL SAHARA" PARAJE DE BLANCO ALONSO, CTRA. TORREBLANCA - MAIRENA DEL ALCOR, KM7 ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

			2018	2019	2020	2021	2022
TOTAL GASTOS ANUALES			36.140,00	33.322,20	61.252,70	61.921,65	62.599,21
GASTOS CORRIENTES			2018	2019	2020	2021	2022
	Mensual	Variac.					
Alquileres							
Renting							
Mantenimiento y limpieza	150,00	1,0%	1.800,00	1.818,00	1.836,18	1.854,54	1.873,09
Publicidad y promoción	50,00	5,0%	600,00	630,00	661,50	694,58	729,30
Telefonía	40,00	1,0%	480,00	484,80	489,65	494,54	499,49
Electricidad, gas y agua	120,00	2,0%	1.440,00	1.468,80	1.498,18	1.528,14	1.558,70
Material de oficina	15,00	1,0%	180,00	181,80	183,62	185,45	187,31
Asesorías							
Seguros	120,00	2,0%	1.440,00	1.468,80	1.498,18	1.528,14	1.558,70
Viajes, dietas y alojamientos							
Tributos							
Gastos establecimiento (iniciales)			3.200,00				
Total gastos			9.140,00	6.052,20	6.167,30	6.285,39	6.406,59
GASTOS de PERSONAL			2018	2019	2020	2021	2022
Número empleados			1	1	2	2	2
Sueldo bruto mensual (medio)			1.800,00	1.818,00	1.836,18	1.854,54	1.873,09
% Variación anual				1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Nómina bruta			21.600,00	21.816,00	44.068,32	44.509,00	44.954,00
% coste empresa	25,0%		5.400,00	5.454,00	11.017,08	11.127,25	11.238,50
Gastos de personal			27.000,00	27.270,00	55.085,40	55.636,25	56.192,50

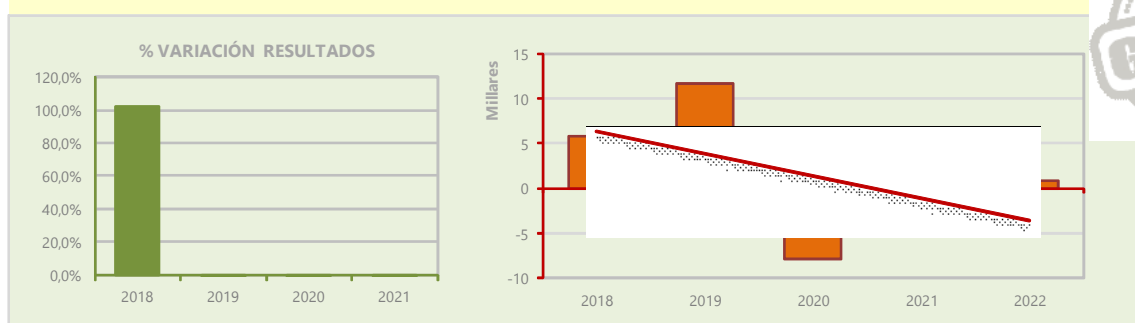


				2018	2019	2020	2021	2022
TOTAL VENTAS				49.900	54.481	59.482	64.943	70.904
Coste de las ventas				10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Previsión de VENTAS				2018	2019	2020	2021	2022
Productos / Servicios	P.V.	% M.B.	% Var.	Previsión de ventas en unidades				
Perros	9,00	90,0%	6,0%	3.600	3.816	4.045	4.288	4.545
Gatos	7,00	90,0%	6,0%	2.500	2.650	2.809	2.978	3.156
Total nº ventas				6.100	6.466	6.854	7.265	7.701
Variación anual P.V.					3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
TOTAL VENTAS				49.900	54.481	59.482	64.943	70.904
MARGEN BRUTO				44.910	49.033	53.534	58.448	63.814
				90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
COSTE de VENTAS				4.990	5.448	5.948	6.494	7.090
				10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%



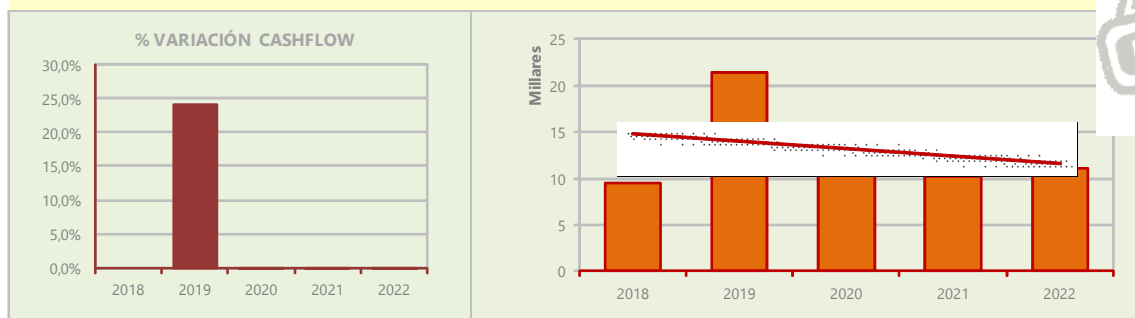
PROYECTO DE ACTUACIÓN. RESIDENCIA DE MASCOTAS "KENNEL SAHARA" PARAJE DE BLANCO ALONSO, CTRA. TORREBLANCA - MAIRENA DEL ALCOR, KM7 ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

PRESUPUESTO	2018	2019	2020	2021	2022
Total VENTAS	49.900	54.481	59.482	64.943	70.904
<i>Coste de Ventas</i>	4.990	5.448	5.948	6.494	7.090
MARGEN Bruto	44.910	49.033	53.534	58.448	63.814
<i>Gastos de Personal</i>	27.000	27.270	55.085	55.636	56.193
<i>Gastos Corrientes</i>	9.140	6.052	6.167	6.285	6.407
Resultado Operativo - EBITDA	8.770	15.711	-7.719	-3.473	1.215
<i>Amortizaciones - Depreciaciones</i>	890	0	0	0	0
B.A.I.I. - EBIT	7.880	15.711	-7.719	-3.473	1.215
<i>Gastos financieros (intereses)</i>	200	164	126	86	44
Resultado Bruto - BAI	7.680	15.547	-7.845	-3.559	1.171
<i>Impuesto sociedades 25,0%</i>	1.920	3.887	0	0	293
RESULTADO Neto	5.760	11.660	-7.845	-3.559	878
% S/Ventas	11,54%	21,40%	-13,19%	-5,48%	

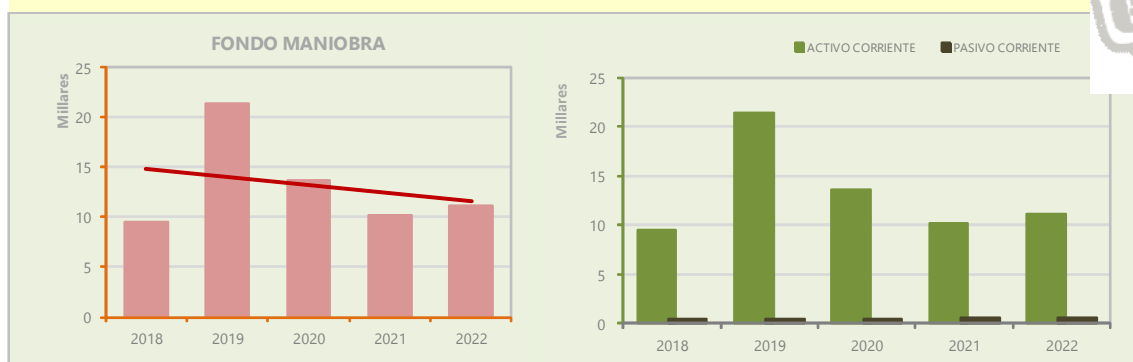


Plazo medio de COBRO	contado	< Plazo de cobro a clientes
Plazo medio de PAGO	30 días	< Plazo de pago a proveedores
% Pago dividendos	0,0%	< Pon el % de beneficios que se destinarán a dividendos

CASH FLOW	2018	2019	2020	2021	2022
Saldo al inicio	3.200				
<i>Aportaciones socios</i> +	0	0	0	0	0
<i>Préstamos ingresados</i> +	0	0	0	0	0
<i>Amortizaciones</i> +	890	890	890	890	890
<i>Proveedores (crédito)</i> +	410	38	41	45	49
Resultados	5.760	11.660	-7.845	-3.559	878
<i>Inversiones</i> -	0	0	0	0	0
<i>Préstamos amortizados</i> -	724	760	798	838	880
<i>Clientes (crédito)</i> -	0	0	0	0	0
<i>Dividendos</i> -	0	0	0	0	0
Saldo neto de cada ejercicio	9.536	11.828	-7.712	-3.462	937
Saldo acumulado al final	9.536	21.364	13.652	10.190	11



BALANCE PREVISIONAL	2018	2019	2020	2021	2022
ACTIVO NO CORRIENTE	3.560	2.670	1.780	890	0
<i>Inmovilizado</i>	4.450	3.560	2.670	1.780	890
<i>Amortizaciones</i>	890	890	890	890	890
ACTIVO CORRIENTE	9.536	21.364	13.652	10.190	11.127
<i>Existencias</i>	0	0	0	0	0
<i>Realizable</i>	0	0	0	0	0
<i>Disponibles</i>	9.536	21.364	13.652	10.190	11.127
TOTAL ACTIVO	13.096	24.034	15.432	11.080	11.127
PATRIMONIO NETO	9.410	21.070	13.225	9.666	10.544
<i>Capital</i>	3.650	3.650	3.650	3.650	3.650
<i>Reservas</i>	5.760	17.420	17.420	17.420	18.298
<i>Pérdidas</i>	0	0	-7.845	-11.404	-11.404
PASIVO NO CORRIENTE	3.276	2.516	1.718	880	0
<i>Deudas entidades de crédito</i>	3.276	2.516	1.718	880	0
PASIVO CORRIENTE	410	448	489	534	583
<i>Proveedores</i>	410	448	489	534	583
<i>Cashflow (-)</i>	0	0	0	0	0
TOTAL Pat. NETO y PASIVO	13.096	24.034	15.432	11.080	11.127
Observaciones y avisos					



CONCLUSIONES.

- ✓ El proyecto mantiene un cash flow positivo durante los primeros cuatro años de vida incluso teniendo en cuenta que en el segundo año doblaría la plantilla.
- ✓ La inversión se recuperaría en el tercer año de funcionamiento aunque en ese momento habría que reinvertir para aumentar producción y plantilla.

El proyecto es por tanto viable económica y financieramente.



3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA EN S.N.U

Necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable

La actividad que se propone de Residencia de Mascotas en el presente Proyecto de Actuación necesita para su implantación un medio rural agrícola como lo es la parcela en donde se ubica.

La ubicación de la residencia alejada del núcleo urbano aporta tranquilidad, seguridad y salubridad a los vecinos de la ciudad de Alcalá de Guadaira.

En las Ordenanzas Municipales sobre tenencia y circulación de animales de compañía de Alcalá de Guadaira (Art. 5.1), se especifica que estas instalaciones deberán ubicarse fuera de los núcleos de población agrupada y a una distancia mínima de éstos de 1000m para evitar así que las instalaciones causen molestias a las viviendas próximas.



3.4. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y MEDIDAS CORRECTORAS

a) Legislación en materia de prevención ambiental

AUTONÓMICA

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.

b) Contaminación atmosférica

b.1) Legislación en materia de contaminación atmosférica

NACIONAL

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre de 2007 de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, de Protección del Ambiente y sus modificaciones.
- Orden/1976, de 18 de octubre 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.

AUTONÓMICO

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 74/1996, de 20 de febrero, de Calidad de Aire de Andalucía.
- Orden de 12 de febrero de 1998, por la que se establecen los límites de emisión a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de las instalaciones de combustión de biomasa sólida.

b.2) Identificación de focos de contaminación atmosférica y medidas correctoras

Según el Art. 13.3 de la Ley 34/2007, no se identifican focos emisores de humos en la actividad de Residencia de mascotas.

Nos era por tanto necesario que exista un libro de registro de emisiones atmosféricas por cada foco según establecen los Art. 33 de la Orden 1976. Y el Art. 10 del Decreto 74/96.

c) Contaminación acústica

c.1) Legislación en materia de contaminación acústica

NACIONAL

- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre que desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

AUTONÓMICO

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.



- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía.
- Orden/2006, de 18 de enero, por la que se desarrolla el contenido del sistema de calidad para la acreditación en materia de contaminación acústica.
- Orden/2005, de 26 de julio, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.
- Orden/2004, de 29 de junio, por la que se regulan los técnicos acreditados y la actuación subsidiaria de la Consejería en materia de contaminación acústica.

c.1) Estudio de la contaminación acústica y medidas correctoras

Como la actividad está situada a más de 1000m de cualquier núcleo de población cercano, no se producirán molestias acústicas.

d) Residuos

d.1) Legislación en materia de residuos

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y modificaciones.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.
- Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados.
- Real Decreto 61/2006, de 31 de enero, por el que se determinan las especificaciones de gasolinas, gasóleos, fuelóleos y gases licuados del petróleo y se regula el uso de determinados biocarburantes.
- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 20/1986, Básica de residuos tóxicos y peligrosos.
- Orden 304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
- Orden de 13 de octubre de 1989, por la que se determinan los métodos de caracterización de residuos tóxicos y peligrosos.

AUTONÓMICO

- Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valorización y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 12 de julio de 2002, por la que se regulan los documentos de control y seguimiento a emplear en la recogida de residuos peligrosos en pequeñas cantidades.

d.1) Estudio de residuos

Los poseedores de residuos estarán obligados, siempre que no procedan a gestionarlos por sí mismos, a entregarlos a un gestor de residuos, para su valorización o eliminación, o a participar en un acuerdo voluntario o convenio de colaboración que comprenda estas operaciones. Todo residuo potencialmente reciclable o valorizable deberá ser destinado a estos fines, evitando su eliminación en todos los casos posibles.



Las personas y entidades productoras o poseedoras de desechos y residuos vendrán obligadas a ponerlos a disposición de los Ayuntamientos, en las condiciones exigidas en las Ordenanzas Municipales o en el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos.

En este caso, los residuos se gestionarán por el mismo promotor de la actividad, quién se encargará de su empleo como abono para la explotación agrícola de la parcela.

De este modo se cierra el círculo ambiental en la propia parcela y no es necesario emplear ningún tipo de transporte motor para gestionar los residuos, minimizando el consumo de CO₂ y el impacto ambiental a ciclo completo de la actividad.

e) Vertidos y reutilización de aguas

e.1) Legislación en materia de vertidos

NACIONAL

- Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto-Legislativo 1/2001, de 20 de julio, se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminares I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Orden 1873/2004, por la que se aprueban los modelos oficiales de declaración de vertido y se desarrollan determinados aspectos relativos a la autorización y canon de vertido.
- Real Decreto 1620/2007, de 07 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de la Reutilización de Aguas Depuradas.

AUTONÓMICA

- Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 14/1996, de 16 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad de Aguas Litorales.

e.1) Legislación en materia de vertidos

USOS ADMITIDOS para las aguas regeneradas:

- Las aguas regeneradas podrán utilizarse para los usos indicados en el ANEXO I.A.
- En los supuestos de reutilización del agua para usos no contemplados en el anexo I.A, el organismo de cuenca exigirá las condiciones de calidad que se adapten al uso más semejante de los descritos en el mencionado anexo. Será necesario, en todo caso, motivar la reutilización del agua para un uso no descrito en el mismo.
- En todos los supuestos de reutilización de aguas, el organismo de cuenca solicitará de las autoridades sanitarias un informe previo que tendrá carácter vinculante.

g) Sector turístico y otros

g.1) Legislación específica aplicable al sector turístico

AUTONÓMICA

- Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.
- Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

g.2) Otra normativa de interés



EUROPEA

- Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

NACIONAL

- Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio ("Ley Paraguas").
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio ("Ley Ómnibus")
- Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo, de modificación de diversos reglamentos del área de medio ambiente para su adaptación a la Ley 17/2009, de 23 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley de libre acceso a actividades de servicios y su ejercicio.

Se tendrán en cuenta las siguientes medidas correctoras:

- **Residuos sólidos:** La recogida de residuos orgánicos de excrementos de perros y gatos y su almacenamiento deberán realizarse de manera que no queden a la vista ni produzcan olores. Habrá de contarse con medios adecuados de recogida, transporte y reciclaje como abono. Será obligatoria la recogida selectiva en el caso del resto de residuos sólidos, al menos para restos orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos, para facilitar su reciclaje, siempre que la recogida selectiva de los mismos haya sido implantada en el municipio.
- **Salubridad y potabilidad del agua:** En caso de que para uso no humano se utilice agua no potable para fuentes ornamentales o riego se deberá informar adecuadamente al usuario. El suministro de agua potable deberá asegurarse durante un mínimo de 2 días.
- **Tratamiento y evacuación de aguas residuales:** La evacuación de las aguas residuales habrá de efectuarse en las debidas condiciones técnicas a través de la red municipal de alcantarillado. De no existir dicha red, mediante tratamiento de depuración, asegurándose en todo caso que los vertidos sean inocuos o incluso susceptibles de aprovechamiento para el riego de espacios ajardinados.



3.5. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA		PROYECTO DE ACTUACIÓN RESIDENCIA DE MASCOTAS
Artículo 110. Tabla de regulación de usos y actividades	5. Construcciones y edificaciones públicas singulares → Trámite ambiental (CA) → Aprobación de Proyecto de Actuación → Acto sujeto a licencia	Con el presente Proyecto de Actuación en trámite, se procederá a preparar la documentación para su Calificación Ambiental y para la obtención de su Licencia Urbanística municipal de Actividad
Artículo 129. Condiciones de implantación y de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social	PARCELA: 1. Parcela mínima de 10.000 m ²	1. PARCELA - Parcela catastral: 70.223 m ² . - Zona afectada por el Proyecto de Actuación: 10.000 m ² .
	EDIFICACIÓN: 2.1 Edificabilidad máxima de 0,1 m ² techo/m ² de parcela 2.2. Separación mínima de 15m a linderos de la finca 2.3. Altura máxima de la edificación de 9m y máximo 2 plantas	2. EDIFICACIÓN - Edificación: 140,42 m ² t - Parcela afectada: 10.000 m ² . - Edificabilidad: 0,014 m ² t/m ² s - Separación mínima a lindero: 15,25m - Altura máxima de edificación: 4,5m - Plantas: 1 planta (Solo planta baja)
	APARCAMIENTO 3. Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m ² edificados.	3. APARCAMIENTO - Plazas de aparcamiento: 10 plazas - Edificado: 140,42 m ² t. - 2,81 plazas de aparcamiento por cada 50 m ² t edificado.
	OTRAS CONDICIONES 4. Cumplirá las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueras de aplicación de estas Normas, y de regulación municipal y supramunicipal.	4. OTRAS CONDICIONES Cumplirá las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueras de aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU.
Artículo 136. Régimen específico del Suelo no urbanizable protegido por Interés Paisajístico (OE)	Uso compatible: e) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, siempre acompañadas del requisito de aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación.	El presente Proyecto de Actuación es el requisito para considerar las edificaciones de utilidad pública o interés social y por tanto ser un uso compatible con el tipo de suelo.



3.6. JUSTIFICACIÓN DE LA NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

La casa rural objeto del presente Proyecto de Actuación no incurre en ninguno de los actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos.

No se realizan ninguna de las siguientes acciones:

- a) Realización de divisiones o fraccionamientos de fincas que incumplan las condiciones que se establecen en sección anterior o las de zona homogénea de SNU, o con una distribución, forma parcelario o tipológica impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se inserte.
- b) Existencia de publicidad referente a parcelación o venta de parcelas o edificios situados en suelo no urbanizable sin advertencia de dicha situación.
- c) Se establezcan o pretendan establecer infraestructuras conjuntas de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, centro de transformación común, energía eléctrica o alumbrado público propias de las zonas urbanas por su carácter comunal al servicio de las parcelas o edificaciones afectadas.
- d) Se construyan o pretendan construir edificios o instalaciones que incumplan las condiciones de distancia de los núcleos urbanos, distancia a otros edificios, tamaño mínimo de finca afecta a la edificación u otras que para los distintos tipos o zonas se establecen en las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Guadaira
- e) Cualquier otro acto de segregación, edificación, construcción, obra o instalación que entre en la definición establecida en puntos anteriores.

La Residencia de Mascotas está construida como unas edificaciones aisladas, que no segrega ni fracciona parcelas, alejada del núcleo urbano de Alcalá de Guadaira más de 1 km, por lo que difícilmente podrá generar o inducir a nuevos asentamientos anexos a ella.

En cuanto a las instalaciones, se contará con el pozo y canalizaciones existentes en la parcela, así como con las fosas sépticas existentes, aunque no se prevea su utilización por no existir aseos ni cocinas.



4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

A continuación se incluyen los siguientes 3 modelos de obligaciones asumidas por el promotor:

- Modelo de compromiso de asumir los deberes legales derivados del régimen de suelo no urbanizable.
- Modelo de compromiso de pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 de la LOUA-2002.
- Modelo de compromiso de solicitud de licencia urbanística municipal con la aprobación del Proyecto de Actuación.



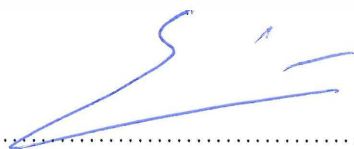
COMPROMISO DE ASUMIR LOS DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE

El promotor de la actividad objeto del presente Proyecto de Actuación se compromete a asumir los deberes derivados del régimen de suelo no urbanizable, que se exponen a continuación:

- a) Destinar el suelo al uso previsto en el presente Proyecto de Actuación
- b) Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c) Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
- d) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- e) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.
- f) Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidas obras o servicios públicos.

En Alcalá de Guadaíra, a 23 de Junio de 2017

El promotor



COMPROMISO DE PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA DE ACUERDO CON LO REGULADO EN EL ARTÍCULO 52.4 DE LA LOUA-2002

El promotor, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, asume las siguientes obligaciones:

- El pago a la Administración Urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del 5% y máxima del 10% del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devengará en el momento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función de carácter de la actividad y condiciones de implantación aprobando a tal fin una Ordenanza reguladora.
- La prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.

En Alcalá de Guadaira, a 23 de Junio de 2017

El promotor



COMPROMISO DE SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL CON LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

El promotor, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, asume las siguientes obligaciones:

- La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.

En Alcalá de Guadaira, a 23 de Junio de 2017

El promotor



II. PLANOS

PROYECTO DE ACTUACIÓN

RESIDENCIA DE MASCOTAS "KENNEL SAHARA"

PARAJE DE BLANCO ALONSO, CTRA. TORREBLANCA - MAIRENA DEL ALCOR, KM7 ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

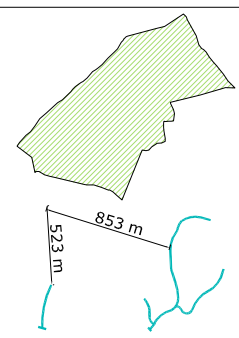
JUNIO DE 2015

PROMOTOR: EDUARDO VILLAMOR URBAN
ARQUITECTO: MANUEL PINILLA FERNÁNDEZ





Núcleo urbano de
Alcalá de Guadaira



SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA (Art. 46 L.O.U.A.)
Especial protección por interés paisajístico (PGOU Alcalá
de Guadaira)

JUSTIFICACIÓN DE LA NO INUNDABILIDAD
Distancia mínima de la Residencia de mascotas a los
arroyos más cercanos: 523 m.



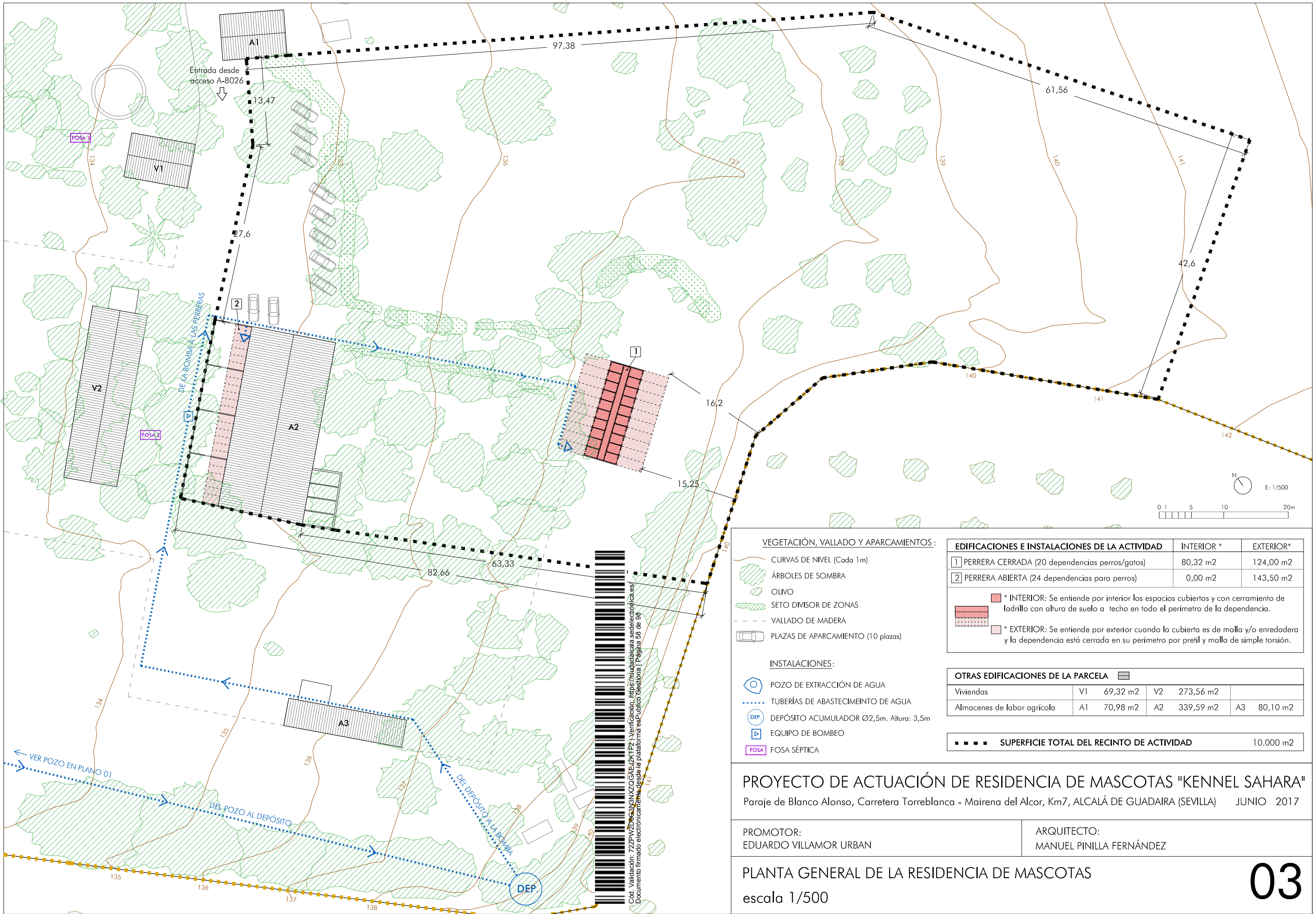
PROYECTO DE ACTUACIÓN DE RESIDENCIA DE MASCOTAS "KENNEL SAHARA"

Paraje de Blanco Alonso, Carretera Torreblanca - Mairena del Alcor, Km7, ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA) JUNIO 2017

PROMOTOR:
EDUARDO VILLAMOR URBAN

ARQUITECTO:
MANUEL PINILLA FERNÁNDEZ

SITUACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN LOUA
escala 1/50.000



VEGETACIÓN, VALLADO Y APARCAMIENTOS:

- CURVAS DE NIVEL (Cada 1m)
- ÁRBOLES DE SOMBRA
- OLIVO
- SETO DIVISOR DE ZONAS
- VALLADO DE MADERA
- PLAZAS DE APARCAMIENTO (10 plazas)

INSTALACIONES:

- POZO DE EXTRACCIÓN DE AGUA
- TUBERÍAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- DEPÓSITO ACUMULADOR Ø2,5m. Altura: 3,5m
- EQUIPO DE BOMBEO
- FOSA SÉPTICA

EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE LA ACTIVIDAD	INTERIOR *	EXTERIOR*
1 PERRERA CERRADA (20 dependencias perros/gatos)	80,32 m ²	124,00 m ²
2 PERRERA ABIERTA (24 dependencias para perros)	0,00 m ²	143,50 m ²

* INTERIOR: Se entiende por interior los espacios cubiertos y con cerramiento de ladrillo con altura de suelo a techo en todo el perímetro de la dependencia.

* EXTERIOR: Se entiende por exterior cuando la cubierta es de malla y/o enredadera y la dependencia está cerrada en su perímetro por pretil y malla de simple torsión.

OTRAS EDIFICACIONES DE LA PARCELA				
Viviendas	V1	69,32 m ²	V2	273,56 m ²
Almacenes de labor agrícola	A1	70,98 m ²	A2	339,59 m ²
	A3	80,10 m ²		

SUPERFICIE TOTAL DEL RECINTO DE ACTIVIDAD 10.000 m²

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE RESIDENCIA DE MASCOTAS "KENNEL SAHARA"
 Paraje de Blanco Alonso, Carretera Torreblanca - Mairena del Alcor, Km7, ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA) JUNIO 2017

PROMOTOR:
EDUARDO VILLAMOR URBAN

ARQUITECTO:
MANUEL PINILLA FERNÁNDEZ

PLANTA GENERAL DE LA RESIDENCIA DE MASCOTAS
 escala 1/500

Cód. Validación: 72ZPWZD6313N3XZQGAJE2K1F2 | Verificación: https://eudadacata.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 98

III. ANEXOS

PROYECTO DE ACTUACIÓN

RESIDENCIA DE MASCOTAS "KENNEL SAHARA"

PARAJE DE BLANCO ALONSO, CTRA. TORREBLANCA - MAIRENA DEL ALCOR, KM7 ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

JUNIO DE 2015

PROMOTOR: EDUARDO VILLAMOR URBAN
ARQUITECTO: MANUEL PINILLA FERNÁNDEZ



ANEXO 1

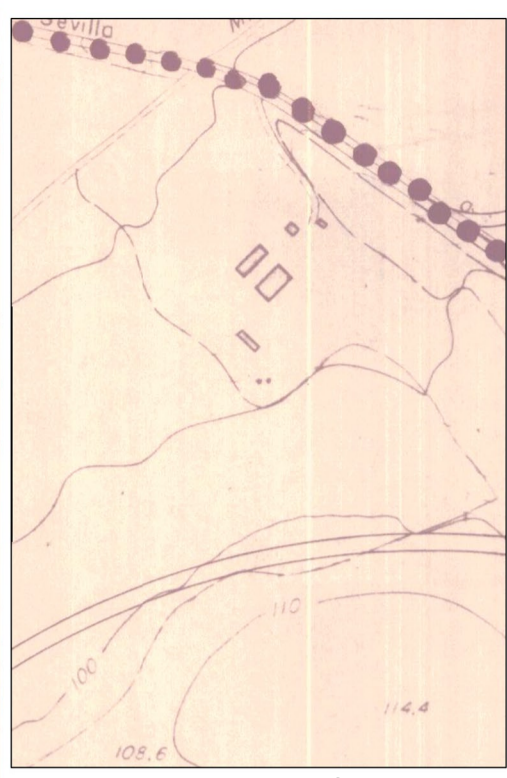
PLANO DE RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD EN EL LUGAR POR PLANEAMIENTO MUNICIPAL

CONTENIDO DEL ANEXO 1:

- Plano de estado actual, isométrico y toponímico del PGOU de 1974 de Alcalá de Guadaíra. El plano está firmado en fecha de Marzo de 1973. En este plano se observan las edificaciones situadas en la parcela objeto del Proyecto de Actuación.
- Extracto de plano del PGOU de Alcalá de Guadaíra donde se rotula en color azul la identificación como "Residencia Canina" sobre la parcela objeto del Proyecto de Actuación.



Se pueden observar las edificaciones de la parcela objeto del Proyecto de Actuación.



Detalle ampliado de las edificaciones de la parcela que aparecen en el plano.

DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCALA DE GUADAIRA

PLANO DE ESTADO ACTUAL, ISOMETRICO Y TOPONIMICO.

ESCALA 1:5.000

sevilla, marzo 1973

EL ARQUITECTO

J. M. G. G.

Detalle ampliado de la cartela del plano.

sevilla, marzo 1973

Detalle ampliado de la fecha del plano.



Cód. Validación: 72ZPW2D6G3N3XZQGAEL2KTE2 | Verificación: <https://caudadalcala.sedelectronica.es/> Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 98

DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCALA DE GUADAIRA

PLANO DE ESTADO ACTUAL, ISOMETRICO Y TOPONIMICO.

ESCALA 1:5.000

sevilla, marzo 1973

EL ARQUITECTO

NOTA.- LÓS VIARIOS PUNTEADOS SON EXISTENTES.

ANEXO 2

CERTIFICADO DE ANTIGÜEDAD Y VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES

CONTENIDO DEL ANEXO 2:

- Certificado de antigüedad y valoración de las edificaciones e instalaciones firmado el 22 de Febrero de 2010 por el arquitecto Rafael L. Aguilar Cazorla, colegiado CA-0153 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.



CERTIFICADO SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN.

D. Rafael L. Aguilar Cazorla, DNI n° 28.503.148 F con domicilio en c/ Jesús del Gran Poder n° 41 y con n° de colegiado Ca-0153 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz,

CERTIFICA,

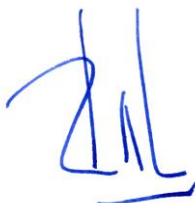
Que con fecha 17 de diciembre de 2009 se ha procedido al reconocimiento de las edificaciones existentes destinadas alojamiento de perros sitas en la finca denominada *Kenel-Sahara* y localizada en la Zona 00, Polígono 010, Parcela 00044 del Paraje de Blanco Alonso, ubicada en Alcalá de Guadaira Alcor (Sevilla),

Se ha comprobado que la edificación señalada en la documentación gráfica adjunta, se encuentran destinadas a perreras, una antigüedad de construcción anterior a 1974, y una superficie construida de 80,32 m². En función de las características constructivas y de antigüedad de la construcción estimamos que su valor actual es de 7.228.8 € (80,32 x 150 €/m² x 0.60).

Existen además otras instalaciones dedicadas a perreras, que no constituyen edificación propiamente dicha, ya que están constituidas por soleras de hormigón, cerramientos de malla de simple torsión y protegidas a modo de cubiertas por elementos vegetales (yedra, parra, etc.). Esta instalación ocupa una superficie de 143,5 m², en las que se hallan ubicadas 24 perreras. La mencionada instalación tiene la misma antigüedad que la anteriormente señalada y un valor aproximado de 1.200 €.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se expide el presente certificado en,

Sevilla a 22 de febrero de 2010



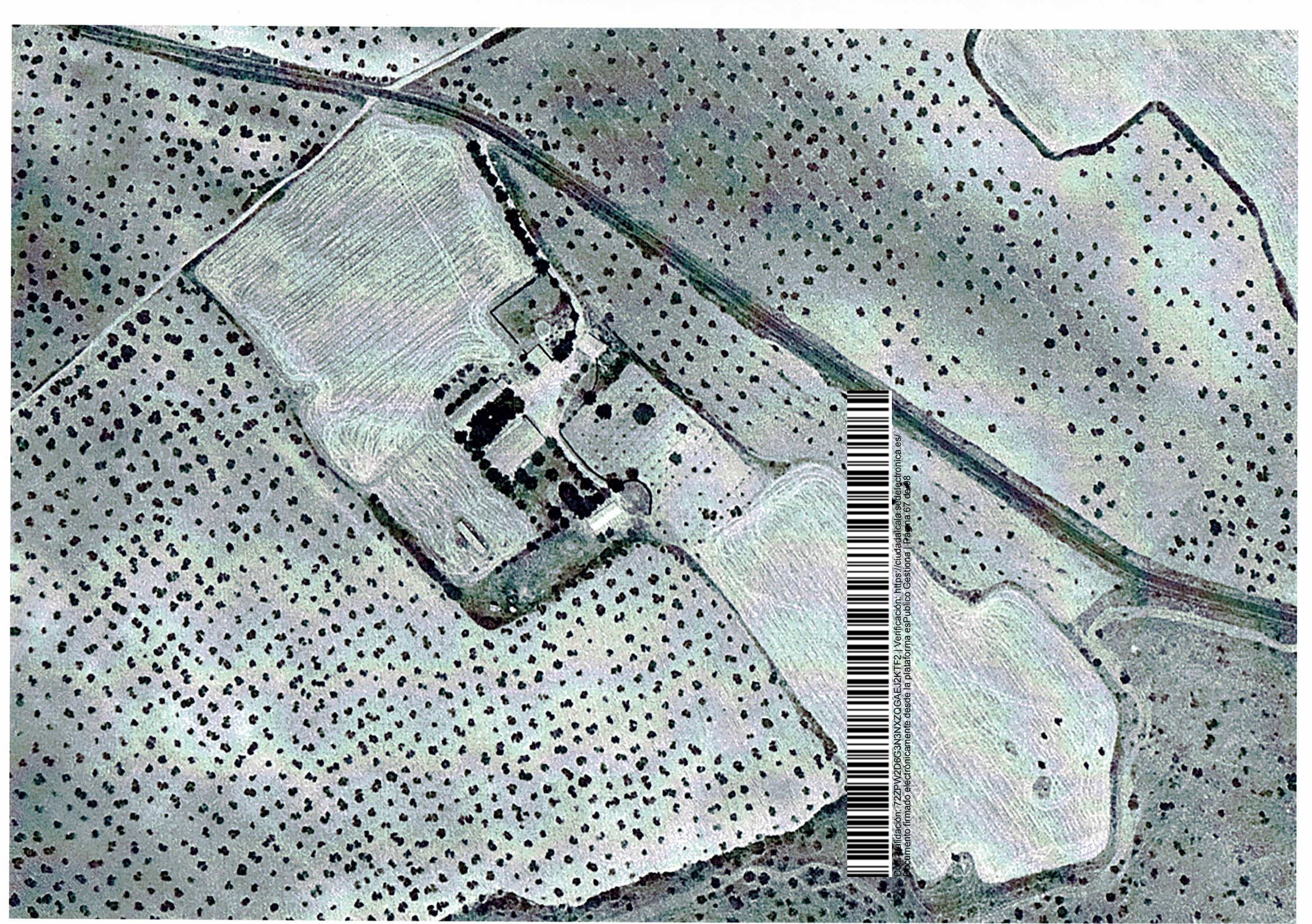
ANEXO 3

FOTOGRAFÍA AÉREA CERTIFICADA POR EL INSTITUTO DE
ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA.

CONTENIDO DEL ANEXO 3:

- Fotografía certificada por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.





CV: Validación: 722PW2D6G3N3NXZQGAE12KTF2 | Verificación: <https://ciudadatolala.es/elelectronica/es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 68

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Certifica que la presente es reproducción de la ortofoto:

Zona	ALCALA DE GUADAIRA
Escala	
Fecha de vuelo	JUNIO-1977
Propiedad	ICA
HMNT	985(1-4)

JUNTA DE ANDALUCIA

Consejería de Economía y Conocimiento



Sevilla, a 22 de Junio 2022

Fdo.: José Manuel Gutiérrez Rodríguez
Técnico Archivo Fotográfico



Cód. Validación: 72ZPW2D6G3N3NXZQGAE12KTF2 | Verificación: <https://ciudadadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 98

ANEXO 4

RECONOCIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA ACTIVIDAD

CONTENIDO DEL ANEXO 4:

- Modelo de inspección de núcleos zoológicos de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía. Dictamen favorable. Fecha de inspección: 22 de Febrero de 2008. Legitimado por notario.
- Carta de pago del Impuesto sobre Actividades Económicas, donde figura el promotor, la actividad de adiestramiento y cuidados de animales y la dirección de la parcela.
- Licencia fiscal de actividades comerciales e industriales, donde se puede observar el promotor, la actividad de Residencia de perros y la dirección de la parcela.
- Recibo de pago de impuestos de basura de Julio de 1994.
- Recibo de pago de publicidad de la actividad en páginas amarillas del año 1996.
- Recibo del pago del impuesto de actividades económicas de 1996
- Modelo de Hacienda 390 de Enero de 1993 en donde se observa la actividad Guardia y custodia de perros, con epígrafe I.A.E. 9794.
- Carta del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira a la residencia Kennel Sahara.
- Carta del 3 de Mayo de 1999 del promotor de la actividad a la Consejería de Agricultura y Pesca de Andalucía reconociendo que la actividad se viene desarrollando ininterrumpidamente desde más de 30 años (Actividad anterior a 1969, ya que la carta fue escrita en 1999) en respuesta a Acuerdo de iniciación de procedimiento sancionador por no estar inscrito en el registro de núcleos zoológicos de la Consejería. Copia cotejada por Notaría.
- Carta de 8 de Abril de 1999 de la Consejería de Agricultura y pesca dirigida al promotor de la actividad con Acuerdo de iniciación de procedimiento sancionador por no estar inscrito en el registro de núcleos zoológicos de la Consejería. En esta carta se reconoce a la Residencia Kennel Sahara, con su actividad de residencia de perros y gatos y su dirección. Copia cotejada por Notaría.
- Carta del 22 de Abril de 1999 del promotor dirigida al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira reconociendo la actividad y la antigüedad de más de 30 años y la existencia de un informe técnico zoonosanitario favorable. Copia cotejada por Notaría.



10/2007

JUNTA DE ANDALUCIA


 CONSEJÍA DE AGRICULTURA Y PESCA
 Dirección General de la Producción Agraria

8J5677330

CUESTIONARIO TÉCNICO SANITARIO DE INSPECCION DE NÚCLEOS ZOOLOGICOS.

Nombre o denominación social: RESIDENCIA CANINA KENNEL	C.I.F.:
Propietario: EDUARDO KILLAMOR URBAN	D.N.I.:
Representante:	D.N.I.:
Domicilio: CTRA. TORREBLANCA MADRENA DEL ALCOR KM.	C.P.:
Municipio: MADRENA DEL ALCOR	Provincia: SEVILLA
Fecha de construcción/modificación de las instalaciones/entrada en funcionamiento: 1970	
Fecha de inspección: 22/02/08	
Nombre de los inspectores: J. J. WESTA MELLADO	
Oficina Comarcal Agraria: LOS ALCORES.	

		SI	NO	NP
Personal	Los animales serán cuidados por un número suficiente de personas que posean los conocimientos necesarios.	X		
Inspección	Los animales serán inspeccionados una vez al día, como mínimo.	X		
	Se dispondrá de iluminación apropiada para poder llevar a cabo una inspección completa de los animales en cualquier momento.	X		
	Todo animal que parezca enfermo o herido recibirá inmediatamente el tratamiento apropiado.	X		
	En caso necesario, los animales enfermos o heridos se aislarán en lugares adecuados. (Lazareto)	X		
Constancia documental	El propietario o criador de los animales llevará un registro en el que se indique cualquier tratamiento médico prestado, así como el número de animales muertos descubiertos en cada inspección. Dichos registros se mantendrán durante tres años como mínimo.	X		
	Cuenta con libro de registro de entradas y salidas. Exige y guarda copia de CITES cuando proceda.	X		
Libertad de Movimientos	No se limitará la libertad de movimientos propia de los animales, de manera que se les cause sufrimiento o daños innecesarios.	X		
	Los accesorios para atar a los animales son del material adecuado, altura adecuada y en función a la especie, grado de desarrollo, adaptación y domesticación de la misma.	X		
Edificios	Los animales mantenidos al aire libre disponen de construcciones que les permiten protección ante las inclemencias del tiempo y los depredadores.	X		
	Los materiales que se utilicen para la construcción de establos y equipos con los que los animales puedan estar en contacto no deberán ser perjudiciales para los mismos, proporcionan un ambiente higiénico y facilitan la labor zoonosanitaria.	X		
	Ausencia de bordes afilados o salientes	X		
	Existe Lazareto de fácil lavado y desinfección para el aislamiento, secuestro y observación de animales enfermos o sospechosos de enfermedad.	X		
	La circulación del aire, el nivel de polvo, la temperatura, la humedad relativa del aire y la concentración de gases deben mantenerse dentro de los límites que no sean perjudiciales para los animales.	X		
	El emplazamiento, con aislamiento adecuado evita el posible contagio de enfermedades a/de los animales	X		
	Los animales guardados en edificio no se mantendrán en oscuridad permanente ni estarán expuestos sin una interrupción adecuada a la luz artificial	X		





10/2007

		SI	NO	NP
Equipos	Cuando la salud y el bienestar de los animales dependan de un sistema artificial, se prevé un sistema de emergencia apropiado que garantice una recuperación de una emergencia para proteger la salud y el bienestar de los animales en caso de fallo del sistema y deberá contarse con un sistema de alarma que advierta en caso de avería.			X
	Hay medios para la limpieza y desinfección, se procede una vez al año a una desinfección o desinsectación y desratización.	X		
Alimentación, agua y otras sustancias	No se administrará a ningún animal ninguna otra sustancia, a excepción de las administradas con fines terapéuticos o profilácticos	X		
	Existe dotación de agua potable	X		
Mutilaciones	Cumple con la normativa			X
Procedimiento de cría	No se deberán utilizar procedimientos de cría naturales o artificiales que ocasionen o puedan ocasionar sufrimientos o heridas a cualquiera de los animales afectados o a su descendencia			X
Residuos	Existen garantías en cuanto al cumplimiento de la normativa sobre recogida, transporte, almacenamiento, transformación y eliminación de cadáveres (Regl. 1774/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 03/10/02).	X		
	La eliminación de estiércoles y aguas residuales se hace de forma que no entraña peligro para los animales ni para el hombre.	X		
Veterinario	Esta respaldado por un Técnico Veterinario Colegiado	X		
	Existe un programa definido de higiene y profilaxis adecuado a las especies	X		
	Existe un programa definido de manejo adecuado para que los animales se mantengan en un buen estado de salud	X		

Observaciones: DICTAMEN FAVORABLE

EL/la compareciente, en calidad de (1) _____, manifiesta: _____

En testimonio de lo acordado, y dándose por finalizadas las actuaciones a las _____ horas,

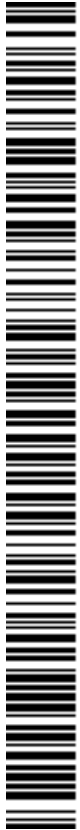
EL/LA COMPARECIENTE

LOS/AS INSPECTORES/AS VETERINARIOS/AS

Fdo: EDURNE VILLAMOR URIBAN

Fdo: JUAN J. CUESTA MELADO Fdo.: _____

CONTINUA AL DORSO...



Yo, **ALVARO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ**, Notario de Esta Capital y de su Ilustre Colegio, DOY FE,
Que la firma que antecede ES LEGITIMA y ha sido estampada por DON **EDUARDO VILLAMOR URBAN**, lo que hago constar por ser de mi conocida.
Sevilla a 26 de febrero de 2008.

Asiento Nº 44 /2.008
Libro Indicador.



Yo, **SANTIAGO SOTO DIAZ**, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio, DOY FE,
Que la presente fotocopia es fiel reproducción de su original que me exhibe y devuelvo. Y como **TESTIMONIO** del mismo y para parte interesada la expido en dos folios de uso exclusivo notarial numero **8J5677329** y su correlativo posterior.....
Sevilla a 26 de febrero de 2008

Asiento Nº 87 /2.008
Libro Indicador.





ARGENTARIA

ADEUDO POR DOMICILIACIONES

FECHA 12-ABR-1996

GRAN PLAZA CP

CODIGO CUENTA CLIENTE (C.C.C.)			
ENTIDAD	OFICINA	D.C.	NUMERO DE CUENTA
1302	4051	53	0015989112

TITULAR EDUARDO VILLAMOR URBAN

FECHA VALOR 08-04-1996	CODIGO DEVOL. 050496	CLAVE ACC. 5451600024472	ENTIDAD-SUC. EMISORA 0128.0009	REFERENCIA 000048857007
---------------------------	-------------------------	-----------------------------	-----------------------------------	----------------------------

ORDENANTE TELEFONICA PUBLICIDAD E INFORMACION A28185221 TITULAR VILLAMOR URBAN EDUARDO - KE293248290

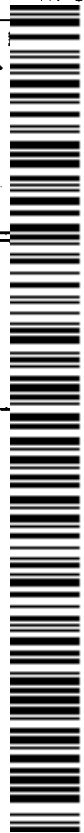
FACTURA N. 250842 DEL 15-11-95
 VENCIMIENTO DE FECHA 05-04-96

PUBLICIDAD INAS AMARILLAS
 CONTRATO N. 8290

IMPORTE	18.212
TOTAL	18.212

ASENTAMOS
 EN SU CUENTA
 EL APUNTE
 DETALLADO

PARA CUALQUIER ACLARACION DIRIGIRSE CON
 ESTA NOTA DE ADEUDO AL ORDENANTE, EL CUAL
 HA FACILITADO ESTA INFORMACION



Cod. Validación: 72ZPW2D6G3N3XZOGAEJ2KTF2 | Verificación: <https://ciudadanala.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 98

Caja Postal

Calle Postal S.A. R.H. de Madrid, T.1357, BF.20, H.M-26314, Insc. 1 (51/7/1991)
 NIF:A-80889635. Domicilio Social: C/Boya, 14 - 28001 - Madrid SOCIEDAD ANONIMA



ARGENTARIA

ADEUDO POR DOMICILIACIONES

FECHA 06-DIC-1996

Caja Postal, S.A. R.H. de Madrid, I. 1157, R. 20, H.M. 25214, Insc. I 431/77/1991
NIF: A-80089065. Domicilio Social: C/Cozy, 14 - 28001 - Madrid SOCIEDAD UNIPERSONAL

GRAN PLAZA CP		CODIGO CUENTA CLIENTE (C.C.C.)	
TITULAR EDUARDO VILLAMOR URBAN		ENTIDAD	OFICINA
		1302	4051
		D.C.	NUMERO DE CUENTA
		53	0015989112
FECHA VALOR	CODIGO DEVEN.	CLAVE ACC.	ENTIDAD-SUC. EMISORA
05-12-1996	P69308	8848600078220	0104 0292
ORDENANTE		REFERENCIA	
TELEFONICA PUBLICIDAD E INFORMACION, A28185221		000048857007	
TITULAR		- KE343329570 01	
VILLAMOR URBAN EDU			
FACTURA N. 249026 DEL 15-11-96		PUBLICIDAD EN PAGINAS A	
VENCIMIENTO DE FECHA 05-12-96		CONTRATO N. 343329570	
IMPORTE	19.720	ASENTAMOS EN SU CUENTA EL APUNTE DETALLADO	
TOTAL	19.720		
PARA CUALQUIER ACLARACION CONVERSE CON ESTA NOTA DE ADEUDO AL ORDENANTE. EL CUAL HA FACILITADO ESTA INFORMACION.			



Cod. Validación: 72ZPW2D6G3NGXZOGAEJ2KTF7 | Verificación: https://c1.madacala.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 98

Caja Postal

CARTA DE PAGO

ENTIDAD 004 MUNICIPIO DE ALCALA DE GUADAIR

EJERCICIO 096

N. REF.: 0028230

PERIODO 05

CONCEPTO 204 IMPTO.ACTIVIDADES ECONOMICAS

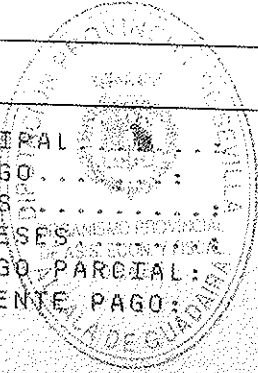
OFIC.PAGO: ALCALA DE GUADAIRA

Nº RECIBO		NOMBRE O RAZON SOCIAL		N.I.F.	
401026206851		VILLAMOR URBAN EDUARDO		28439264V	
DOMICILIO DEL CONTRIBUYENTE					
TORREBLANCA MAIRENA KM 7					
DOMICILIO OBJETO IMPOSITIVO					
MAIRENA 7					

IMPORTE PESETAS
38.651

EPIGRAFE : 9794
DESCRIP. EPIGRA: ADIESTRAMIENTO
BASE IMPONIBLE : 36039
CUOTA MUNICIPAL: 28831
RECARGO PROV. : 6306
TIPOS :IP/IS/RP: 1.600/1.000/35

PRINCIPAL
RECARGO...
COSTAS...
INTERESES...
EMBARGO PARCIAL:
PENDIENTE PAGO:



Cod. Validación: 72ZPW2D6G3N3XZOGAEJ2KTF2 | Verificación: <https://sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 98

EL RECAUDADOR
FECHA: 16/09/96
HORA: 10:52

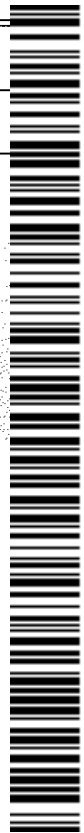
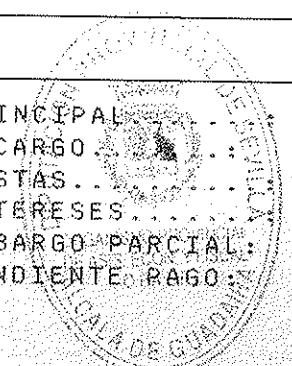
CARTA DE PAGO

ENTIDAD 004 MUNICIPIO DE ALCALA DE GUADAIR
 EJERCICIO 096 N. REF.: 0028161
 PERIODO 06
 CONCEPTO 204 IMPTO. ACTIVIDADES ECONOMICAS OFIC. PAGO: ALCALA DE GUADAIRA

N.º RECIBO 401026206851	NOMBRE O RAZON SOCIAL VILLAMOR URBAN EDUARDO	N.I.F. 28439264V		
DOMICILIO DEL CONTRIBUYENTE TORREBLANCA MAIRENA KM 7		<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">IMPORTE PESETAS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35.137</td> </tr> </table>	IMPORTE PESETAS	35.137
IMPORTE PESETAS				
35.137				
DOMICILIO OBJETO IMPOSITIVO MAIRENA 7				

EPIGRAFE : 9794
 DESCRIP. EPIGRA: ADIESTRAMIENTO
 BASE IMPONIBLE : 36039
 CUOTA MUNICIPAL: 28831
 RECARGO PROV. : 6306
 TIPOS : IP/IS/RP: 1.600/1.000/35

PRINCIPAL : 137
 RECARGO : 0
 COSTAS : 0
 INTERESES : 0
 EMBARGO PARCIAL: 0
 PENDIENTE PAGO: 0



Cod. Validación: 72ZPW2D6G3N3XZOGAEJ2KTF2 | Verificación: <https://ciudadacala.se/electronica.es>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 96

EL RECAUDADOR
 FECHA: 16/09/96
 HORA: 10:52

CARTA DE PAGO

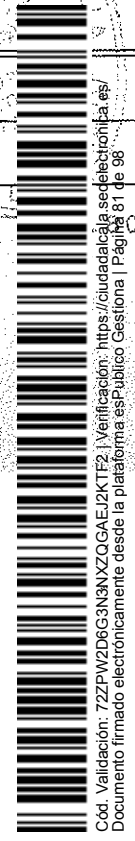
ENTIDAD 004 MUNICIPIO DE ALCALA DE GUADAIR
 EJERCICIO 094 N. REF.: 0023941
 PERIODO 06
 CONCEPTO 204 IMPTO. ACTIVIDADES ECONOMICAS OFIC. PAGO ALCALA DE GUADAIRA

N.º RECIBO	NOMBRE O RAZON SOCIAL	N.I.F.
401026206851	VILLAMOR URBAN EDUARDO	28439264V
DOMICILIO DEL CONTRIBUYENTE		
TORREBLANCA MAIRENA KM 7		
DOMICILIO OBJETO IMPOSITIVO		
MAIRENA 7		

IMPORTE PESETAS
34.805

EPIGRAFE : 9794 DESCRIP. EPIGRA: ADIESTRAMIENTO BASE IMPONIBLE : 000000000034806 CUOTA MUNICIPAL: 000000027844 RECARGO PROV. : 000000006961 TIPOS : IP/IS/RP: 1.600/1. /40	PRINCIPAL.....: 05 RECARGO.....: 0 COSTAS.....: 0 INTERESES.....: 0 EMBARGO PARCIAL: 0 PENDIENTE PAGO: 0
---	---

EL RECAUDADOR
 FECHA: 03/10/94
 HORA: 11:50



Cod. Validación: 72ZPW2D6G3NXZOGAEJ2KTE2 | Verificación: <https://cuadacala.sedelectronica.es>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 98



028439264V ADMON.-41603
VILLAMOR URBAN EDUARDO
CR TORREBLANCA MAIRENA KM 7. 0
41500 ALCALA GUADA SEVILLA

39041053451

Gran empresa...
Registro exportadores ...

Ejercicio 9 4

N.I.F. Apellidos y nombre o Razón social

Calle/Plaza/Avda. Nombre de la vía pública Número Esc. Piso Prta. Teléfono

Municipio Provincia Código Postal

Actividades a las que se refiere la declaración

A	B	C	D	E	F
Clave	Epígrafe I.A.E.	Régimen aplicable código	% definitivo prorrateo general	Prorrata especial	

GUARDIA Y CUSTODIA DE ZORROS 1 9794

Si ha efectuado con alguna persona o entidad operaciones que en su conjunto hayan superado la cifra de quinientas mil pesetas, marque una "X" G

Representante

N.I.F. Apellidos y nombre o Razón social

Vía Pública Número Esc. Piso Prta. Teléfono

Municipio Provincia Código

Fecha y firma del declarante o representante

Firma:

DEPOS X AVADAMA 30 de ENERO de 1995

Declaración de los Representantes legales de la Entidad

El (los) abajo firmante (s), como representante (s) legal (es) de la Entidad declarante, manifiesta (n) que todos los datos consignados corresponden con la información contenida en los libros oficiales exigidos por la legislación mercantil y en la normativa del Impuesto de

En testimonio de lo cual firma (n) la presente declaración en Por poder, a de Por poder, Por poder,

D.

D.

N.I.F.

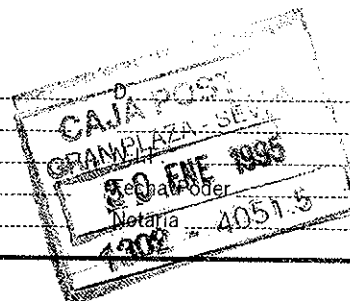
N.I.F.

Fecha Poder

Fecha Poder

Notaría

Notaría



Cód. Verificación: 722P-WZD6G3N3XZQGAEL2KTF2 | Verificación: https://ciudadacata.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 98

028439264V

ADMON. -41603

390201183723 5

VILLAMOR URBAN EDUARDO
CR TORREBLANCA MAIRENA KM 7, 0
41500 ALCALA GUADA SEVILLA

Gran empresa

Registro exportadores

Ejercicio

N.I.F. Apellidos y nombre o Razón social

Calle/Plaza/Avda. Nombre de la vía pública Número Esc. Piso Prta. Teléfono

Municipio Provincia Cód. Postal

Datos estadísticos

A	B	C	D	E	F
Actividades a las que se refiere la declaración	Clave	Epígrafe I.A.E.	Régimen aplicable código	% definitivo prorrata general	Prorrata especial
GUARDA Y CUSTODIA DE PERROS	1				

¿Ha efectuado con alguna persona o entidad operaciones que en su conjunto hayan superado la cifra de quinientas mil pesetas?

G

Personas físicas y comunidades de bienes

Datos del representante y firma de la declaración

Representante

N.I.F. Apellidos y nombre o Razón social

Vía Pública Número Esc. Piso Prta. Teléfono

Municipio Provincia Cód. Postal

Fecha y firma del declarante o representante

Firma:

SEVILLA a 19 de ENERO de 19 93



Personas jurídicas

Declaración de los representantes legales de la entidad

El (los) abajo firmante (s), como representante (s) legal (es) de la Entidad declarante, manifiesta (n) que todos los datos consignados corresponden con la información contenida en los libros oficiales exigidos por la legislación mercantil y en la normativa del Impuesto de IVA.

En testimonio de lo cual firma (n) la presente declaración en _____ a _____ de _____ de _____ Por poder, Por poder, Por poder,

D. _____

D. _____

D. _____

N.I.F. _____

N.I.F. _____

N.I.F. _____

Fecha Poder _____

Fecha Poder _____

Fecha Poder _____

Notaría _____

Notaría _____

Notaría _____

05/2009

Después de Sevilla Genovés

KENNEL SAHARA

N/A.: SR./A RESPONSABLE

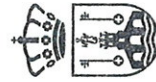
Ctra. Torreblanca-Mairena del Alcor, KM 7
41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



903375513



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

Plaza del Duque, 1
Alcalá de Guadaíra 41500. Sevilla



Cód. Validación: 72ZP-W2D6G3N3XZQGAELJ2KTF2 | Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 98

Yo, **JAVIER LÓPEZ CANO**, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, con residencia en Sevilla.

DOY FE: de que la presente fotocopia, extendida en el anverso del presente folio, de papel de uso exclusivo para documentos notariales, es reproducción fiel y exacta del sobre original que tengo a la vista y devuelvo.

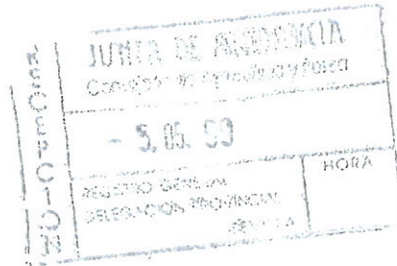
En Sevilla, a ocho de Abril de dos mil diez.
Asiento 573/2010



9U0955432

11/2009

EDUARDO VILLAMOR URBAN.
PLAZA DE CUBA 6.
41011 - SEVILLA.



Íltmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Agricultura y Pesca de Sevilla.

En relación a su escrito número de referencia NZ-16/99 fotocopia del cual se acompaña a efectos de localización, me acojo a la posibilidad de reconocer voluntariamente mi responsabilidad, debiendo señalar en mi descargo:

A.- Que la actividad se viene desarrollando ininterrumpidamente desde hace más de treinta años.

B.- Que enterado de la denuncia he iniciado los trámites necesarios para la regularización, lo que acredito con fotocopia de escrito dirigido al Ayuntamiento de Alcalá.

Y en base a lo anteriormente expuesto, le solicito se me aplique la sanción aplicable en el menor grado posible.

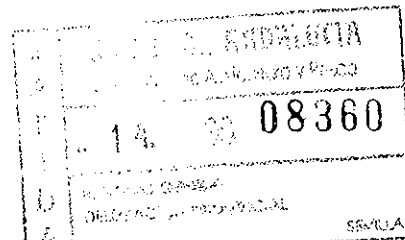
Sevilla, 3 de Mayo de 1.999.-

Li



Fecha: 08-04-99
s/ Ref.
n/Ref. NZ-16/99
Asunto: Acuerdo de Iniciación

EDUARDO VILLAMOR URBAN
Plaza de Cuba, nº 6
41011-SEVILLA



ACUERDO DE INICIACION DE PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1.398/93, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora (BOE nº 189 de 9-8-1.993), esta Delegación de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por el art. 255 del Decreto de 4 de febrero de 1.955 por el que se aprueba el Reglamento de Epizootias; Real Decreto 3.490/81 de 21 de diciembre por el que se transfieren competencias a la Junta de Andalucía en materia de Sanidad Animal, Decreto 1.119/75, de 24 de abril; Decreto 10/82, de 22 de febrero, por el que se asignan a la Consejería de Agricultura y Pesca las competencias transferidas por la Administración Central en materia de agricultura y pesca; Decreto 217/89, de 17 de octubre, por el que se desconcentran competencias en los Delegados Provinciales de la Consejería de Agricultura y Pesca y del Instituto Andaluz de Reforma Agraria, Decreto 220/1994, de 6 de septiembre por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura y Pesca y del I.A.R.A., modificado por el Decreto 270/96, de 4 de junio, Decreto 141/97, de 20 de mayo, por el que se atribuyen competencias en materia sancionadora a determinados órganos de la Consejería, y como consecuencia de la denuncia de la Dirección General de la Guardia Civil, Patrulla del SEPRONA de Dos Hermanas de fecha 26 de marzo de 1.999,

ACUERDA:

I.- Iniciar expediente sancionador a D. Eduardo Villamor Urban, con domicilio en Plaza de Cuba, nº 6 de Sevilla, por los siguientes:

HECHOS: El día 26 de marzo de 1.999 se tiene constancia de la existencia de un centro para el fomento y cuidado de animales de compañía, propiedad de D. Eduardo Villamor Urban, denominado RESIDENCIA KENNEL-SAHARA, sito en la ctra. Torreblanca-Mairena, km. 7, término municipal de Alcalá de Guadaíra, que en el momento de la inspección albergaba 1 gato y 5 perros, y con capacidad para 33 animales, que no está inscrito en el preceptivo Registro de Núcleos Zoológicos de la Consejería de Agricultura y Pesca.



JUNTA DE ANDALUCÍA



CONSEJERÍA DE AGRICULTURA Y PESCA

910955433

Delegación Provincial
Sevilla

11/2009

Estos hechos revisten, por ahora y sin prejuzgar, infracción al art. 1 de la Orden de 28 de julio de 1.980 del Ministerio de Agricultura, dictada como desarrollo del Decreto 1.119/75, de 24 de abril, sancionado conforme al art. 224 del Reglamento de Epizootias con multa comprendida entre 2.500 y 100.000 ptas., sanciones actualizadas conforme al R.D. 1.665/76, de 7 de mayo, y teniendo en cuenta los cargos que se citan, la sanción aplicable es de 50.000 ptas., sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción del presente expediente.

Es competente para la Resolución del presente expediente el Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Agricultura y Pesca de Sevilla, según lo establecido en el art. 2.2 a) del anteriormente mencionado Decreto 141/1997, sin perjuicio de que pueda resultar alterada como consecuencia de la instrucción del expediente atendiendo a la cuantía de la sanción que se imponga. Asimismo se le comunica la posibilidad de poder reconocer voluntariamente su responsabilidad, con lo que se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

II.- Nombrar Instructor del presente expediente a DON FELICIANO SANCHEZ-BARRIGA PECHE, funcionario Asesor Técnico de la Delegación Provincial, haciéndole saber el derecho que le asiste a formular recusación contra el mismo, de acuerdo con lo establecido en el art.º 29 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra el presente acuerdo de iniciación del procedimiento sancionador podrá aducir las alegaciones que estime convenientes en defensa de sus derechos y aportar cuantos documentos y justificantes estime pertinentes, así como proponer prueba concretando los medios de que pretenda valerse, en el plazo de QUINCE DIAS hábiles contados a partir del día siguiente al de la notificación de la presente comunicación, de conformidad con lo dispuesto en el art.º 16.1 del citado Real Decreto 1.398/93.



EL DELEGADO PROVINCIAL

D. DOMINGO CHAMORRO ÁLVAREZ

2

2



AYUNTAMIENTO ALCALÁ DE GUADAIRA
22 ABR. 1999
REGISTRO DE ENTRADA N.º

EXCMO. Sr. ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA

D. JOSÉ MARIA RAMÍREZ JIMÉNEZ, abogado colegio de abogados de Sevilla, con domicilio en esta ciudad, Plaza de la Almazara, Edificio Barrero III, Portal B, 2º Izda, como mandatario verbal de D. EDUARDO VILLAMOR URBAN, ante V.E. comparece y como mejor proceda en Derecho D I C E :

Que mediante el presente escrito interesa de su corporación, de conformidad con lo establecido en el Art. 70 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, 70.3 de la Ley de Bases de Régimen Local y 105. de la Constitución, se nos expida:

19.-Certificado de inexistencia de licencia de la actividad que desde hace más de treinta años se viene desarrollando en la finca propiedad de mi mandante con la denominación de "Residencia Kennel-samara", sita en carretera Torreblanca Mairena Km. 7, consistente en guardería animal, con una capacidad máxima para 13 ejemplares.

En dicha residencia no se realiza ninguna actividad de reproducción o adiestramiento de animales, tan solo guardería, debiendo señalar que cuando la actividad se inició por el padre de mi mandante, no se exigía licencia alguna y que en la actualidad cuenta con el preceptivo informe técnico zoonosanitario.

20.-Con carácter subsidiario y caso de no expedirse el certificado interesado en el apartado anterior, se nos indiquen los requisitos necesarios para la obtención de licencia de actividad, con indicación del epígrafe en el que dicha actividad se encuadra.

Por lo expuesto.

SUPLICO A V.E.: Que teniendo por presentado el presente escrito se sirva admitirlo, teniendo por realizadas las manifestaciones que anteceden a los efectos oportunos y en su virtud, se sirva expedir el certificado interesado, por ser de justicia que pido en Alcalá de Guadaira a 15 de Abril de 1999.



9U0955435

11/2009



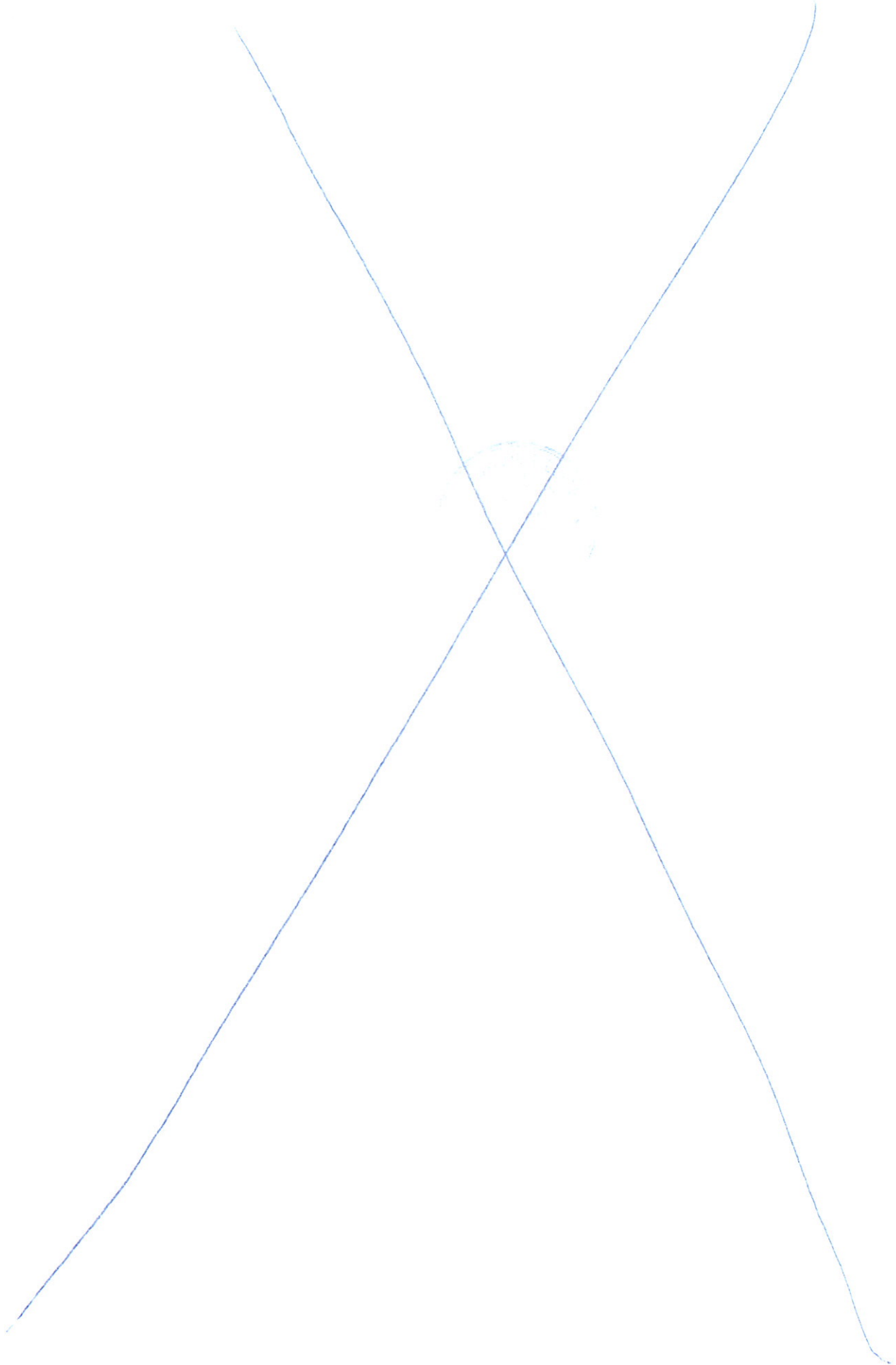
Yo, **JAVIER LÓPEZ CANO**, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, con residencia en Sevilla.

DOY FE: de que la presente fotocopia, extendida en tres folios, de papel de uso exclusivo para documentos notariales, serie 9U, números 0955432, el siguiente y el anverso del presente, es reproducción fiel y exacta del la carta original y de los documentos que la acompañan, que tengo a la vista y devuelvo.

En Sevilla, a cinco de Mayo de dos mil diez.
Asiento 711/2010

[Handwritten signature]





ANEXO DE COMPROMISOS POR INFORMES SECTORIALES



DECLARACIÓN RESPONSABLE DE VERTIDOS DE LA ACTIVIDAD A LA FOSA
SÉPTICA

El promotor declara al Ayuntamiento que no se prevén realizar vertidos de aguas sanitarias derivadas de la actividad objeto del proyecto de actuación a la fosa séptica.

En Alcalá de Guadaira, a 22 de Febrero de 2021

El promotor



DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE LA VIGENCIA Y LA NO SOBREEXPLOTACIÓN
DEL POZO AUTORIZADO POR LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL
GUADALQUIVIR

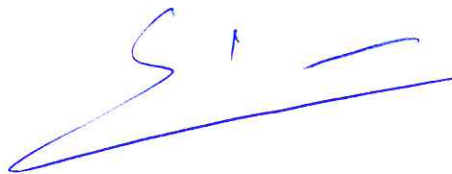
El promotor de la actividad objeto del presente Proyecto de Actuación declara tener vigente la presente autorización presentada de pozo por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:

N/Ref: C-41004-05127-0088. RESOLUCIÓN DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR PARA LA INSCRIPCIÓN DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS SUBTERRÁNEAS EN EL CATÁLOGO DE AGUAS PRIVADAS.

- CAUDAL Y VOLUMEN MÁXIMO POR RESOLUCIÓN: Esta resolución autoriza un caudal de 0,019L/s para un volumen máximo anual de 625 m3.
- ESTIMACIÓN DE CONSUMO VINCULADO A ACTIVIDAD:
El consumo máximo previsto en la actividad será de 23 m3/año, teniendo en cuenta el caudal y un consumo medio máximo calculado con un consumo de 7min/día durante los 365 días de año.
- DECLARACIÓN DE NO SOBREEXPLOTACIÓN: Debido a las regulaciones sobre la sobreexplotación del Acuífero Sevilla-Carmona, el promotor declara de forma responsable, en base a la estimación de consumo vinculado a la actividad, que el consumo de agua vinculado con la actividad será muy inferior al máximo permitido por la resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 625m2 y también menor de 150 L/día · persona, lo cual resulta un consumo insignificante teniendo en cuenta los consumos habituales en explotaciones agrarias de la zona y en ningún caso entiende que pueda considerarse sobreexplotación del pozo autorizado.
- Además, el consumo se ha venido haciendo todo el tiempo que la actividad ha estado en marcha, por lo que, al tratarse de una legalización de la actividad existente, no se propone un nuevo consumo diferente del existente.

En Alcalá de Guadaira, a 22 de Febrero de 2021

El promotor



COMPROMISO DE REDACCIÓN DE PROYECTO DE ACCESO O
LEGALIZACIÓN DEL ACCESO EXISTENTE

El promotor de la actividad objeto del presente Proyecto de Actuación se compromete a encargar la redacción de un proyecto de acceso ó legalización del acceso existente, suscrito por técnico competente, a la parcela desde la Carretera A-8026 de A-92 (Torreblanca) a Mairena del Alcor, que deberá constar aprobado por el organismo titular de dicha vía con carácter previo a la licencia de utilización de la instalación.

En Alcalá de Guadaira, a 22 de Febrero de 2021

El promotor



.....



DECLARACIÓN DE LEGALIZACIÓN O RETIRADA DE CARTEL DE ACCESO JUNTO CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE UTILIZACIÓN

Teniendo en cuenta los dos artículos 101.2 y 136.3 de las normas urbanísticas del PGOU de Alcalá:

Artículo 101.2 PGOU

La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia en todo el ámbito del término municipal, quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto en estas Normas tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes y deberá procederse a su desmontaje una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

Artículo 136.3 del PGOU

Son usos prohibidos los siguientes:

- a) La tala de árboles que implique transformación de uso*
- b) El vertido de residuos mineros e industriales.*
- c) Los parques de atracciones.*
- d) Los aeropuertos y helipuertos.*
- e) Los usos residenciales de nueva planta no vinculados a actividades productivas directas o de servicio público o los de guardería.*
- f) La ejecución de infraestructuras colectivas de abastecimiento de agua, alumbrado, saneamiento y pavimentación.*
- g) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativos. h) Las construcciones y edificaciones industriales*

En paralelo a la solicitud de licencia de utilización, se solicitará autorización o licencia expresa para el cartel de la entrada existente, considerando que se trata de un cartel histórico (no símbolo ni imagen conmemorativa) que marca el uso tradicional que ha venido teniendo la finca durante muchos años. En ningún caso es un elemento publicitario en contradicción con las normas urbanísticas, por lo que se entienda que no debe quedar como instalación fuera de ordenación. Si finalmente se decidiese por la gerencia de urbanismo clasificar el cartel como fuera de ordenación se procederá a su desmontaje una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

En Alcalá de Guadaíra, a 22 de Febrero de 2021

El promotor



.....



ANEXO DE PLAZOS Y PLAN DE ETAPAS



ANEXO DE PLAZOS Y PLAN DE ETAPAS

A continuación se contempla la secuencia de actos administrativos siguientes y los plazos previstos por el promotor:

- **1º.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN**
Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

- **2º.- SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA SITUACIÓN LEGAL DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE:**
Respecto a la edificación existente que se ajuste a lo dispuesto en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen del suelo no urbanizable, el promotor solicitará la Certificación Administrativa de la situación legal de la edificación existente que será acreditativa en su caso de la adecuación de la edificación existente a la ordenación urbanística de la parcela o si por el contrario, se encuentra en situación de fuera de ordenación.
 - o Este trámite puede iniciarse a la fecha del presente informe.

- **3º.- TRAMITE AMBIENTAL:**
Trámite ambiental de aplicación que conforme a lo previsto en el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en su epígrafe 13.55, será de Calificación ambiental.
 - o Este trámite puede iniciarse a la fecha del presente informe, si bien no podrá otorgarse hasta no conste aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación.

