

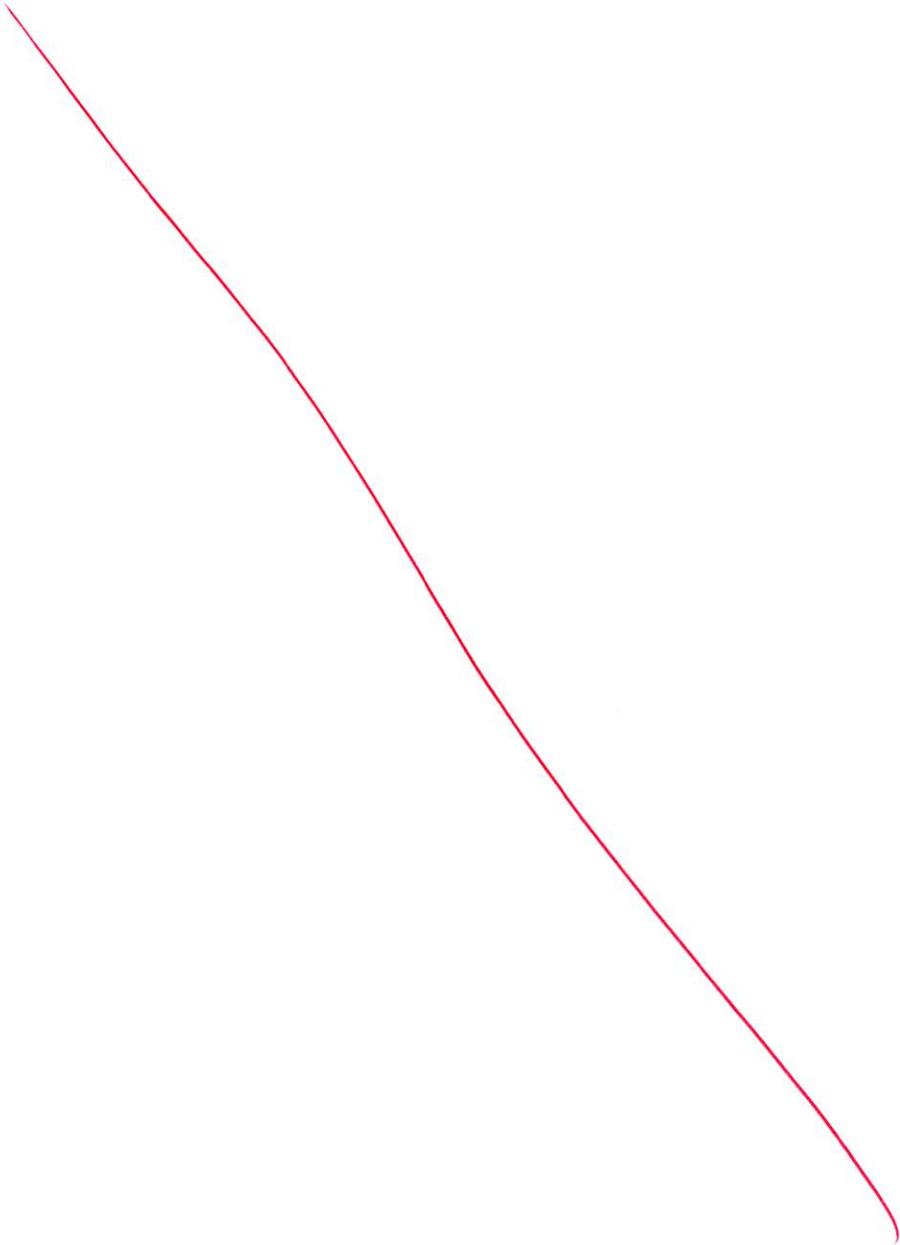
867/16 J
08/07/16



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN “CENTRO DE CRÍA Y SELECCIÓN DEL GALLO COMBATIENTE ESPAÑOL” EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.

*Informe técnico
Favorable Adm.
a través 20/10/16.*

10



El presente Proyecto de Actuación ha sido redactado por Territorio y Ciudad SLP, Empresa Consultora contratada por la Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español (FADGCE), con el fin de desarrollar los trabajos urbanísticos necesarios para la implantación de un "Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español" en el Suelo No Urbanizable de Sanlúcar de Barrameda.

El trabajo ha sido desarrollado bajo la responsabilidad del siguiente Equipo Redactor:

Manuel A. González Fustegueras, Arquitecto y Urbanista
Sebastián Olmedo Pérez, Licenciado en Derecho
Reyes Pata Vila, Arquitecto.

21

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN "CENTRO DE CRÍA Y SELECCIÓN DEL GALLO COMBATIENTE ESPAÑOL" EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.

ÍNDICE

I. MEMORIA

0. OBJETO DEL PROYECTO.

1. IDENTIFICACIÓN DE LOS TERRENOS Y DEL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.

2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS.

2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA, JURÍDICA Y URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

2.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, E INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD.

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

3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA.

3.1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.

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

3.3. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN.

3.4. INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL ASÍ COMO DE LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES.

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.

4.1. DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE.

- 4.2. PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA.
- 4.3. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL.

II. PLANOS

01. SITUACIÓN. ENCUADRE TERRITORIAL.
02. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO Y AFECCIONES.
03. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA. PGOU SANLÚCAR DE BARRAMEDA.
04. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DE LOS TERRENOS. TOPOGRAFÍA.
05. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DE LOS TERRENOS.
06. PLANTA GENERAL, USOS Y SUPERFICIES.
07. CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. PLANTAS.
08. CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. SECCIÓN Y ALZADOS.
09. ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. CONEXIONES EXTERIORES.

0. OBJETO DEL PROYECTO.

El presente Proyecto de Actuación tiene por objeto la implantación de un "Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español" en el Suelo No Urbanizable del municipio de Sanlúcar de Barrameda.

La actividad a implantar incluye áreas destinadas a la investigación, control y preservación de la especie, y aulas para la formación y difusión del conocimiento sobre la crianza de estas aves, instalaciones administrativas, y zonas al aire libre, para que los criadores de esta raza puedan desarrollar las actividades individualizadas de crianza y selección.

Se trata, por consiguiente, de una actividad singular a implantar en el territorio sanluqueño, que aúna en un mismo Centro todas las actividades relacionadas con la crianza y selección de la raza aviar Combatiente Español, reconocida oficialmente en España desde el año 2007 y recogida dentro del Catálogo Oficial de Razas de Ganado de España, como "raza autóctona de fomento". Con la implantación del Centro de Cría y Selección, y a través de las actividades a desarrollar por la Unión de Criadores del Gallo Combatiente Español, junto con la Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español, se pretenden mejorar los procesos de cría y selección de estas aves, aumentar el control y las medidas de preservación de esta especie, y fomentar el conocimiento existente en la actualidad sobre la crianza de esta raza milenaria.

Este Proyecto de Actuación se redacta de conformidad con las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda, que establece la necesidad de redacción de Plan Especial o Proyecto de Actuación para la implantación de actividades en el suelo no urbanizable, bien por concurrir en ellas requisitos de utilidad pública o interés social, por su contribución a la ordenación y desarrollo rural o porque hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural, todo ello, de conformidad con lo previsto en el artículo 42 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

En base a la regulación contemplada en el apartado 4, del artículo 42 de la LOUA, por su superficie (inferior a 50 Has), por no tener trascendencia supramunicipal, por no comprender terrenos de más de un término municipal y por no afectar a la ordenación estructural del Plan General de Sanlúcar, será necesario la formulación de un Proyecto de Actuación para la implantación del Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español.

El presente documento se organiza, en base a cuatro apartados principales que dan cumplimiento a los contenidos mínimos exigidos por el artículo 42.5 de la LOUA, para el Plan Especial y Proyecto de Actuación:

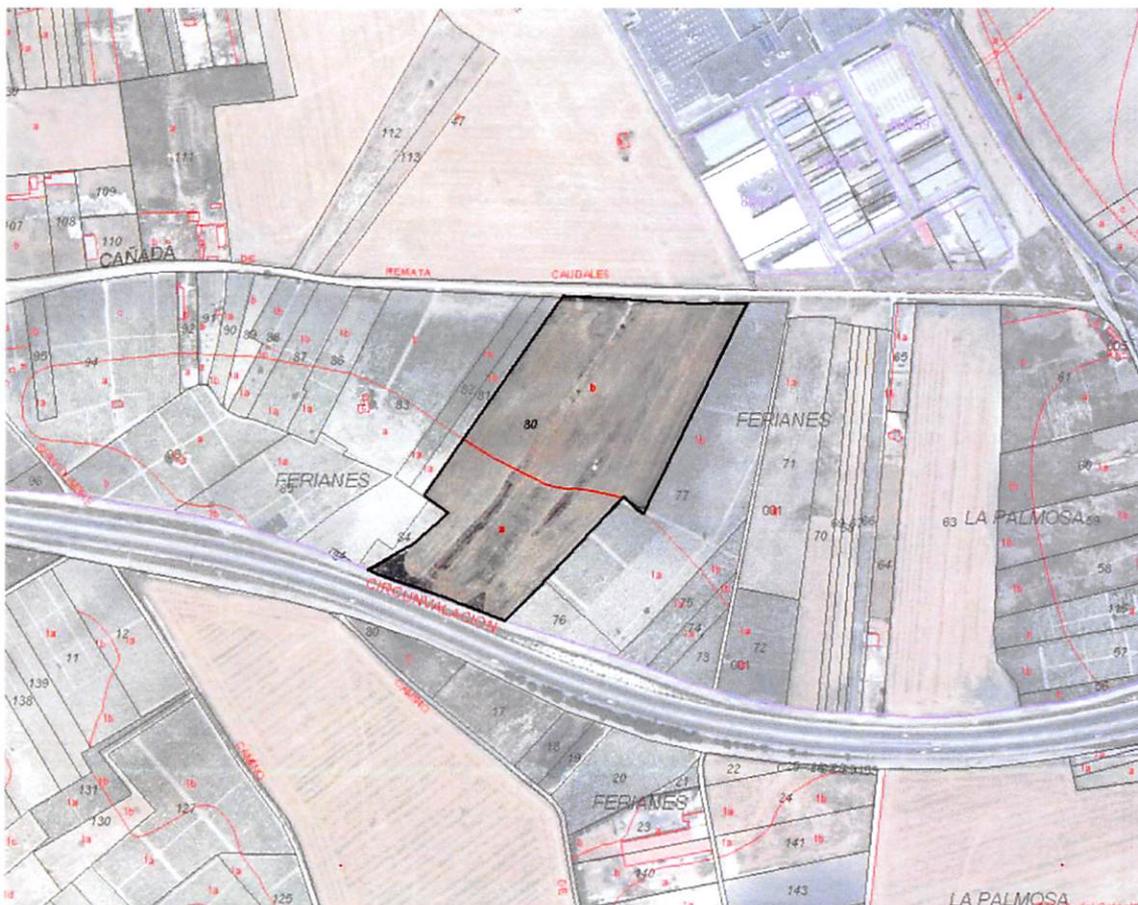
- 1 IDENTIFICACIÓN DE LOS TERRENOS Y DEL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.
2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.
3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA.
4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

4D

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN "CENTRO DE CRÍA Y SELECCIÓN DEL GALLO COMBATIENTE ESPAÑOL" EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.

I. IDENTIFICACIÓN DE LOS TERRENOS Y DEL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.

Los terrenos donde se va a implantar el Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español, se localizan al sur del núcleo de población de Sanlúcar de Barrameda, en el paraje conocido como Pago de Ferianes. Se corresponden con las subparcelas a y b de la parcela catastral 80 del Polígono 29 del suelo rústico de Sanlúcar de Barrameda (Referencia I1032A029000800000XZ) y forma parte de la finca registral, Finca nº52.073. La superficie total de la finca, según medición sobre la cartografía digital del municipio, es de 57.121 m² (5,7121 Has). La superficie de las subparcelas a y b de la parcela catastral 80, polígono 29, es de 5,7855 has. Para el desarrollo del presente proyecto de actuación se toma como superficie de referencia la obtenida por medición en la cartografía digital del municipio.



Parcela Catastral 80 del Polígono 29 (I1032A029000800000XZ). Subparcelas a y b. Paraje de Ferianes.

El promotor de la actuación es la entidad asociativa Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español (FADGCE), inscrita en el Registro de Asociaciones Provincial de Cádiz con el nº72 de la Sección Segunda, con CIF G-11403052 y con domicilio a efectos de notificaciones en Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), calle San Francisco nº64, local-Bajo, CP 11540.

El ámbito de actuación de la FADGCE es autonómico, y se constituye como asociación de duración indefinida y sin ánimo de lucro. Entre los fines y actividades de la Federación están los siguientes:

- Fomentar e incentivar la cría, mantenimiento, desarrollo, protección calificación y selección del gallo de raza combatiente español, con el objeto de mejorar y salvaguardar la pureza de la raza, todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley

11/2003 de 24 de noviembre, de Protección de los Animales de la Comunidad Autónoma de Andalucía y normativa de desarrollo.

- Estudiar, orientar e informar a sus afiliados sobre los problemas relacionados con la cría y selección de estas aves deportivas, así como establecer el control adecuado sobre la calificación y selección de la especie, promoviendo las necesarias campañas y eventos públicos y privados, y manteniendo contacto permanente con sus socios, asociaciones integradas y países consumidores de estos productos.
- Ejercer la representación conjunta de las asociaciones integradas, coordinar sus actividades y fomentar una adecuada colaboración, actuar y colaborar con los Organismos y Administraciones Oficiales, Públicos y Privados, todo ello para una mejor defensa de sus derechos e intereses generales y para lograr una unidad de acción en la mejor consecución de los objetivos y fines de la Federación.
- La defensa de nuestro patrimonio cultural, de nuestras tradiciones y costumbres históricas, que mediante los estudios y trabajos de campo, el control y seguimiento de la especie y de su selección, que permitirán, mediante traslado a la autoridad competente, tener conocimiento de los problemas inherentes en esta materia.

Las labores de preservación, control, investigación, y de difusión y defensa del patrimonio cultural vinculado a la crianza del Gallo Combatiente Español, las realiza de manera conjunta la Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español (FADGCE), junto con la Unión de Criadores del Gallo Combatiente Español (UCGCE). Ambas entidades, sin ánimo de lucro, cuentan con un tejido asociativo, muy arraigado en toda Andalucía, y en particular en Sanlúcar de Barrameda, en base al número de socios que este municipio aporta.

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.

2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS.

Los terrenos elegidos para la implantación del Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español, se localizan en el término municipal de Sanlúcar de Barrameda, en el paraje conocido como Pago de Ferianes, al sur del núcleo principal de población.

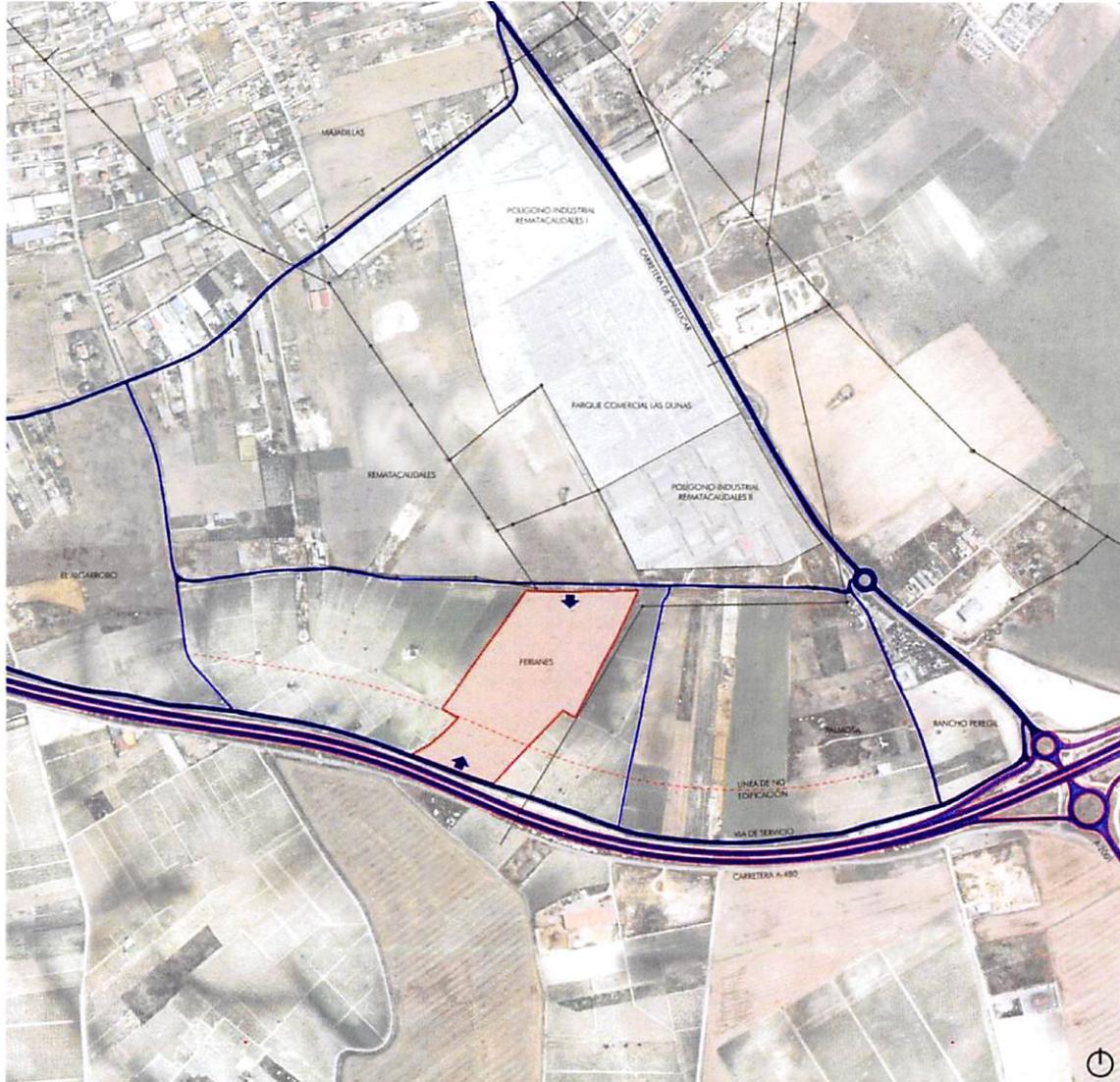


Localización de la Finca. Elaboración propia.

La Finca nº52.073, se localiza en el suelo no urbanizable de Sanlúcar de Barrameda, entre el Polígono Rematacaudales I y la Autovía A-480, que circunvala Sanlúcar de Barrameda en dirección a Chipiona, en posiciones muy cercanas al nudo de enlace de la citada Autovía con la Carretera A-2001, que comunica este municipio con El Puerto de Santa María y que constituye una de las entradas principales a la ciudad.

El lindero sur de la finca lo conforma la vía de servicio que desde el enlace A-480/A-2001, discurre paralela a la a la Autovía A-480, en dirección Chipiona, posibilitando el acceso a las distintas fincas a las que da frente, y el lindero norte está conformado por el Camino de Rematacaudales, que enlaza directamente con la prolongación de la Carretera A-2001, de El Puerto de Santa María, en dirección al núcleo de población. Esta característica de sus límites norte y sur, posibilita tener un "doble" acceso a los terrenos objeto del Proyecto de Actuación, un acceso principal desde la vía de servicio de la A-480, que enlaza directamente con la Autovía a una distancia de 1.000 metros, y un acceso secundario, desde la Carretera de El Puerto de Santa María, a través de rotonda. Los linderos este y oeste de la finca se corresponden con fincas agrícolas destinadas al cultivo de la vid.

La localización de la finca, así como la singularidad del doble acceso, le confiere al emplazamiento de la actuación unas condiciones de óptima accesibilidad, no solo desde el propio municipio de Sanlúcar de Barrameda, sino desde los municipios colindantes de Chipiona, El Puerto de Santa María, Jerez de la Frontera y Trebujena, que se localizan en posiciones muy cercanas, a través del sistema viario de rango territorial.



Emplazamiento de los terrenos. Principales accesos, y relación con el núcleo principal de población.

La cercanía con la Autovía A-480, supone afecciones y limitaciones a los usos a desarrollar en la finca. Concretamente, la finca se encuentra afectada por la línea de no edificación asociada a este viario de la Red Intercomarcal de la Junta de Andalucía, que establece una distancia de separación de la edificación a desarrollar en el interior de la finca, de 100 metros respecto a la arista exterior de la calzada.

La superficie total de la finca asciende a 57.121 metros cuadrados (5,7121 Has), según medición sobre cartografía digital del municipio.



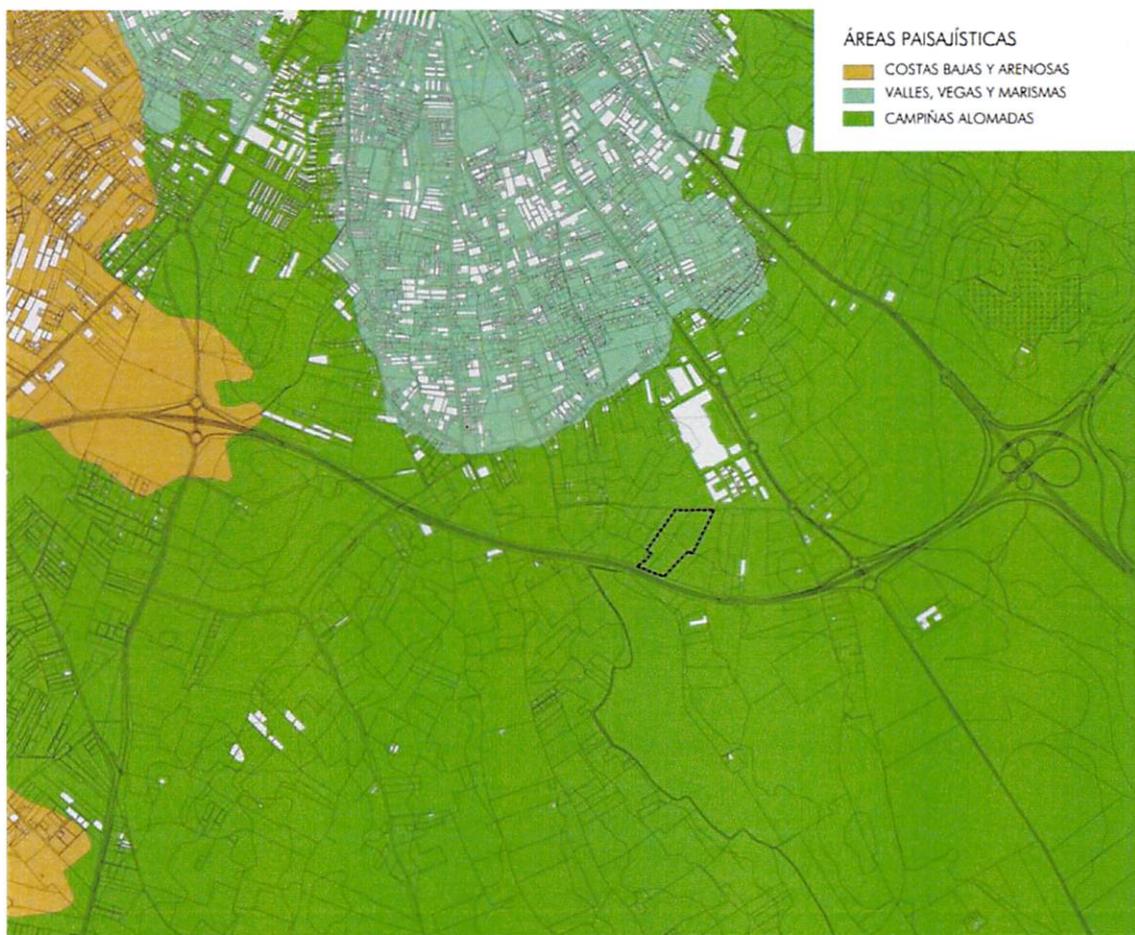
2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA, JURÍDICA Y URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

2.2.1. ENCUADRE MUNICIPAL

El municipio de Sanlúcar de Barrameda, se localiza al oeste de la provincia de Cádiz, en la desembocadura del río Guadalquivir, dando frente al Parque Nacional de Doñana. Esta singular posición territorial, con influencia oceánica directa, le confiere a este municipio un clima mediterráneo subhúmedo, de inviernos templados y con suavidad térmica también en verano. La insolación que presenta el municipio es de las más elevadas de la península, con una cantidad de horas al año que oscila entre 2.900 y 3.000 horas. Las temperaturas se caracterizan por su regularidad y su suavidad, gracias a la acción termorreguladora que ejerce el mar.

En cuanto al viento, nos encontramos con un territorio, donde el mayor porcentaje se corresponde con las calmas, siendo el viento suave y templado del suroeste, el más frecuente. El volumen anual de precipitaciones en este municipio, es escaso y con gran regularidad interanual.

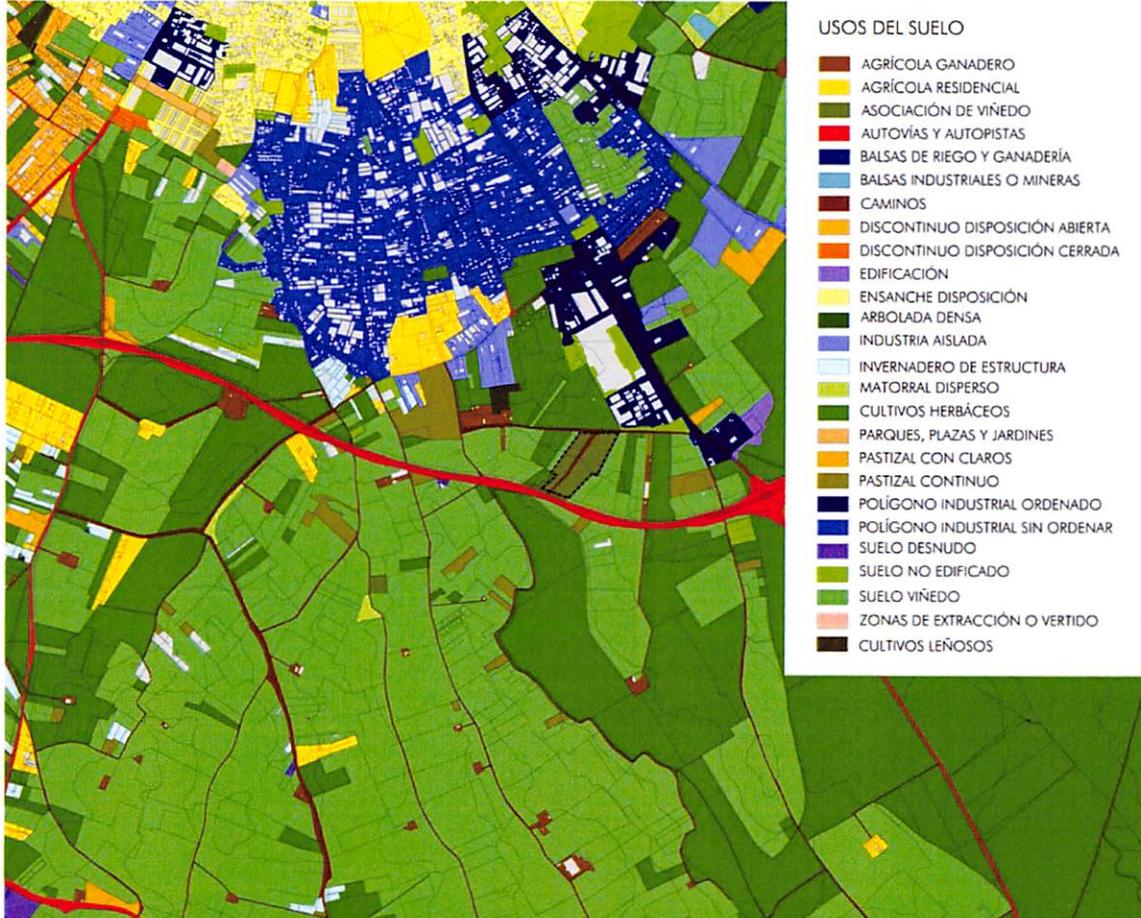
Los terrenos objeto del presente Proyecto de Actuación se encuentran localizados en el suelo no urbanizable de Sanlúcar de Barrameda, al sur de su núcleo principal de población. Según la documentación disponible en la Red Ambiental de Andalucía (REDIAM), forman parte del área paisajística identificada como "*Campiñas alomadas, acolinadas y sobre cerros*", concretamente forman parte de la Campiña de Sanlúcar.



Caracterización Ambiental de los terrenos. Áreas Paisajísticas. REDIAM.

Esta zona de campiña, ocupa gran parte del término municipal y dota de rasgos muy particulares y representativos al paisaje de Sanlúcar de Barrameda, con predominio de cerros, lomas y llanuras de carácter agrícola. Se localiza sobre materiales de albarizas y depósitos aluviales junto a otros secundarios, lo que genera un espacio muy rico para la explotación agrícola. Sobre estos suelos de albarizas se desarrollan numerosas explotaciones destinadas principalmente al cultivo de la vid y de cereales, junto a otros de secano. Este paisaje tan característico sustenta la base de la cultura vitivinícola local.

Desde el punto de vista geológico y edafológico, esta zona de la Campiña de Sanlúcar data del Mioceno Medio-Inferior, son suelos de clase sedimentaria, caracterizados por la presencia de margas, areniscas y lutitas o silexitas, con una capacidad de uso, para el desarrollo de su vocación agropecuaria, que se cataloga de "buena o moderada", de hecho, y tal y como se recoge en la información ambiental relativa a las coberturas, usos y vegetación del suelo, estos terrenos se caracterizan por la presencia predominante de cultivos leñosos en secano, del tipo viñedos.

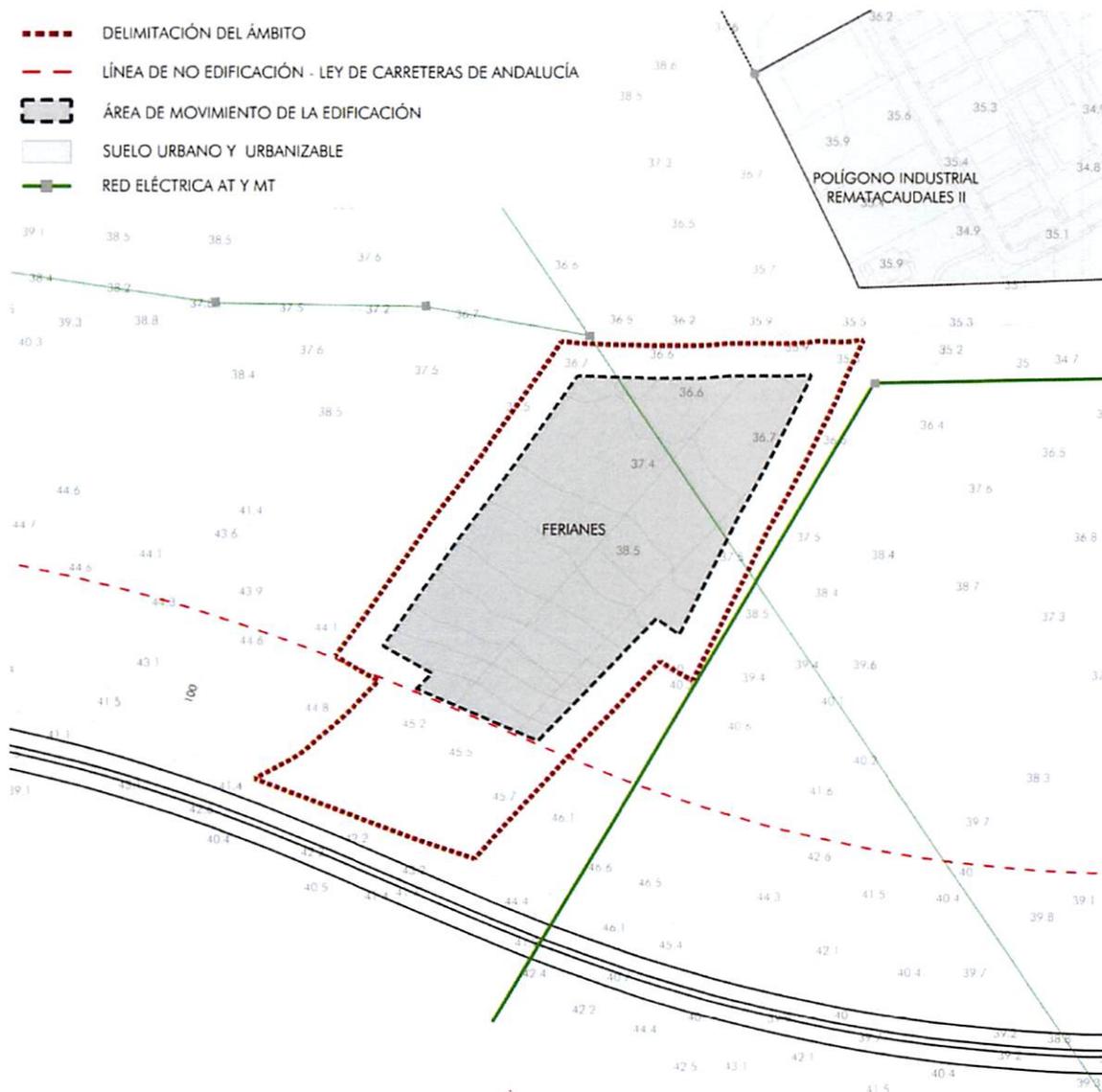


Caracterización Ambiental de los terrenos. Coberturas y Usos del Suelo. REDIAM.

2.2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DE LA FINCA 52.073, PAGO DE FERIANES.

La Finca objeto del presente Proyecto de Actuación, forma parte de la zona de campiña, tan característica del paisaje agrario de Sanlúcar de Barrameda. La parcela donde se va a desarrollar la actividad presenta una forma de directriz sensiblemente rectangular, con orientación noreste-suroeste en el lado de mayor dimensión. La topografía del terreno es suave, en ligera ascensión desde el lindero norte (acceso secundario), con cota media de 36 m. hasta el lindero sur (acceso principal), donde se alcanzan cotas de 42 m. La cota del terreno

natural se mantiene constante, entre sus linderos este y oeste. Esta caracterización topográfica, da como resultado una pendiente en sentido noreste-suroeste, para la Finca nº52.073, del orden de 1,6%.



Caracterización Física de los terrenos. Topografía.

Los suelos de la Finca, del tipo albarizas, responden al carácter agrícola de la zona donde se localizan, con predominio del cultivo de la vid. En la actualidad no se encuentran en explotación.

No se detectan masas arboladas, ni elementos de interés ambiental, que deban ser preservados en el interior de la finca. Señalar, como elemento destacable del sistema ambiental en el entorno de la finca, el paso en colindancia con su linderro norte de la vía pecuaria "Cordel de la Reina y Cantarranas", con anchura legal de 37,61 metros, según el "Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias de Sanlúcar de Barrameda". El trazado de esta vía pecuaria, no está deslindada. Según la documentación digital consultada y disponible en la Red Ambiental de Andalucía (REDIAM) esta vía pecuaria es coincidente con la traza del Camino de Rematacaudales, y no afecta a la finca objeto del presente Proyecto de Actuación.

No existen edificaciones en el interior de la Finca.



Vista desde el centro de la finca hacia el lindero norte.



Vista de la zona sur de la finca, vía de servicio de la Autovía A-480.



Vista desde el interior de la finca hacia el lindero oeste.



Vista desde el interior de la finca hacia el lindero este.

Con respecto a las redes de infraestructuras existentes en el entono del Centro, señalar que la localización elegida se encuentra en posiciones muy cercanas al Polígono Industrial Rematacaudales, Fase I. Este Polígono Industrial se localiza al norte del Camino de Rematacaudales, y dispone de todos los servicios urbanos necesarios.

Las redes de infraestructuras correspondientes al ciclo del agua, energía eléctrica, y gestión de residuos sólidos, que se localizan en el entorno de la actuación propuesta, son las siguientes:

- **Abastecimiento:** La red de distribución principal de abastecimiento, con diámetro 300, discurre por la Carretera de El Puerto, desde donde da servicio a las calles Siglo XXI, Arturo Soria, Severo Ochoa, Miguel Servet y Juan de La Cierva.
- **Saneamiento:** En el extremo sureste del Polígono Industrial se localiza la Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR) que recoge las aguas grises de la zona, a través de los colectores de las calles Arturo Soria, Severo Ochoa y Juan de la Cierva, y del colector que discurre por la calle Miguel Servet. Desde este punto, las aguas grises son impulsadas por un colector principal que discurre por la Carretera de El Puerto.

Se localizan pozos de registro en la calle Juan de la Cierva (nº30932) y en la calle de servicio que desemboca en la calle Arturo Soria (nº30935 Y 30936), que posibilitan la futura conexión de la actuación propuesta con la red general de saneamiento.

- **Energía Eléctrica:** La zona donde se prevé la implantación del Centro de Cría y Selección, se caracteriza por la importante presencia de redes eléctricas (líneas de alta tensión y media tensión, de 66Kv a 15 Kv), que desde la Subestación Eléctrica de Las Dunas, abastece en Baja Tensión a la zona industrial y comercial de Las Dunas y Rematacaudales.

En la Calle Siglo XXI se localiza el Centro de Transformación (nº23975 PGNO. INDUS) que abastece a la Fase I, del Polígono Industrial Rematacaudales. Se localiza también un segundo Centro de Transformación (nº77712 REMATACAUDALES_3) en el interior de la Parcela Industrial nº4 de la Calle Arturo Soria. Estos son los Centros de Transformación más próximos a la actuación propuesta.

- **Residuos sólidos:** Al norte del Polígono Rematacaudales, en la Cañada del Amarguillo, se localiza el Punto Limpio del municipio, destinado a recoger los residuos urbanos de la ciudad. Así mismo, señalar que apoyado en la Carretera A-471 en dirección Trebujena, se localiza, la Planta de Transferencia de Residuos, junto con la Planta de Tratamiento de Residuos Inertes, y en la zona de Monte Algaida, en la calle L, se localiza una Planta de Tratamiento de Residuos Agrícolas.

2.2.3. CARACTERIZACIÓN JURÍDICA Y URBANÍSTICA.

La Finca donde se va a implantar el Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español, se identifica con el nº 52.073 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, inscrita al Tomo 2501, Libro 1517, Folio 105, y se describe como “*Suerte de tierra y viña, sita en Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), en el pago que nombran de La Cañada o Ferianes, con una cabida de cinco hectáreas, noventa y siete áreas, ochenta y seis centiáreas y diecinueve miliáreas, que linda: Norte, Camino de Rematacaudales; Sur, con hijuela de entrada; Este, finca segregada y finca de Don José Gallardo Martín; y Oeste, con finca de Doña Caridad Rencoret Vega*”.

La Finca Registral nº52.073, se corresponde con la parcela catastral 80 del Polígono 29 del suelo rústico de Sanlúcar de Barrameda, con la Referencia I1032A029000800000XZ.

La Finca 52.073 se encuentra clasificada como suelo no urbanizable, en la categoría de "Suelo No Urbanizable Genérico" del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda.

El planeamiento en vigor del municipio de Sanlúcar de Barrameda lo constituye la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda, que fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 29 de octubre de 1996 y cuyo Texto Refundido, fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial con fecha 28 de mayo de 1997 y publicado en el BOP, de 5 de julio de 1997. El Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda, se encuentra Adaptado Parcialmente a la LOUA, con fecha de 22 de julio de 2010.



Localización de la Finca, sobre el Plano de Clasificación del Suelo y Categorías del Suelo No Urbanizable de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística.

De igual manera configuran el planeamiento general de Sanlúcar de Barrameda, todas las modificaciones del PGOU, aprobadas definitivamente a partir de la entrada en vigor del mismo. A este respecto señalar que con fecha de 11 de febrero de 2014, se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 15, Normas del Suelo No Urbanizable, del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda (BOJA nº42 de 4 de marzo de 2014). El objeto de este documento de Innovación es la modificación de las determinaciones del suelo no urbanizable contenidas el Título XIII, y las normas de protección del medio físico Título XIV, de la Normativa Urbanística del Plan General, así como integrar en el mismo texto refundido los ajustes y determinaciones derivados del procedimiento de Adaptación Parcial a la LOUA del planeamiento general del municipio de Sanlúcar de Barrameda.

Por consiguiente, la normativa de aplicación para los terrenos de la Finca 52.073, es la contenida en los Títulos XIII, Régimen del Suelo No Urbanizable, y Título XIV, Protección del Medio Físico, de la Modificación Puntual N°15 del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda.

Las condiciones particulares del Suelo No Urbanizable Genérico quedan detalladas en el artículo 13.22 de las Normas Urbanísticas, del Texto Refundido de la Modificación Puntual Nº15 del Plan General de Sanlúcar:

Artículo 13.22.- Suelo No Urbanizable Genérico.

Se incluyen los suelos de Campiña situados entre las áreas urbanas y la variante viaria de la carretera C-441. En el área se podrán ubicar las siguientes actividades:

1. Usos característicos:

- Agrícola.*
- Invernaderos.*
- Viveros.*
- Forestal.*
- Ganadero.*
- Instalaciones anejas a la explotación.*
- Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.*
- Infraestructura de servicio a la explotación.*
- Captación de agua.*
- Desmontes, aterramientos y rellenos.*
- Vivienda familiar ligada a la explotación agropecuaria.*

2. Usos autorizables:

- Polígono ganadero*
- Establos, granjas avícolas y similares.*
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.*
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.*
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.*
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.*
- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.*
- Obras de protección hidrológica.*
- Canteras.*
- Extracción de arenas y áridos.*
- Instalaciones anejas a las industrias extractivas.*
- Infraestructuras de servicio de las industrias extractivas.*
- Actividades dotacionales en las categorías especificadas en este Capítulo.*
- Adecuaciones naturalistas.*
- Adecuaciones recreativas.*
- Centros asistenciales especiales.*
- Centro de enseñanza de técnicas de explotación del medio.*
- Instalaciones permanentes de restauración (ventas).*
- Establecimientos de alojamiento rural si tienen como finalidad la rehabilitación de edificios existentes, de carácter histórico o patrimonial.*
- Imágenes y símbolos.*

3. Usos prohibidos: todos los demás.

4. Condiciones de implantación de las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y autorizables en esta categoría de suelo:

- Unidad mínima de actuación: una (1) Hectárea.*
- Distancia mínima a cualquier edificación residencial: cincuenta (50) metros. Los establos o instalaciones ganaderas deberán mantener una distancia mínima de quinientos (500) metros a cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o*

concentraciones de personas. Así mismo, se respetará una distancia mínima de cien (100) metros a cauces y arroyos.

En el caso de las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación, las edificaciones deberán situarse a una distancia superior a cincuenta (50) metros de cualquier otra edificación existente, y de veinte (20) metros con respecto a otras edificaciones existentes dentro de la finca donde se proyecten, salvo que éstas ya se encuentren destinadas a la misma actividad.

- *Retranqueo de lindes y caminos públicos: veinte (20) metros.*
- *Ocupación máxima de elementos constructivos sobre la unidad de actuación: con carácter general, no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la unidad de actuación.*

En el caso de bodegas anejas a la explotación, la superficie máxima edificable podrá ser de hasta cinco mil (5.000) metros cuadrados, con una sola planta de altura.

En el caso de las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación vinculadas al régimen asociativo, la superficie máxima edificable no podrá superar el dos (2%) por ciento de la superficie de la finca matriz o de la suma de todas las parcelas asociadas, limitándose la ocupación sobre la parcela en la que se implante al treinta (30%) por ciento de su superficie, debiendo recogerse la vinculación de la actividad y de la edificación en el Registro de la Propiedad.

- *Altura máxima de la edificación: ocho (8) metros y dos (2) plantas, salvo en los casos de las naves destinadas a la primera transformación de productos de la explotación, que tendrán una sola planta, sin perjuicio de que en su espacio interior se permitan entreplantas destinadas a dependencias como oficinas, vestuarios y aseos que cumplan las condiciones de accesibilidad y seguridad laboral, proporcionadas a las características de la explotación y vinculadas estrictamente al correcto funcionamiento de la misma.*
- *El diseño de estas edificaciones se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas. Las instalaciones de alumbrado exterior deberán ajustarse a las disposiciones recogidas en el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica o norma que lo sustituya.*

Las condiciones de aplicación para la implantación de edificaciones, construcciones o instalaciones de los usos característicos y autorizables en esta categoría del Suelo No Urbanizable de Sanlúcar de Barrameda, quedan detalladas en el apartado 4 del artículo 13.22 del Texto Refundido del Título XIII y XIV, de las Normas Urbanísticas, de la Modificación Puntual N°15 del Plan General de Sanlúcar.

El uso de la actividad a implantar en la Finca N°52.073, del Pago de Ferianes, se enmarca dentro de los usos dotacionales, autorizables por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda. Se trata del uso principal de investigación y formación (laboratorios y aulas), a desarrollar en la edificación propuesta, y del uso vinculado de carácter administrativo (oficinas). La labor de investigación requiere, así mismo, de la implantación de zonas al aire libre destinadas al desarrollo de procesos de cría y selección de esta raza aviar.

La labor principal de investigación, formación, preservación y control que se va a desarrollar en el Centro de Cría y Selección, se complementa con una zona de espacios abiertos y al aire libre, destinados a acoger los procesos de cría y selección del Gallo Combatiente Español. La crianza de esta especie, una vez que el gallo alcanza los seis meses de edad, se realiza de manera individualizada, en jaulas independientes, con espacio suficiente para desarrollar adecuadamente todas las capacidades, que caracterizan esta raza. Se requieren para ello,

espacios o pasillos de separación entre jaulas, ventilación y alto grado de higiene y limpieza, con zonas para su entrenamiento, para su cuidado y para su alimentación. Así mismo se requieren, zonas donde localizar las jaulas para el correcto desarrollo de los pollos y para poder tener a las madres, así como espacios para su prueba y entrenamiento.

Se pretende con la implantación de estas zonas, poder tener, directamente vinculados los procesos de investigación y formación, con los espacios de cría y selección. Se concibe como una zona donde los socios y demandantes de esta actividad, puedan desarrollarla en las adecuadas condiciones de espacio y ventilación, con la finalidad de garantizar un correcto crecimiento y cuidado del animal, y bajo un estrecho control y vigilancia por parte de la Federación y la Unión de Criadores. No se trata de una actividad de producción avícola, donde prima tener el mayor número de animales, y en muchos casos en condiciones de mínimo espacio con la finalidad de obtener el mayor rendimiento económico, se trata de un cuidadoso proceso de cría individualizada, donde la raza es cuidadosamente seleccionada desde sus primeros meses de vida, y atendida celosamente, y en condiciones óptimas de higiene y mantenimiento con la finalidad de poder desarrollar todo el potencial y aptitudes que caracterizan al Gallo Combatiente Español. Estamos, ante una actividad de crianza y selección de una singular e histórica raza, que se plantea como actividad complementaria de las labores de investigación y formación que se van a desarrollar en el Centro de Cría.

Añadir, que en la actualidad, se detecta que esta actividad de cría se está desarrollando, de manera dispersa, en el interior de la propia ciudad (azoteas, terrazas, patios...), con las molestias e incomodidades que esto genera. Con la implantación de estos ámbitos se contribuye así mismo a mejorar las condiciones de cría de la especie, sin que ello genere molestias en el tejido urbano actual.

Con la presente iniciativa, se pretende construir un Centro que aúne todas las funciones necesarias para posibilitar la preservación, investigación y mejora de la raza aviar Combatiente Español. **El objeto principal del Centro es desarrollar la función de investigación y formación, que actualmente desarrolla la Unión de Criadores del Gallo Combatiente Español junto con la Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español (entidades sociales sin ánimo de lucro), como uno de sus fines. El desarrollo de esta función precisa contar con instalaciones donde desarrollar la actividad de cría y selección esta raza.** Dado el carácter voluntario de la Federación y la Unión de Criadores, y la forma tradicional en que se desarrolla esta actividad, se dispondrán instalaciones para que los socios de la Federación y de la Unión de Criadores, puedan disponer de su propio recinto de cría, a fin de poder realizar un seguimiento individualizado. La implantación de estas instalaciones permitirá que puedan desaparecer las actuales instalaciones que de forma desperdigada se asientan en el término municipal y posibilitará que realice ese control y selección de crianza de forma coordinada y con mejor seguimiento por parte de la Federación y la Unión de Criadores, cumpliendo así más eficazmente sus fines sociales.

La gestión de este Centro de Investigación precisará de unas oficinas de administración, que también serán aprovechadas para desarrollar las funciones propias de la propia Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español y de la Unión de Criadores.

Por consiguiente, **se trata de implantar en la finca propuesta un uso dotacional (de investigación y formación) pero directamente vinculado a la mejora de la cría y selección de la especie avícola Gallo Combatiente Español.**

La finalidad de esta actividad, por consiguiente, no es la de una explotación agropecuaria común, sino la de establecer un recinto donde desarrollar las labores de crianza en estrecha colaboración labores para la selección, preservación y control de la raza Gallo Combatiente Español y contribuir a la divulgación e investigación sobre estas técnicas de cría y selección de la especie.

En sí misma, la actividad de crianza es una actividad agropecuaria, pero en el presente caso, se concibe como actividad complementaria y necesaria para el pleno desarrollo de es las labores de investigación y formación, objeto principal de la actuación propuesta. Ello hace que el Centro de Investigación para la Cría y Selección del Gallo Combatiente Español deba considerare como un CENTRO DE ENSEÑANZA TÉCNICA DE EXPLOTACIÓN DEL MEDIO, es decir, como una actividad dotacional a las que se refiere el apartado e) del artículo 13.17 de las NNUU del PGOU de Sanlúcar, dentro de la regulación de los tipos de usos autorizables en el suelo no urbanizable, y que la define como *explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.*

En este sentido y con la finalidad de desarrollar los objetivos descritos, de preservación de la especie, fomentar el desarrollo de la afición por la cría de esta raza y la consolidación e incremento del tejido asociativo, facilitar asesoramiento, elaborar el Libro Genealógico de la raza, potenciar las labores formativas y de relaciones con universidades, institutos de investigación y otras administraciones, así como poder desarrollar su actividades propias de gestión, la Unión de Criadores del Gallo Combatiente Español y la Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español, tienen firmado, desde el 24 de noviembre de 2012, un Acuerdo de Colaboración con el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda. La voluntad de este acuerdo es la de disponer de un suelo dotacional donde desarrollar las actividades propias de estas entidades así como la consecución de los fines sociales que promueven.

Los usos de equipamientos y servicios, que deban autorizarse en el suelo no urbanizable, por su utilidad pública y social, y por su necesidad de emplazamiento en el medio rural, quedan regulados en el artículo 13.12 del Texto Refundido del Título XIII y XIV, de las Normas Urbanística, de la Modificación Puntual N°15 del Plan General de Sanlúcar de Barrameda.

En el apartado 3 del artículo 13.12 se detallan los aspectos, en los que deben incidir los contenidos del Proyecto de Actuación, con independencia del cumplimiento del artículo 42.5 de la LOUA,

Artículo 13.12

(...) 3. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación que se tramite contendrá al menos las determinaciones recogidas en el artículo 42.5 de la LOUA, debiéndose prestar especial atención a los siguientes aspectos:

- a) *En relación con el apartado B.a) del artículo 42.5 de la LOUA, sobre la delimitación de los terrenos afectados, se describirá de forma inequívoca el ámbito y superficie que ocupará la actividad dentro de la finca donde se encuentre, aportándose la correspondiente documentación gráfica, a escala adecuada, donde se señalen los accesos y el emplazamiento de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre.*

El ámbito superficial de la actuación no podrá ser inferior a la unidad mínima de actuación para cada uso o categoría de suelo, conforme a lo indicado en las presentes normas. Una vez aprobado el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, dicho ámbito quedará vinculado a la actividad que se autorice, no admitiéndose segregaciones que supongan una modificación del mismo. Cualquier alteración del ámbito de la actuación o del emplazamiento de las edificaciones dentro del mismo conllevará la necesaria modificación del Plan Especial o Proyecto de Actuación mediante el que fueron autorizados.

- b) *En relación con el apartado B.d) del artículo 42.5 de la LOUA, sobre las infraestructuras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad, y*

sobre las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia, se evaluará la incidencia de las actividades a desarrollar y de las edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial y urbanística establecidas, valorándose su relación con el suelo urbano y urbanizable y con los núcleos de población existentes en el suelo no urbanizable, así como con las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones existentes en su ámbito de incidencia, con objeto de concretar las infraestructuras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad. Se aportarán planos con la claridad y precisión necesarias donde se recojan estos aspectos.

- c) *En relación con el apartado C.b) del artículo 42.5 de la LOUA, sobre la viabilidad económica y duración de la cualificación urbanística de los terrenos, se evaluará la incidencia de la actividad sobre el destino de los terrenos en el horizonte de una posible revisión del PGOU, al objeto de establecer el plazo preciso para su legitimación, nunca inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El promotor de la actuación deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos, con carácter previo a la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación.*

El estudio de viabilidad contendrá una valoración del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos y al coste de adquisición de los terrenos, que en el caso de conllevar la ejecución de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, o la rehabilitación o adecuación de las mismas, se calculará de conformidad con los requisitos establecidos para el cálculo de la base imponible del impuesto sobre construcciones, obras e instalaciones, al objeto de establecer la cuantía de la prestación compensatoria que tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable, y que se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia. (...).

2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

La actividad a implantar en la Finca N°52.073 es un Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español, promovido por la Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español, en colaboración con la Unión de Criadores del Gallo Combatiente Español. Esta actividad incluye áreas destinadas a la investigación, control y preservación de la especie, aulas para la formación y difusión del conocimiento sobre la crianza del Gallo Combatiente Español, así como instalaciones administrativas de servicio a la actividad principal, y zonas abiertas para que los criadores de esta raza, y socios de la Unión de Criadores y la Federación, puedan desarrollar las actividades individualizadas de crianza y selección.

Se trata, por consiguiente, de una actividad singular a implantar en el territorio sanluqueño, que aúna en un mismo centro varias de las actividades relacionadas con la crianza y selección de la raza aviar Combatiente Español, que contribuirá a un mejor conocimiento, control y preservación de esta especie. Con la implantación del Centro de Cría y Selección, la Unión de Criadores del Gallo Combatiente Español y la Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español, trasladarán su sede a las nuevas instalaciones propuestas, y comenzarán a desarrollar su actividad junto con la actividad principal de investigación y formación.

La Unión de Criadores del Gallo Combatiente Español y Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español son entidades asociativas sin ánimo de lucro. **El desarrollo de las actividades de la Federación, se financia en la actualidad con las cuotas de sus socios y asociaciones federadas, con las subvenciones recibidas, con la impartición de cursos y seminarios.**

Respecto a la participación, en eventos, destacar que cada año la Unión de Criadores y la Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español son invitadas a participar en multitud de ferias y exposiciones agro-ganaderas por todo el territorio nacional, de las cuales destacamos las siguientes:

- **SIAG (Salón Internacional de Avicultura y Ganadería).** Este evento se celebra en FIBES (Palacio de Congreso y Exposiciones de Sevilla), durante los meses de Marzo o Abril. La asistencia a este tipo de eventos es muy importante para el reconocimiento de la raza del Gallo Combatiente. A este salón, se llevan los mejores ejemplares para que puedan ser admirados, ya que en dicha exposición solo se exponen dos especies, y el Gallo Combatiente es una de ellas.
- **Feria Agroganadera del Valle de los Pedroches.** Se suele celebrar en el mes de Abril. La Unión de Criadores. En esta Feria, los criadores puedan mostrar sus mejores Gallos.
- **FEGA (Feria Agroalimentaria de Fuenteovejuna).** Se trata de una de las ferias más importante de la Sierra Norte de Córdoba en la cual el Gallo Combatiente viene participando año tras año.
- **AGROPORC (Feria Agrícola y Ganadera de Carmona).** Se celebra en el recinto ferial de Carmona. Entre que numerosas razas autóctonas de toda Andalucía, en esta Feria tiene presencia el Gallo Combatiente Español.
- **FERCAM (FERIA NACIONAL DEL CAMPO DE MANZANARES CIUDAD REAL).** Esta Feria un referente a todos los niveles, así lo demuestran las cifras de ventas y de negocio que obtiene año tras año. La Feria del Campo es una de las primeras a la que la FADGCE asiste fuera de las fronteras de Andalucía.
- **FEGASUR (FERIA NACIONAL DEL GANADO).** Esta Feria se celebra en el recinto IFECA en Jerez de la Frontera y es organizada por FEAGAS. El Gallo Combatiente Español ha tenido el honor de participar por primera vez en el año 2014, teniendo una gran aceptación entre el público en general.
- **FERIA DE LA GALLINA UTRERANA.** Celebrada en Utrera en el mes de Diciembre. El Gallo Combatiente Español, junto con otras especies de aves, tiene gran reconocimiento en esta Feria, y por ello solicitan la presencia de la Federación presencia años tras año.
- **Otras Ferias y Exposiciones de menor entidad.**

Con las nuevas instalaciones propuestas, los usos administrativos y de gestión, que hasta la fecha desarrollaban la Unión y la Federación, pasan a complementar los nuevos usos propuestos, de investigación y formación, que pretenden mejorar los procesos de cría y selección de esta raza, así como desarrollar un mejor control y conservación de la especie y de sus recursos genéticos. A este respecto se ha de señalar que la Federación es parte colaboradora para la llevanza del Libro Genealógico de la Raza Aviar Combatiente Español y que la Unión de Criadores del Gallo Combatiente Español, en estrecha vinculación con esta Federación, tiene suscrito un Convenio de Colaboración con la Universidad de Córdoba para el desarrollo de programas de conservación y mejora genética de esta raza aviar.

La FADGCE tiene en la actualidad un número de 11.989 socios (repartidos por todo el territorio nacional) y 83 Asociaciones adheridas, con una tendencia de crecimiento anual positiva. La aportación económica que socios y asociaciones federadas realizan, junto con las

subvenciones, en menor medida, constituyen la financiación principal de las actividades de la Federación. Esta aportación principal de recursos, se verá implementada con las nuevas posibilidades de financiación que el nuevo Centro posibilita, ya que, junto con las labores de investigación y control, se amplían las capacidades de realización de eventos y actividades, y de impartición de cursos y seminarios, bien en el interior de las instalaciones (aula de formación), o en los ámbitos habilitados para tal efecto al aire libre. Así mismo, una vez se tengan las instalaciones en funcionamiento, se podrán contratar y negociar los patrocinios con empresas de alimentación, fármacos para animales y centros veterinarios, a modo de empresas patrocinadoras.

2.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, E INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD.

2.4.1. DESCRIPCIÓN DE LA INTERVENCIÓN PROPUESTA.

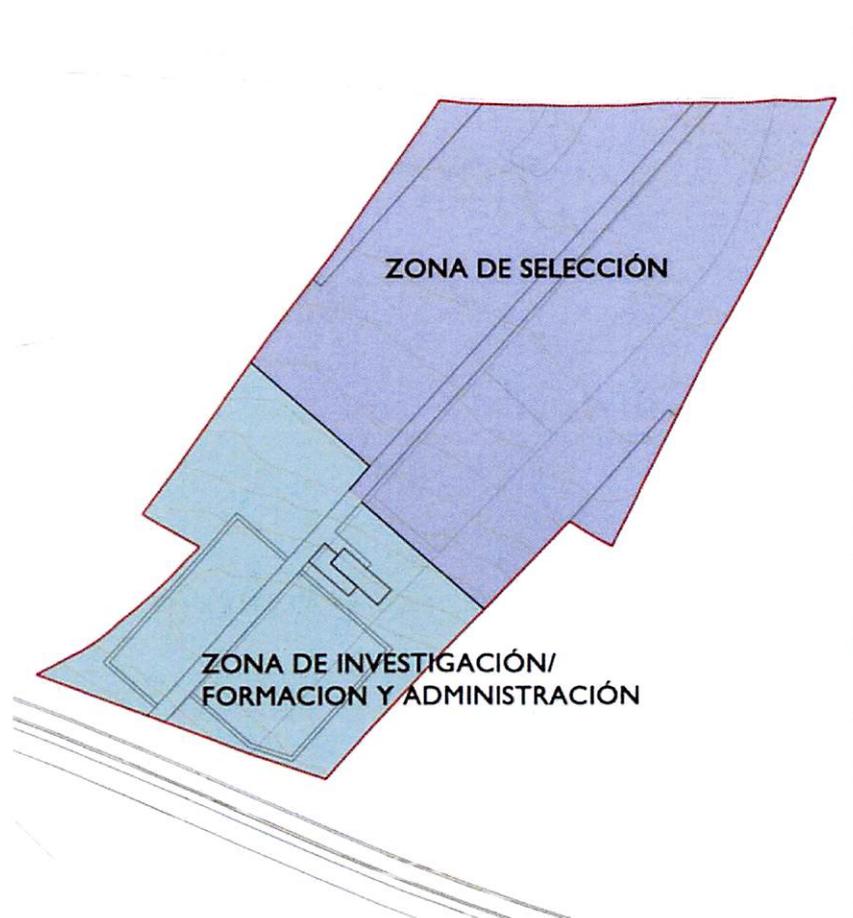
El Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español propuesto en el presente Proyecto de Actuación, incluye las instalaciones destinadas a la investigación y difusión del conocimiento asociado a la crianza, selección y mejora de la raza aviar, actividades complementarias de tipo administrativo a desarrollar por la Unión de Criadores y la Federación, y zonas al aire libre, con destino a recintos de cría y selección individuales de socios y asociaciones. Se consigue así concentrar y unificar en un mismo Centro, todas las labores asociadas a la crianza de la raza Combatiente Español.

El presente Proyecto de Actuación, pretende la implantación de un Centro, donde se desarrolle de manera conjunta todo el proceso que lleva asociada la crianza, control, selección y preservación de la raza Gallo Combatiente Español, así como las actividades complementarias administrativas que desarrollan la Unión de Criadores y la Federación.

Esta raza aviar, está reconocida oficialmente en España desde el año 2007 (Orden APA/53/2007, de 17 de enero) y recogida dentro del Catálogo Oficial de Razas de Ganado de España como una "raza autóctona de fomento", es decir, el Gallo Combatiente Español es una raza reconocida por su interés económico, productivo o social, y en la actualidad, por su censo y organización, presenta una dinámica positiva en lo que respecta a la expansión de su producción. La mayoría de los ejemplares de esta raza se encuentran localizados en Andalucía Occidental.

Para el desarrollo y correcta implantación de la actividad, la finca elegida se organiza en base a dos zonas funcionales: un primer ámbito con destino al desarrollo de actividades de investigación (laboratorio) y formación (aula), y a actividades administrativas (oficinas), que se complementa con áreas de servicio, destinadas a aparcamiento, zonas ajardinadas y zonas para exhibiciones al aire libre, y que cuenta con acceso directo desde la vía de servicio de la A-480; y un segundo ámbito destinado a los recintos de cría y selección de las aves, donde se va a concentrar la actividad individualizada de los criadores. Este segundo ámbito, se encuentra comunicado con el primero y presenta un acceso secundario desde el Camino de Rematacaudales.

El trabajo "conjunto" de estas dos áreas funcionales, posibilita, un adecuado control de la crianza de estas aves y de la preservación de sus características, en estrecha vinculación con los trabajos de investigación y de formación, que se van a desarrollar con la finalidad de la mejora y conservación de la raza. Las dos zonas funcionales quedan articuladas a través de un viario central, que a modo de eje, discurre en el sentido longitudinal de la finca, conecta entre si los dos accesos propuestos y sirve de principal canal de accesibilidad a todas las actividades que se van a tener lugar en el Centro de Cría y Selección.



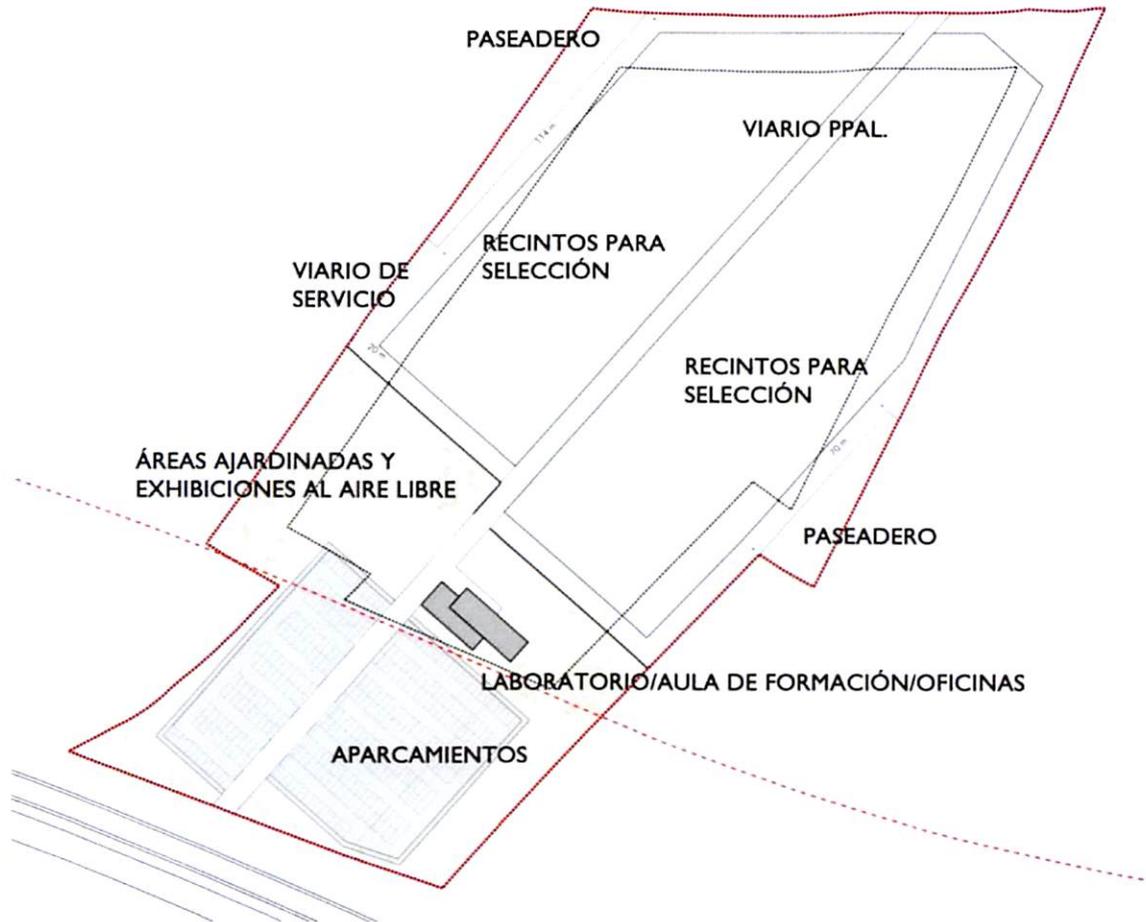
La superficie total de la Finca N°52.073, del Pago de Ferianes, asciende a 57.121 m². De esta superficie total, la superficie destinada a cada uno de los ámbitos es la siguiente:

• ZONA DE INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN, y ADMINISTRACIÓN, de 19.375 m², que incluye:

- | | |
|--|-----------------------|
| - Laboratorio, Aula de Formación y Oficinas, | 472 m ² |
| - Aparcamientos | 7.426 m ² |
| - Viario principal de acceso | 1.221 m ² |
| - Áreas ajardinadas y zonas para exhibiciones al aire libre, | 10.256 m ² |

• ZONA DE SELECCIÓN, de 37.776 m²

- | | |
|--|-----------------------|
| - Recintos para la selección | 26.742 m ² |
| - Viario principal de acceso | 1.969 m ² |
| - Paseaderos | 2.084 m ² |
| - Viario de servicio para acceso a recintos, | 6.981 m ² |



A. ZONA DE INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

La zona destinada a Investigación, Formación y Administración, requiere de la construcción de una edificación con destino a albergar las instalaciones del Laboratorio y Aulas de Formación, y Oficinas de la UCGCE y de la FADGCE, y requiere la ordenación del ámbito para disponer de una superficie suficiente de aparcamientos que den servicio a toda la actividad, así como de zonas ajardinadas, que además de mejorar la cualificación ambiental de la finca, posibiliten su uso para exhibiciones y eventos al aire libre.

Apoyadas en el eje central de acceso de la finca, se disponen dos áreas de aparcamiento con una capacidad estimada de aparcamiento de 320 plazas. La superficie total de las áreas de aparcamiento asciende a 7.426 m², distribuidos desde el acceso principal, de la siguiente manera:

- Zona oeste 124 plazas, 3.008 m²
- Zona este 196 plazas, 4.418 m²

Desde la zona de aparcamiento y a través del viario central, con una anchura de 8 metros, se accede a la edificación principal, que se organiza en base a dos unidades volumétricas diferenciadas: la zona de Laboratorio y Aulas de Formación, con mayor altura de edificación, y con acceso independiente desde el viario central hacia la zona de formación, y la zona de Oficinas. La zona de aulas, se diseña de manera que pueda funcionar de manera conjunta o independiente respecto de la parte administrativa y de investigación, en el caso de que así lo demande el funcionamiento de la actividad.

La zona donde se implanta la edificación, da cumplimiento a las condiciones de separación a linderos, establecida por la normativa particular del Suelo No Urbanizable Genérico del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda, de 20 metros, y se localiza, fuera de la línea de no edificación, asociada al paso de la Autovía A-480, establecida por la Ley de Carreteras de Andalucía en 100 metros de separación respecto a la arista exterior de la calzada.

El programa a desarrollar en la edificación principal, y las superficies útiles asociadas a cada uno de los usos es el siguiente:

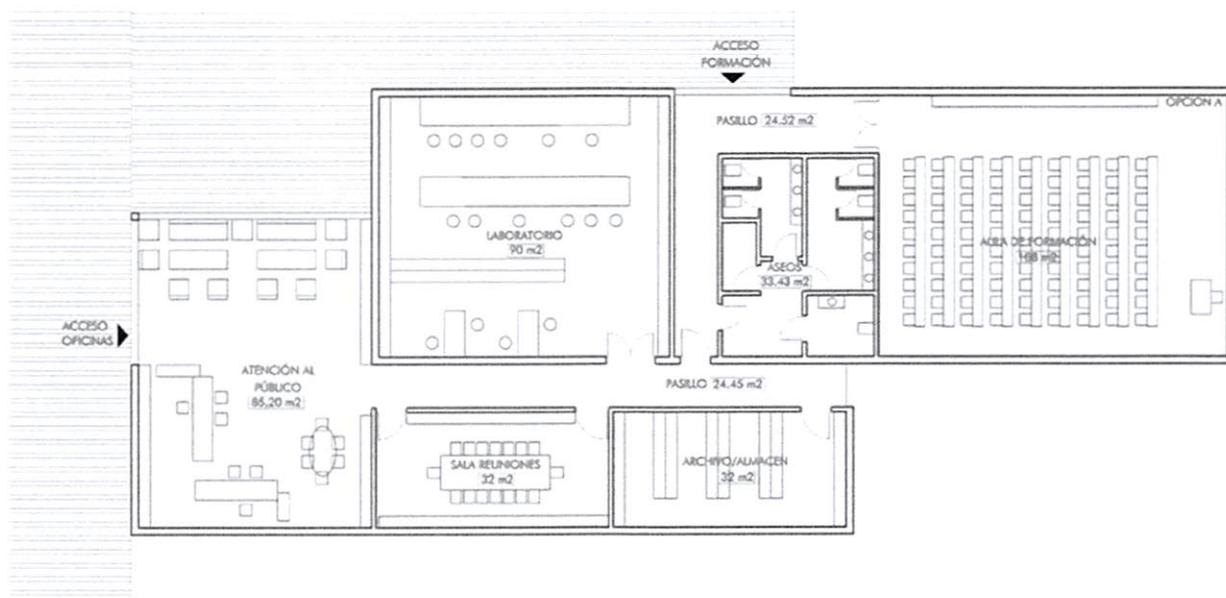
Zona de Laboratorio y Oficinas:

• Atención al público	85,20 m ²
• Sala de Reuniones	32 m ²
• Archivo/Almacén	32 m ²
• Pasillo de distribución	24,45 m ²
• Laboratorio	90 m ²

Zona de Aula de Formación:

• Aula de Formación	108 m ²
• Núcleo de Aseos y Cuarto de servicio	33,43 m ²
• Pasillo de distribución	24,52 m ²

La superficie útil total de la edificación propuesta asciende a 429,60m². La distribución establecida, como se ha mencionado, permite un funcionamiento diferenciado e independiente de la zona de formación respecto de la zona de laboratorio y oficinas, posibilitando su uso en una franja temporal donde no sea necesario tener en uso la parte administrativa de la edificación. El aula de formación, tiene una capacidad máxima de 100 personas, y se diseña esta zona, con la posibilidad de que, mediante paneles móviles y plegables, pueda compartimentarse, para convertirse en dos salas de menor tamaño, de 42 m² cada una, con una zona de acceso previo o sala de espera, de 24 m².



La edificación se desarrolla en una sola planta, con dos cuerpos edificatorios, uno con cubierta plana, correspondiente a la para administrativa, y un cuerpo de altura mayor, con cubierta inclinada, donde se desarrollan los usos de investigación y formación. La superficie total construida de la edificación de oficinas, laboratorio y aula de formación asciende a 472 m².

La zona de Investigación/Formación/Administración, se completa con un conjunto de zonas ajardinadas, que cuya función es la mejora de las condiciones ambientales y paisajísticas de la finca, a la vez que dotar de áreas con destino a exhibiciones, eventos y actividades al aire libre, con ello se amplía la capacidad del Centro para desarrollar actividades que contribuyan a la divulgación de los aspectos de la cría y selección de esta raza aviar.

La superficie total de áreas libres destinadas a zonas ajardinadas y exhibiciones al aire libre asciende a 10.256 m².

B. ZONA DE SELECCIÓN

La zona destinada a la Cría y Selección individualizada de las aves, consta de una superficie de 37.776 m². Se organiza en torno al viario principal de la finca, que establece dos zonas diferenciadas para la localización de los recintos, y un viario de servicio perimetral, que dota de accesibilidad a los mismos, y permite distanciar de los linderos de la finca, la zona de estancia de las aves, mejorando así las condiciones de seguridad de los animales, al evitar el contacto directo con los linderos de la finca. Esta zona se complementa con la delimitación de dos ámbitos, en colindancia con el viario perimetral de servicio, destinadas al entrenamiento y puesta en forma de las aves, denominados "paseaderos".

La zona de selección, queda distribuida de la siguiente manera:

-	Recintos para la selección	26.742 m ²
-	Viario principal de acceso	1.969 m ²
-	Paseaderos	2.084 m ²
-	Viario de servicio para acceso a recintos	6.981 m ²

La zona de los recintos para la selección, tiene como función principal acondicionar un ámbito donde se puedan concentrar los criadores de esta raza aviar, que en la actualidad, se encuentran dispersos por este territorio, bien en edificios del suelo urbano de Sanlúcar o bien en otras fincas del suelo no urbanizable, que no reúnan las condiciones adecuadas para la crianza. Así mismo, y en base a la expansión que experimenta la actividad, esta zona va a posibilitar la ampliación a nuevos socios o futuros criadores que necesiten espacio para el inicio de esta actividad y que hasta entonces no han podido disponer de ello.

Esta organización y distribución del espacio de la finca, permite disponer de dos zonas diferenciadas para la ubicación de recintos, la zona oeste con una superficie de 11.858 m² y la zona este con una superficie de 14.884 m². Se estima una capacidad aproximada de 254 recintos de cría y selección, todo ello considerando que una parte de los recintos deberá destinarse a calles interiores que posibiliten el acceso a todas las unidades de cría que finalmente se establezcan.

2.4.2. LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS NECESARIAS. CONEXIONES EXTERIORES.

Para el adecuado funcionamiento de la actividad propuesta, y en base a la localización del Centro de Cría y Selección, se prevé la conexión a los principales servicios urbanos, abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, a través de las infraestructuras existentes en el entorno, correspondientes a la Fase I, del Polígono Industrial de Rematacaudales.

Se propone la conexión con los servicios urbanos existentes, a través la calle más próxima a la Finca donde se localiza el Centro de Cría, una pequeña calle de servicio que conecta con la calle Arturo Soria. De esta manera, se concentran en un mismo "pasillo infraestructural" todas las conexiones necesarias.

Las acometidas se localizarán en la entrada a la finca desde el acceso secundario del Camino de Rematacaudales. La calle existente, desde la que se plantea realizar las conexiones con los servicios urbanos existentes es de titularidad privada, pero esta vía ya cuenta con los servicios de agua y saneamiento gestionados por la empresa AQUALIA, de tal manera, que mediante autorización, se puede producir la conexión con los citados servicios. No obstante se plantea como opción alternativa la posibilidad de realizar la conexión con los servicios urbanos existentes a través de la parcela dotacional localizada al sur del Polígono Industrial, dando frente a la calle Juan de la Cierva.

Con esta propuesta de conexión, no se amplía sustancialmente la red existente, solo habría que ejecutar el cruce del Camino de Rematacaudales hasta la entrada finca donde se localizan las acometidas del Centro, evitando tensiones con parcelas colindantes.

A. EL CICLO DEL AGUA. LA RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO.

Para la estimación de la demanda de agua de la actividad propuesta se han adoptado las siguientes dotaciones:

- Consumo de agua para el edificio de oficinas/laboratorios/aula de formación: 40 l/persona/día.

Se estima una presencia permanente de 10 personas, entre personal de oficinas y laboratorio, personal de dirección de la Federación, y posibles visitas.

Esta estimación de uso permanente da un consumo diario de 400 l/día.

Así mismo, se estima un uso temporal del aula de formación (cursos y seminarios), que aporta una capacidad máxima de 100 alumnos. Para la estimación de la demanda de estos usuarios, se estima un consumo similar al uso de oficinas, de 40 l/persona/día.

Se estima, por consiguiente, un consumo extra y puntual, para las épocas de organización de cursos y eventos, que puede alcanzar los 4.000 l/día.

- Consumo de agua para la zona de cría de animales: 20 l/día/por cada 100 aves.

Se estima una capacidad máxima de cría de aves, en base a la distribución de recintos propuesta aproximada de 3.500 aves. Esta capacidad de cría, nos da una demanda de agua de 700 l/día.

- Consumo de agua para riego: se estima una demanda para riego de las zonas ajardinadas de 1,5 l/m²/día.

Se propone una superficie de áreas ajardinadas que asciende a 10.256 m², que genera una demanda de agua de 15.384 l/día. No obstante, se prevé la posibilidad de considerar que un 20% del consumo del agua de riego se puede hacer mediante reutilización de aguas grises (aguas de lluvia e incluso de lavabos), como medidas de sostenibilidad a contemplar en el Proyecto de Actuación. Con esta propuesta, el consumo de agua para riego de las áreas ajardinadas, se reduciría a 12.308 l/día.

En base a los usos a implantar, se obtiene una estimación de demanda de agua que oscila entre los 13.408 l/día, y los 17.408 l/día, en el supuesto de máxima ocupación del Centro.

Para el abastecimiento del Centro de Cría y Selección, se propone, como opción principal, la conexión, a través de la calle servicio, con la red de abastecimiento existente en la calle Arturo Soria (FC 100). La acometida de la finca, localizada en el Camino de Rematacaudales, presenta la misma cota que la existente en la calle de servicio, que conecta con Arturo Soria (cota de 35,9 m). Desde allí, y ya en el interior de la finca, se llevará el agua, por el camino central hasta la edificación propuesta.

La finca donde se localiza el Centro de Cría y Selección presenta una pendiente del 1,6%, en dirección sur-norte, es decir hacia el acceso secundario del Camino de Rematacaudales. Es en este punto, de cota más baja de la finca, donde se propone la acometida que va a conectarse con la red general de saneamiento. Para la solución de la red de saneamiento se propone la conexión con el pozo de registro existente en la calle de servicio que conecta con la calle Arturo Soria, en el Pozo nº30935. Desde este pozo, mediante tubería de PVC de diámetro 315 mm, las aguas grises serán conducidas hasta la EBAR de Rematacaudales y desde allí a la Estación Depuradora, por el colector principal que discurre por la Carretera de El Puerto de Santa María.

B. LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Para el adecuado suministro eléctrico de la actividad, se propone, la alimentación en Baja Tensión desde el Centro de Transformación nº23975 PGNO. INDUS, localizado en la calle Siglo XXI.

Para la previsión de la demanda eléctrica se han seguido los criterios de cálculo obtenidos de la aplicación del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y las disposiciones que la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa ha definido en la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

Para el cálculo de la potencia que demanda la actividad a implantar (oficinas, laboratorio y aula), se ha considerado una previsión de potencia de 100 W por m² y planta. Para una superficie de 470 m², se obtiene una demanda de potencia eléctrica de 47 KW. La demanda de eléctrica resulta. Con esta potencia nominal, se asume al mismo tiempo la posible demanda de alumbrado de los accesos, zonas de aparcamiento y viarios de servicio, así como otras demandas específicas de la actividad a implantar.

En cualquier caso, señalar que con la finalidad de obtener las garantías suficientes del servicio, se deberá solicitar el Punto de Suministro a la Empresa Gestora del Servicio, ENDESA.

C. LOS RESIDUOS SÓLIDOS.

La actividad a desarrollar, destinará en el interior de la finca, un espacio de reserva para la ubicación de los contenedores necesarios para la recogida selectiva de residuos, para su posterior traslado a los centros del municipio habilitados para ello. Como se ha mencionado en el apartado de características de la Finca, se localiza el Punto Limpio de la ciudad, al norte del Polígono Rematacaudales, en la Cañada del Amarguillo y apoyado en la Carretera A-471 en dirección Trebujena, se localiza, la Planta de Transferencia de Residuos, junto con la Planta de Tratamiento de Residuos Inertes.

La gestión y planificación de los residuos sólidos, así como de los peligrosos, de conformidad con las medidas correctoras de carácter ambiental, establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, se realizará de conformidad con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

Las acometidas propuestas, conforman un pasillo infraestructural que conecta con el Polígono Industrial existente, a través del Camino de Rematacaudales y de la vía pecuaria Cordel de la Reina y Cantarranas. Para la adecuada solución de este paso a través de la vía pecuaria se deberá solicitar autorización a la Consejería competente en materia medioambiental.

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

Las actuaciones necesarias para la implantación del Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español, son las que se detallan a continuación:

- Vallado perimetral de la Finca,
- Actuaciones de explanación y desbroce del terreno natural.
- Urbanización de viario principal.
- Construcción de Edificación principal con destino a Laboratorios, Aula de Formación y Oficinas.
- Conexiones exteriores a los servicios urbanos existentes.
- Adecuación ambiental de las áreas ajardinadas, tratamiento superficial de pradera y ajardinamiento mediante especies autóctonas de árboles y arbustos.
- Urbanización de áreas de aparcamiento.
- Adecuación del camino perimetral del Recinto de Selección.
- Delimitación y vallado de los recintos de selección y de los espacios para entrenamiento de las aves.

Las superficies de cada uno de los ámbitos a ejecutar son las siguientes:

- ZONA DE INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN, de 19.375 m2.
 - Edificación principal de Laboratorio, Aula de Formación y Oficinas 472 m2
 - Aparcamientos 7.426 m2
 - Viario principal de acceso 1.221 m2
 - Áreas ajardinadas y zonas para exhibiciones al aire Libre, 10.256 m2
- ZONA DE SELECCIÓN, de 37.776 m2.
 - Recintos para la selección 26.742 m2
 - Viario principal de acceso 1.969 m2
 - Paseaderos 2.084 m2
 - Viario de servicio para acceso a recintos, 6.981 m2

El Presupuesto de Ejecución Material estimado de implantación de la actividad es el siguiente:

	COSTE
Vallado perimetral.	19.117,80
Actuaciones de explanación y desbroce del terreno natural.	49.124,06
Urbanización de viario principal.	80.866,50
Construcción de Edificación principal.	283.200,00
Conexiones exteriores a los servicios urbanos existentes.	26.339,00
Adecuación ambiental de las áreas ajardinadas.	46.024,00
Urbanización de áreas de aparcamiento.	121.860,66
Adecuación del camino perimetral del Recinto de Selección.	29.029,29
Delimitación y vallado interior de los recintos.	8.910,00
	TOTAL 664.471,31 euros
Presupuesto de Ejecución Material	664.471,31 euros
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)	126.249,55 euros
TOTAL	790.720,86 euros
IVA (21%)	166.051,38 euros
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN	956.772,24 EUROS

La implantación de la actividad se desarrollará en una única Fase de Ejecución.

La solicitud de Licencia Municipal se realizará en el plazo máximo de un año desde la aprobación de este Proyecto de Actuación, tal y como se regula en el apartado 5 del artículo 13.12 del Texto Refundido de los Títulos XIII y XIV de la Modificación Puntual N°15 del Plan General de Sanlúcar de Barrameda.

El plazo de la autorización urbanística para la implantación y desarrollo de los usos de interés público en suelo no urbanizable, en atención a que la entidad promotora es sin ánimo de lucro y que su financiación se realiza principalmente por aportaciones de los servicios, será de setenta años, sin perjuicio de su prórroga si se insta por el promotor y sea autorizada por el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

El plazo de ejecución previsto para la realización de las instalaciones y obras se estima en un (1) año, contados a partir de la concesión de la oportuna Licencia Municipal de Obras y otras autorizaciones necesarias.

3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA.

Según se regula en el artículo el 13.12 de las del Texto Refundido del Título XIII y XIV, de las Normas Urbanística, de la Modificación Puntual N°15 del Plan General de Sanlúcar, el uso de equipamientos y servicios, se considera una actividad de carácter excepcional, que, de conformidad con el artículo 42 de la LOUA, puede autorizarse en el suelo no urbanizable, por concurrir en ella requisitos de utilidad pública o interés social, por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural.

El artículo 42 de la LOUA define las actuaciones de interés público en terrenos que tenga el régimen del Suelo No Urbanizable como las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.

La LOUA, acota las actuaciones singulares, estableciendo que pueden ser objeto de declaración como actuaciones de interés público, las actividades que pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en Suelo No Urbanizable de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos. Estas son las actuaciones desvinculadas de los fines naturales del Suelo No Urbanizable que pueden ser calificadas como actuaciones de interés público y que como tal, suponen un aprovechamiento excepcional del Suelo No Urbanizable.

Pero la simple presencia de estos usos no determina el reconocimiento del carácter de interés público y su admisibilidad, sino que además ha de apreciarse en cada concreto el carácter de la instalación y la concurrencia de una serie de requisitos. Para su autorización, es preciso que en tales actividades concurren los requisitos:

- de utilidad pública o interés social
- procedencia o necesidad de implantación en SNU.
- compatibilidad con el régimen particular de la categoría de SNU que corresponda
- no induzca a la formación de nuevos asentamientos

Se elabora el presente apartado con la finalidad de justificar el interés público de la intervención propuesta en el suelo no urbanizable de Sanlúcar de Barrameda. Los contenidos detallados a continuación, dan cumplimiento a lo regulado en el artículo 42.5.Cde la LOUA, que establece que: la justificación y fundamentación del interés público, debe contener, al menos, las siguientes determinaciones:

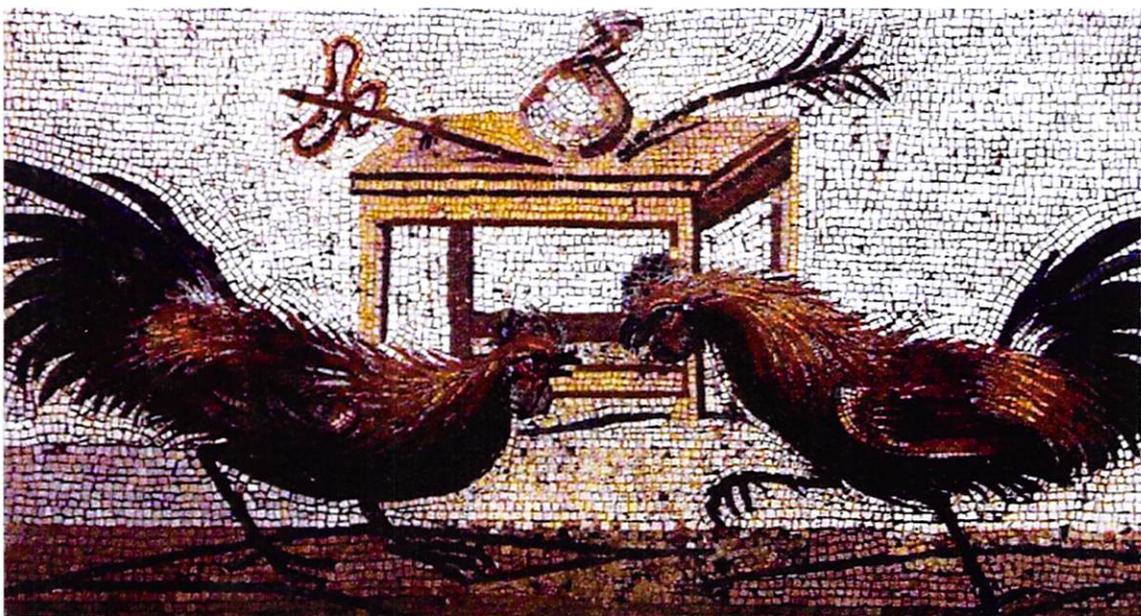
- (...)
- a) *Utilidad pública o interés social de su objeto.*
 - b) *Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.*
 - c) *Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.*
 - d) *Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.*
 - e) *No inducción de la formación de nuevos asentamientos.*

3.1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.

El presente Proyecto de Actuación propone la implantación en el suelo no urbanizable de Sanlúcar de Barrameda, de un Centro destinado a integrar en la misma finca las actividades de investigación, de formación, y de cría, control, selección y preservación del Gallo Combatiente Español, así como actividades administrativas complementarias. El uso característico del presente Proyecto de Actuación es, por consiguiente, el uso dotacional, pero se trata de un uso de equipamiento que lleva aparejado, para su adecuado y eficaz funcionamiento, usos "singulares", que son necesarios para el adecuado desarrollo de esta actividad, como es la actividad de cría y selección de la especie, que implica la implantación de ámbitos, de cierta entidad superficial, con destino a acoger los recintos de cría y selección del Gallo Combatiente Español.

El Gallo Combatiente Español, es una raza aviar reconocida oficialmente en España desde el año 2007 (Orden APA/53/2007, de 17 de enero) y recogida dentro del Catálogo Oficial de Razas de Ganado de España, como una "raza autóctona de fomento". Esta distinción queda ratificada por Real Decreto 2129/2008, de 26 de diciembre, por el que se establece el *Programa nacional de conservación, mejora y fomento de las razas ganaderas*, del Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino, y que recoge en su Anexo I el Catálogo Oficial de Razas de Ganado de España, entre ellas la raza aviar Combatiente Español. La preservación de estas razas autóctonas, como se establece en la exposición de motivos del Real Decreto, forma parte de la Convención de Diversidad Biológica, y la política de defensa de dichas razas está integrada en la Estrategia Española de Conservación y Uso Sostenible de la Diversidad Biológica aprobada en diciembre de 1998, en aplicación de la citada Convención.

El RD2129/2008 reconoce así, la diversidad genética existente en España, y establece como prioridad la caracterización y conservación de los recursos genéticos de estos animales. Los objetivos de conservación, entre otros, reconocen la importancia de los libros genealógicos, como herramienta de indudable interés para la preservación del patrimonio genético animal, pero bajo un control estatal, que garantice, mediante el Programa Nacional de Conservación, una aplicación uniforme y estandarizada de estos criterios de preservación. El desarrollo del Programa Nacional de Conservación, se canaliza a los ganaderos a través de las asociaciones de criadores.



Mosaico Romano procedente de la casa de Paquío Proculo. Museo Arqueológico Nacional de Nápoles.

La incorporación oficial como raza autóctona del Gallo Combatiente Español, viene a reconocer la importancia histórica y cultural de la crianza y explotación de esta raza aviar, cuyos orígenes se remontan a los propios orígenes de nuestra civilización, y cuya razón de ser y su característica más distintiva es su bravura, nobleza y coraje, lo que le confiere a estas aves una aptitud innata para el combate (de ahí su nombre... "combatiente"). Aun cuando el origen de esta raza es impreciso, se tiene constancia de la presencia de gallos de pelea y de riñas en la Península Ibérica desde hace 3.000 años (fenicios, cartaginenses, griegos y romanos...). Parece claro, según distintas publicaciones consultadas, que es una raza que se ha formado a partir de la especie salvaje "*Gallus Bankiwa*" domesticada hace 7.000 años en China, y que todavía se puede encontrar en estado salvaje en los bosques de Indochina. Esta raza, ha llegado a nuestros días, conservando la morfología del gallo salvaje, con algunas variaciones en cuanto a su color y formas, debido a que en su crianza ha primado siempre más la mejora de su capacidad para el combate que otras características distintivas de la especie.

La incorporación del Gallo Combatiente Español en el Catálogo Oficial de Razas de Ganado de España, en la categoría de "raza autóctona de fomento", se realiza en base a que la cría de esta raza, presenta en la actualidad una tendencia de expansión. Sin embargo, tal y como se detalla en la "Guía de Campo de las razas autóctonas españolas", publicación del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, del año 2009, se detecta una cierta preocupación por la conservación de esta especie, ante la prohibición de los combates y los cruces descontrolados de la misma, y se considera que su estado de preservación es crítico. Se pone de manifiesto, que si no se toman las medidas oportunas, se pone en peligro la conservación de una raza de fuerte arraigo en nuestra cultura y tradiciones, una raza, que en su propio código genético lleva implícito el valor cultural y etnológico milenario del combate de los gallos.



La Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español junto con la Unión de Criadores, promueve con este Proyecto de Actuación, la construcción de un Centro donde se desarrollen actividades destinadas a la mejora de la crianza, control y selección de esta raza milenaria, actividades destinadas a la investigación y preservación de sus recursos genéticos, y actividades de formación, que posibiliten la difusión, transmisión y en definitiva, conservación del patrimonio asociado al mundo del Gallo Combatiente Español. Se pretende unificar en un mismo ámbito, actividades que hoy se desarrollan de manera independiente, para posibilitar una mejora del proceso completo de cría, selección y preservación de la especie.

La regulación de las actividades de selección y control de esta raza aviar, con el objetivo de fomentar, y potenciar su pureza y cualidades combativas, pueden remontarse a la década de los años 70. Una vez aprobado el Reglamento de Libros Genealógicos y Comprobación del Rendimiento del Ganado, el 15 de diciembre de 1960 (Decreto 2394/1960), la Dirección General de Ganadería del Ministerio de Agricultura y Pesca, aprueba el 8 de julio de 1970, las normas reguladoras del Libro Genealógico y la comprobación de los rendimientos de la raza del Gallo Combatiente Español (BOE 191, de 11 de agosto).

En 2011, y una vez reconocida oficialmente la raza aviar Combatiente Español (Orden APA/53/2007, de 17 de enero), la Diputación de Córdoba, el Laboratorio de Investigación Aplicada del Ministerio de Defensa, la UCO y la FADGCE, llevaron a cabo un estudio genético

comparativo preliminar del Gallo Combatiente Español mediante análisis con marcadores moleculares (ADN). En 2012, la FADGCE fue nombrada asociación colaboradora para la llevanza del Libro Genealógico de la Raza Aviar Combatiente Español. Así mismo, la Federación se encuentra en estrecha colaboración con la Unión de Criadores del Gallo Combatiente Español, que tiene suscrito, desde noviembre de 2011, un Convenio de Colaboración con la Universidad de Córdoba para el desarrollo, mediante métodos científicos y tecnológicos, de programas de mejora de la genética de estos animales. La reglamentación específica del Libro Genealógico de la Raza Aviar Combatiente Español, a instancias de la Unión de Criadores del Gallo Combatiente Español, fue aprobado con fecha de 18 de diciembre de 2012, por la Dirección General de la Producción Agrícola y Ganadera de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo dispuesto en el RD 2129/2008.

Así mismo, y en el marco del desarrollo de actuaciones dotacionales encaminadas a generar una oferta cultural y deportiva diversificada para la ciudad, con fecha de 24 de noviembre de 2012, la Unión de Criadores del Gallo Combatiente Español y la Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español, firman Acuerdo de Colaboración con el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, con la voluntad de disponer de un suelo de uso dotacional donde desarrollar las actividades propias de estas entidades así como la consecución de los fines sociales que estas promueven. Los principales objetivos de estas entidades sin ánimo de lucro, son la preservación de la especie, fomentar el desarrollo de la afición por la cría de esta raza, la consolidación e incremento del tejido asociativo, facilitar asesoramiento relacionado con la gestión y mejora genética de estos animales, elaborar el Libro Genealógico de la raza, y potenciar las labores formativas y las relaciones con universidades, institutos de investigación y otras administraciones.

En el momento que nos ocupa, se hace necesario disponer de espacios adecuados para poder desarrollar adecuadamente las labores de investigación, mejora, y control de los recursos genéticos de esta raza aviar, y donde estas técnicas de producción y cría puedan ser divulgadas y mostradas.



La UCGCE y la FADGCE cuentan en la actualidad con un tejido asociativo muy arraigado en toda Andalucía, adquiriendo especial importancia la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, por el número de socios que aporta. El número de criadores asociados a las dos entidades supera los 15.000. La FADGCE tiene 11.989 socios, repartidos por todo el territorio nacional, y está compuesta por 83 asociaciones adheridas, con una dinámica anual de crecimiento, de carácter positivo. Este incremento de la capacidad asociativa de estas entidades, pone de manifiesto el aumento del interés por la crianza y explotación de esta raza y demanda, así mismo, espacios para el desarrollo de actividades de encuentro, intercambio y difusión de conocimiento sobre el Gallo Combatiente Español.

El incremento de la afición de la ciudadanía por esta raza, conlleva, además, la necesidad de disponer de espacios idóneos

para su crianza, espacios que "históricamente" se han habilitado en el interior de nuestros cascos urbanos, en patios, terrazas, azoteas... no siendo, por su localización y por las molestias que generan, los más adecuados para el desarrollo de esta actividad. El Centro propuesto viene a resolver esta demanda mediante la delimitación de ámbitos con destino al desarrollo de labores de crianza y selección, individualizada, que posibiliten el traslado de estos usos desde el suelo urbano actual, mejoren las condiciones actuales de desarrollo de estas labores y posibiliten un control "centralizado" de la cría del Gallo Combatiente Español. El desarrollo de esta actividad individualizada de cría y selección, se realizará en estrecha vinculación con las actividades de investigación y formación previstas en el Centro, consiguiendo con ello, desarrollar de manera conjunta el proceso completo de crianza de estas aves, con las mejoras, en cuanto a control y preservación de los valores de la especie, que ello conlleva.

Por todo lo expuesto, se entiende justificado la utilidad pública y el interés social de la implantación de un centro de estas características en el Suelo No Urbanizable de Sanlúcar de Barrameda:

- Se pretende unificar en un mismo Centro, todas las labores relacionadas con la crianza y selección de la raza aviar Combatiente Español, reconocida oficialmente en España desde el año 2007 (Orden APA/53/2007, de 17 de enero) y recogida dentro del Catálogo Oficial de Razas de Ganado de España, como una "raza autóctona de fomento".
- Las actividades a desarrollar por el Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español, continúan la labor ya iniciada en la década de los 70 de control, selección y preservación de esta raza aviar y quedan enmarcadas dentro de las estrategias estatales de conservación, mejora y fomento de las razas autóctonas, contempladas por el RD 2129/2008, con capacidad para poder ser integradas en un Programa de Mejora, de los establecidos en el Programa Nacional de Conservación.
- La posibilidad de integrar en un mismo ámbito todas las labores relacionadas con la crianza y selección de la raza Combatiente Español, genera mejoras y agiliza los procesos de control y conservación de la raza. Así mismo se suman actividades con destino a dar formación y difundir conocimiento sobre el proceso de crianza y selección de estas aves. Se consolida así un Centro destinado a la divulgación de las técnicas de crianza de esta raza aviar y a su mejora e innovación.
- Se reconocen, se refuerzan y se amplifican las actividades que desarrolla actualmente la Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español y la Unión de Criadores del Gallo Combatiente Español, entidades depositarias, en nuestra comunidad, de la labor de defensa y preservación de esta especie.
- La implantación del Centro de Cría y Selección, queda enmarcado dentro de la consecución de los objetivos que se plantean en el Acuerdo de Colaboración firmado entre Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda y UCGCE y FADGCE, de 24 de noviembre de 2012.
- Y finalmente se asumen las demandas, cada vez mayores, de la ciudadanía, habilitando espacios al aire libre, en el Centro, donde poder desarrollar adecuadamente los procesos de cría y selección de la raza Combatiente Español, posibilitando el traslado de estas actividades que actualmente se desarrollan en el casco urbano de Sanlúcar de Barrameda, hacia posiciones territoriales más adecuadas.

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

El promotor de la implantación del Centro de Cría y Selección es la Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español (FADGCE), entidad asociativa sin ánimo de lucro. Los costes de construcción y de implantación, así como el mantenimiento de la actividad serán asumidos por la FADGCE.

3.2.1. DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

La FADGCE, entidad sin ánimo de lucro, presenta recursos suficientes, actuales y futuros, para acometer la inversión necesaria para la actuación propuesta,

En efecto, esta entidad asociativa tiene unos ingresos anuales en la actualidad de 236.332,29 euros, desglosados de la siguiente forma:

1.	Cuotas de asociaciones federadas:	58.000,00 euros
2.	Cuota de socios:	160.000,00 euros
3.	Subvenciones: Fomento Razas Autóctonas:	13.332,29 euros
4.	Ayudas para visitas y eventos:	5.000,00 euros

En principio no existen empresas patrocinadoras, aunque una vez se tengan las instalaciones son previsibles patrocinios con empresas de alimentación, fármacos para animales y centros veterinarios, así como ingresos derivados de cursos, seminarios para el fomento de razas autóctonas. Estos posibles ingresos no son tenidos en cuenta en este capítulo.

La inversión necesaria para la puesta en marcha de la actuación está compuesta por los siguientes conceptos:

1.	Ejecución de edificios y obras de acondicionamiento de la parcela:	664.471,31 euros
2.	Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)	126.249,55 euros

Total inversión a realizar para la ejecución de las instalaciones: 790.720,86 EUROS

Las instalaciones previstas supondrán para el desarrollo de las actividades prevista los siguientes costes, aproximados, de explotación:

1.	Sueldos y Salarios:	
	• Personal de administración.	50.429 euros
	• Veterinaria	19.904 euros
	• Técnicos de laboratorio (2 técnicos)	33.984 euros
	• Limpieza/Mantenimiento (1)	14.520 euros
	• Secretario técnico (Profesional externo)	4.000 euros
2.	Suministros (agua, electricidad, telefonía móvil y fija....)	7.200 euros
3.	Organización de eventos, participación de ferias y exposiciones agro-ganaderas)	8.000 euros
4.	Fungibles, Material de oficina y Laboratorio	10.000 euros
5.	Seguridad	72.000 euros

6. Otros gastos: 5.000 euros

Total gastos anuales estimados: 225.037 EUROS

La cuenta de resultados anual estimada sería entonces la siguiente:

- Total ingresos anuales estimados: 236.332,29 euros
- Total gastos anuales estimados. 225.037,00 euros

El resultado neto da un **REMANENTE ANUAL ESTIMADO DE 11.295,29 euros/año.**

Con el remanente, se obtiene una **cantidad suficiente para la financiación y amortización legal de la inversión prevista**, con independencia del ahorro desarrollado a lo largo de años anteriores en previsión de la actuación proyectada, y sin perjuicio que se pudiera acudir a un crédito a largo plazo para una mayor comodidad en la financiación de la inversión.

3.2.2. DEL PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

El plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos es necesario calcularlo en función del plazo temporal necesario para amortizar la cantidad total de inversión a realizar, teniendo en cuenta que los activos de una entidad comienzan a perder valor a lo largo del tiempo y esa pérdida se amortiza teniendo en cuenta los años de vida del activo. En el caso que nos ocupa, se entiende como vida útil del activo la menor de tres valores: la vida física, la vida funcional y la vida comercial.

Con independencia del concepto, se pueden usar distintos métodos para el cálculo de la amortización de un activo. La amortización lineal es el método más popular y al mismo tiempo el método más simple, consiste en una amortización constante, que establece una cuota fija cada año, en base al número de años que se cree que va a durar (vida útil) el activo. Sin embargo, dado que la amortización supone un gasto en la contabilidad de la entidad, y para evitar que estos se contabilicen en exceso **la legislación fiscal establece un determinado número de años para amortizar cada tipo de inversión**. Estos límites legales quedan recogidos en las tablas de coeficientes de amortización del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, actualizadas a 1 de enero de 2015.

Las tablas, contenidas en el ANEXO del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, establecen, dos baremos para estimar la vida útil del activo, un primer baremo, que es un coeficiente lineal de amortización, que indica la cuota anual máxima a amortizar y un segundo baremo que es un número máximo de años, que se estima como vida útil del activo.

En base a la actividad a implantar, se estima un tipo de edificación, que se enmarca entre la edificación industrial y la edificación administrativa, obteniéndose los siguientes valores de la tabla de coeficientes de amortización del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades:

ELEMENTOS PATRIMONIALES	COEF. LINEAL %	PERIODO MÁXIMO AÑOS
EDIFICIOS INDUSTRIALES	3	68
EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS, COMERCIALES DE SERVICIOS Y VIVIENDAS.	2	100

En función del tipo de edificación del Centro de Cría y Selección y en base a una cantidad de inversión total a realizar que asciende a 790.720,86 euros se obtienen los siguientes resultados:

- 1º El periodo máximo en años que debe durar la amortización estaría comprendido entre los 68 y los 100 años, estimándose un valor medio de 84 años. Si convertimos los porcentajes máximos de cuota en plazos temporales, se obtiene que para dicho plazo, la cuota anual de amortización ascendería a 9.413,34 euros.
- 2º La cuota anual máxima de amortización estar comprendida entre un 3 y 2% según los coeficientes lineales establecidos en la citada tabla de coeficientes de amortización del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades. La cuota media entre estos dos valores, sería del 2,5%, lo que supone, respecto a la cantidad total de 790.720,86 euros, una cuota anual máxima legal de amortización de 19.768 euros, en 84 años.

Según los datos reflejados en el apartado correspondiente a la viabilidad económica y financiera, el remanente anual de la entidad asciende a una cantidad de 11.295,29 euros, cantidad que, dado que se trata de una entidad sin ánimo de lucro, se propone se destine a la amortización anual de la inversión prevista, y cantidad que no supera el máximo permitido por la vigente legislación fiscal, que como se ha comprobado asciende a 19.768 euros/año. Esta amortización anual de 11.295,29 euros/año, supone una reducción del plazo máximo temporal legal habilitado por la legislación fiscal vigente de 84 a 70 años, y supone también un coeficiente lineal de amortización del 1,43% anual, inferior al máximo permitido para cualquiera de los dos tipos de edificación que constituyen el proyecto.

Por ello, se propone que el plazo de autorización urbanística para la implantación y desarrollo de los usos de interés público en suelo no urbanizable sea de SETENTA (70) años, sin perjuicio de prórroga (si se insta por el promotor y sea autorizada por el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda) dado que la labor de investigación debe desarrollarse de forma continua y permanente.

3.3. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

Un requisito de necesaria presencia, para la consideración del interés público de la actuación propuesta, es que la implantación de la actividad en Suelo No Urbanizable sea considerada "procedente o necesaria".

El criterio de la "procedencia o necesidad" de implantación de la actividad en esta clase de suelo, establece dos niveles de exigencia al requisito necesario de "utilidad pública o interés social". Así tenemos, que la "procedencia" es una exigencia de menor nivel que la "necesidad": determinadas actividades pueden teóricamente localizarse en otras clases de terrenos (Urbano o urbanizable), pero en determinados supuestos, puede justificarse como más conveniente su implantación en el medio rural (excepto cuando resulten incompatibles con su régimen), bien porque sean actividades en las que la localización en el medio rural les añada un plus de cualificación, o bien cuando su implantación en el medio urbano presente dificultades. Por el contrario, la "necesidad", es la apreciación de la imposibilidad de implantar la actividad pretendida en otra clase de suelo diferente al no urbanizable. Significa que por la naturaleza de la actividad o los requisitos de la misma, su implantación en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable resulta descartada, contando esa concreta actividad con una vinculación funcional con el Suelo No Urbanizable a pesar de no ser un uso natural de éste.

Los usos a desarrollar en el Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español, como se ha desarrollado en apartados anteriores, se corresponden con usos mayoritarios de carácter dotacional; se pretenden implantar actividades de investigación y formación,

vinculados al proceso de selección, control de la raza aviar Combatiente Español y destinadas a caracterizar y conservar los recursos genéticos de estos animales y a la difusión de los conocimientos vinculados a este proceso de crianza. Se desarrollarán también usos administrativos, que den servicio a la actividad principal y que asuman los correspondientes al funcionamiento de la Unión de Criadores y de la Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español.

Esta implantación de usos, se traduce, en la construcción de una edificación principal con destino a albergar las instalaciones destinadas a laboratorio y aula de formación; las instalaciones administrativas; zonas anejas al aire libre, para localizar las zonas de aparcamiento y áreas ajardinadas, que mejoren la cualificación ambiental del ámbito y permitan realizar exhibiciones al aire libre; así como una amplia zona al aire libre destinada a acoger los recintos de cría y selección. Es precisamente, en la propuesta de concentración de todas estas actividades, vinculadas al proceso de cría y selección del Gallo Combatiente Español, donde radica la "procedencia" de implantación de esta actuación en el suelo no urbanizable de Sanlúcar de Barrameda.

Se entiende, "clave" para el adecuado funcionamiento del Centro, la zona donde se van a implantar los recintos de cría y selección individualizada de aves. Esta zona funcional, supone la posibilidad de agrupar y concentrar en un mismo ámbito, una parte importante del proceso de crianza de la raza, donde los socios que quieran desarrollar esta actividad dispongan de áreas con las suficientes garantías de espacio, ventilación, higiene y servicios, para realizarlas. En la actualidad, estas labores de crianza del gallo y entrenamiento para su selección, se realizan, en la mayoría de los casos, en el interior de nuestras ciudades, en los espacios abiertos, que el tejido edificatorio, permite para ello, terrazas, azoteas, patios...todo ello sin ningún control y supervisión por parte de la Unión de Criadores y de la Federación. El desarrollo de esta actividad en nuestros cascos urbanos, genera molestias a la ciudadanía, y además se trata de un uso, que no es propio de los usos característicos de esta clase de suelo, está más cercano a las actividades vinculadas al mundo rural. Estas labores demandan de espacios adecuados donde ubicar las jaulas, que deben ser individualizadas, con suelo de arena, ventilación... y estar separadas unas de otras unas distancias mínimas, demandan zonas diferenciadas para la estancia de pollos o gallinas, y necesitan ámbitos para el entrenamiento y paseo del animal. Parece lógico que la implantación más idónea para el desarrollo adecuado de estas labores sea en el suelo no urbanizable.

La tendencia de crecimiento positiva del número de socios de la Unión de Criadores y la Federación, implica además un incremento de la afición a la crianza de estos animales. Las posibilidades de localización del Centro, en el medio rural de Sanlúcar de Barrameda, con una finca de dimensiones adecuadas, permite disponer de espacios suficientes para la admisión de estas nuevas demandas. Así mismo, esta centralización del proceso de cría, permitirá concentrar en el Centro, la actividad que actualmente se encuentre dispersa por el medio rural del entorno.

Con todo ello, además de eliminar la práctica de esta actividad en el interior de la ciudad, se centraliza de manera conjunta el proceso de la crianza, y se desarrolla esta actividad de manera complementaria y en estrecha relación con las actividades de investigación y control que se realizan en las instalaciones principales. Se consigue así, diseñar un ámbito donde conviven juntos todos los procesos de cría, selección, control, difusión y preservación de la especie, con las ventajas que esta interrelación genera y todo ello en un espacio controlado por la Unión de Criadores y la Federación que además pretende ser pionero en el desarrollo de trabajos de investigación, conservación y control de los recursos genéticos de este animal.

Con unas instalaciones de estas características, se facilitan y agilizan los procesos de control y mejora de la especie.

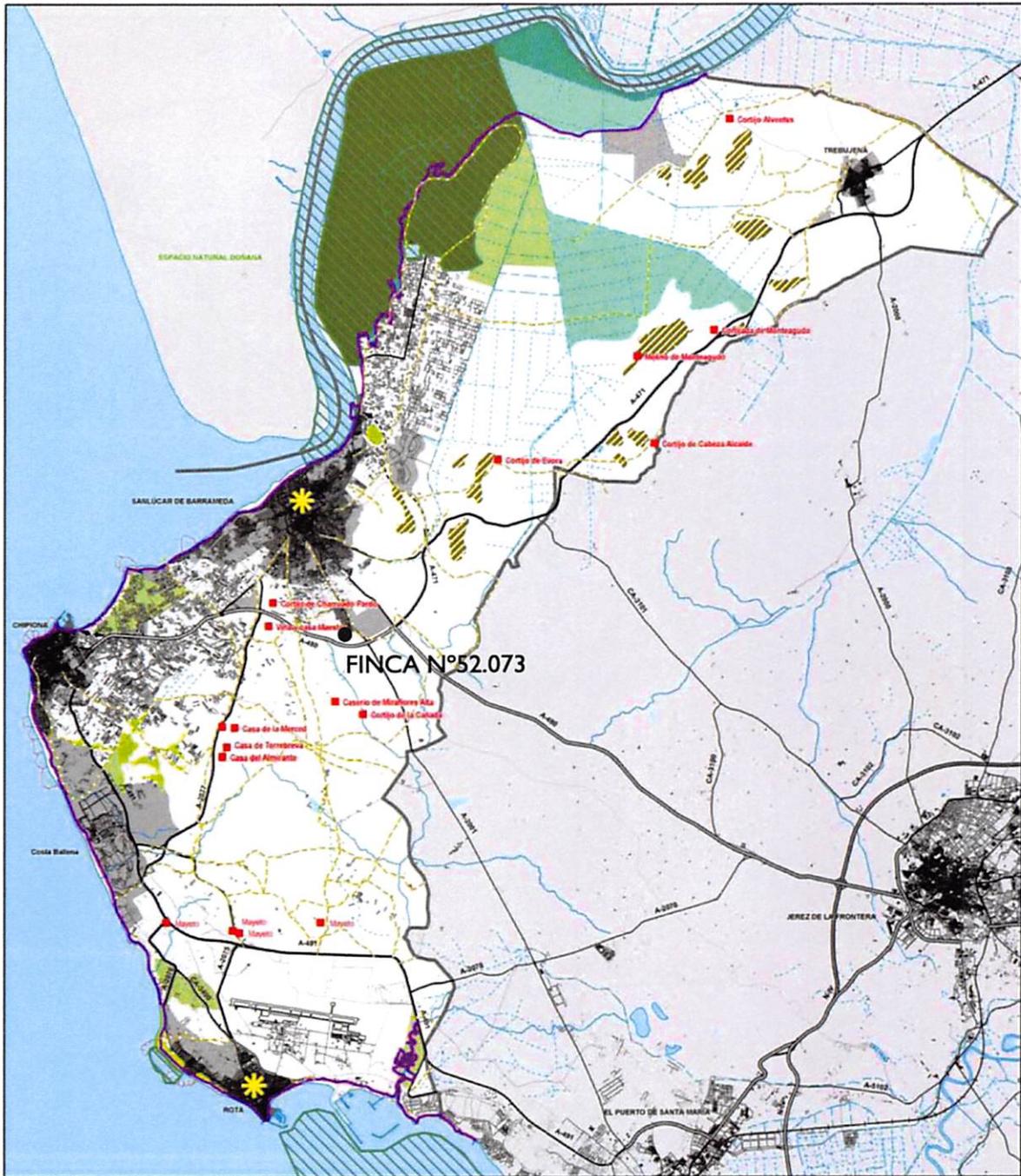
La propuesta pionera de construir un centro donde se integren todas las actividades que forman parte del proceso de crianza del Gallo Combatiente Español, necesita disponer de una amplia zona donde realizar y centralizar las labores propias de cría y selección, labores que actualmente son realizadas por los criadores de manera dispersa y sin control, en el medio rural y en el interior de la ciudad. **Se hace necesario para complementar las actividades previstas de investigación, control, y divulgación de las técnicas de producción de estas aves de pelea, disponer de estos espacios para concentrar las labores de crianza y selección, y por consiguiente, en base a las características que esta actividad demanda, para su adecuado funcionamiento, se hace procedente su implantación en el suelo rustico de Sanlúcar de Barrameda.**

3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA. INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL ASÍ COMO DE LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES.

El Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español, se implanta en el Suelo No Urbanizable de Sanlúcar de Barrameda. Se localiza, como ya hemos explicado en apartados anteriores, al sur del Polígono Industrial de Rematacaudales I, con acceso principal desde la vía de servicio de la Carretera A-480.

La categoría del suelo no urbanizable donde se va a implantar la actuación propuesta es la de Suelo No Urbanizable "Genérico". Esta categoría de suelo, junto con la categoría de "Agrícola Periurbano" constituye el **suelo no urbanizable de carácter rural o natural del municipio de Sanlúcar de Barrameda**, es decir, aquellos terrenos, que no poseen la condición de bienes de dominio público ni presentan especiales valores o riesgos para ser categorizados de especial protección, ni están protegidos desde la planificación subregional, pero en los que se hace necesario la preservación de su carácter rural, en base a sus valores o potencial agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

Los terrenos elegidos, se localizan en una zona de carácter agrícola, con predominio de cultivos leñosos de secano, del tipo viñedos. **La ubicación propuesta se encuentra fuera de la delimitación establecida por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz, para todos aquellos suelos para los que se propone una especial protección ambiental y territorial, por sus singulares valores naturales paisajísticos y culturales, y fuera de la delimitación de aquellos suelos de carácter agrícola, que por su carácter singular, el planeamiento subregional, propone una regulación específica, con la finalidad de preservar, precisamente este carácter agrícola.** Concretamente, nos encontramos al norte del ámbito identificado como "Zona Regable Costa Noroeste".



ZONAS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN

ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

- ESPACIO NATURAL DOÑANA
- RED NATURA 2000
- MONTES PÚBLICOS
- VÍAS PECUARIAS
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

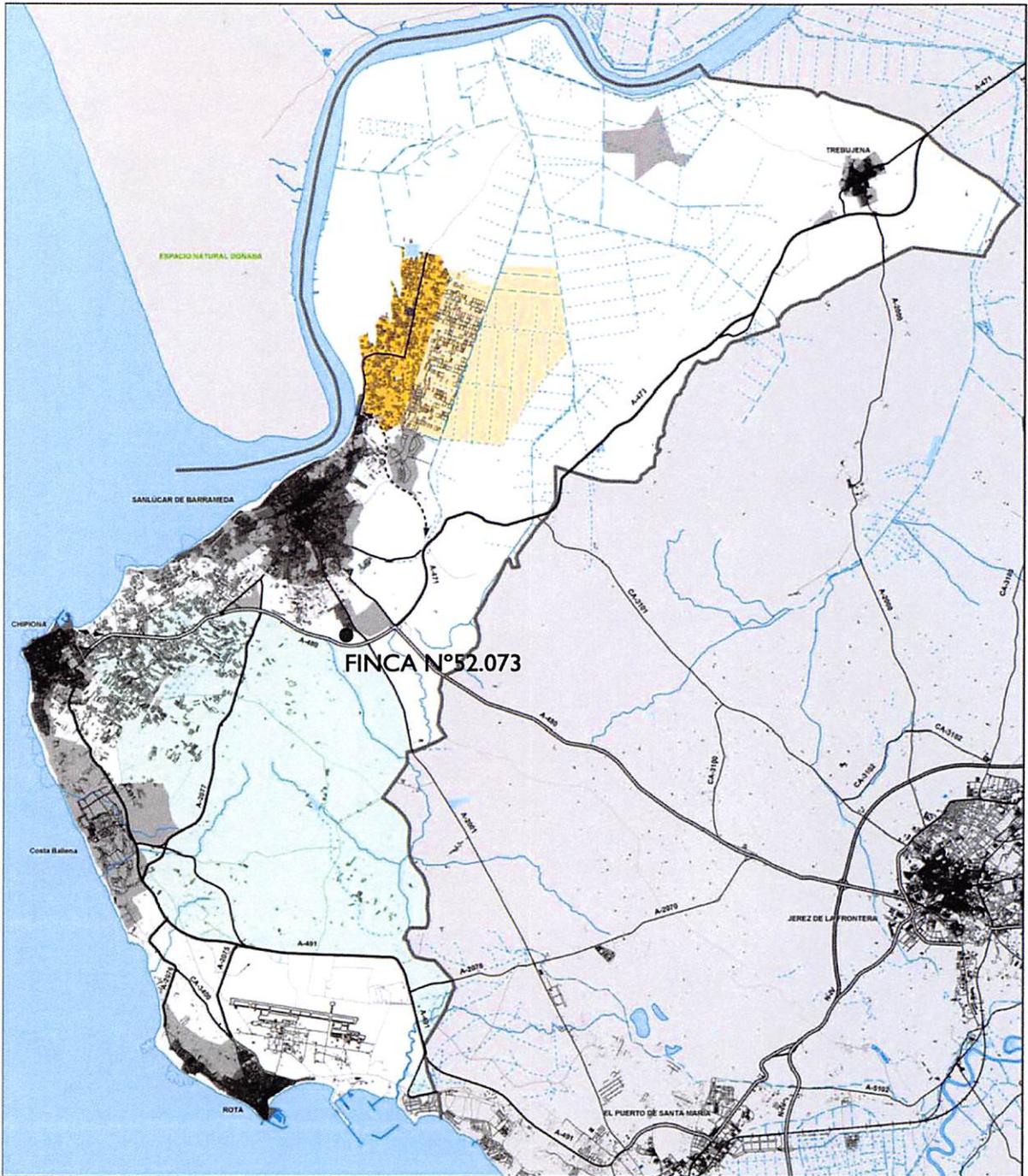
ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

- ESPACIOS DE VALOR NATURAL
- ZONA DE INTERÉS TERRITORIAL
- HITOS PAISAJÍSTICOS
- MARISMA A REGENERAR

ELEMENTOS CULTURALES DE INTERÉS TERRITORIAL

- EDIFICACIÓN RURAL DE INTERÉS
- CORRALES
- CONJUNTO HISTÓRICO

Plan de Ordenación del Territorio Costa Noroeste de Cádiz. Zonas y Elementos de Protección.



ORDENACIÓN ESPACIO AGRÍCOLA

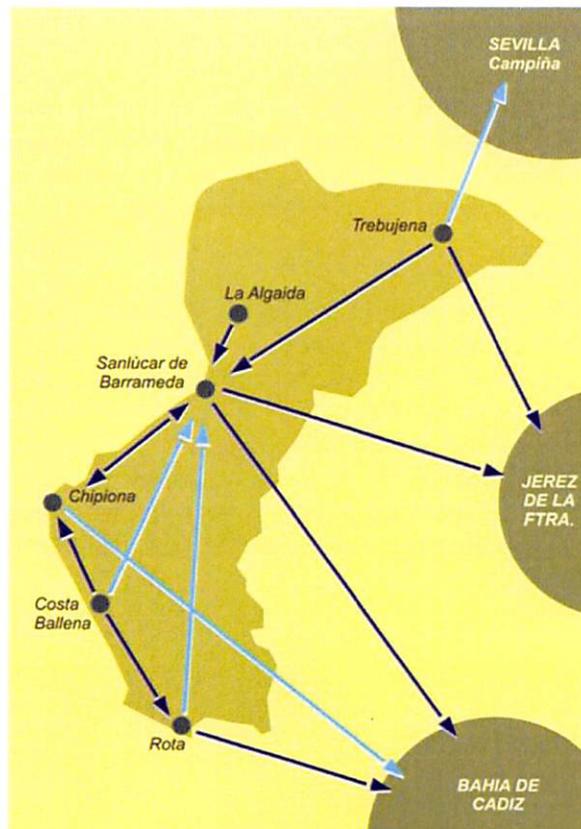
- ZONA REGABLE COSTA NOROESTE
- HÁBITAT RURAL DISEMINADO MONTE ALGAIDA
- EXTENSIÓN DE MONTE ALGAIDA

Plan de Ordenación del Territorio Costa Noroeste de Cádiz. Ordenación del espacio agrícola.

Las características de la actividad dotacional a desarrollar, como se ha justificado en el apartado anterior, hace procedente su implantación en el suelo no urbanizable de Sanlúcar de Barrameda, pero a su vez, por el servicio que va a proporcionar y las actividades que se van a desarrollar en sus instalaciones necesita **unas condiciones de optima accesibilidad no solo desde la propia ciudad**, donde actualmente se desarrollan las actividades de la Unión de Criadores y de la Federación, sino desde los viarios de articulación territorial, ya que se trata de una actividad cuya afición principal se localiza en Andalucía Occidental.

Estos condicionantes han supuesto la elección de una finca de suelo rústico, pero cercana al suelo urbano actual de Sanlúcar de Barrameda, de manera que se facilita el acceso a la misma desde la ciudad actual a la que principalmente va a dar servicio, y que posibilita la cercanía a los servicios urbanos necesarios para abastecer al Centro. Así mismo, la ubicación elegida se encuentra, a 1000 metros del enlace con la Autovía A-480 de Chipiona a Jerez de la Frontera, perteneciente a la Red Intercomarcal de la Junta de Andalucía. Con ello se consigue, una **comunicación inmediata con los municipios del entorno, Chipiona, Rota, El Puerto de Santa María, Jerez de la Frontera, Trebujena**, que se localizan a distancias temporales que no superan los treinta minutos de tiempo.





Modelo Relacional del Sistema de Ciudades. POT de la Costa Noroeste de Cádiz.

La Finca donde se propone la implantación del Centro de Cría y Selección, presenta una topografía suave, con pendientes inferiores al 1,6%, no se detectan masas arboladas, ni elementos de interés ambiental, que deban ser preservados en el interior de la finca, no se encuentra edificada y en la actualidad se encuentra en desuso.

La actuación propuesta implica la organización funcional de la finca en dos ámbitos principales, la zona destinada a laboratorio, aula de formación y oficinas, áreas de aparcamiento y zonas al aire libre (34% del ámbito), y la zona destinada a los recintos individuales de cría y selección (66% del ámbito). La ocupación de la finca por parte de la edificación propuesta, es inferior al 1% de la superficie total de la misma, se desarrolla en una sola planta y se localiza en la posición más alejada de los usos industriales existentes en el entorno, y a más de 100 metros de las edificaciones existentes en las parcelas rústicas colindantes. Ello implica que se trata de una actuación con muy baja ocupación de suelo, donde el 99% de la finca presenta usos que se desarrollan al aire libre, vinculados principalmente a las zona de cría y selección, áreas ajardinadas y arboladas, zonas para la realización de eventos y exhibiciones al aire libre, accesos y aparcamientos, sobre terrenos rústicos que actualmente no se encuentran en cultivo, es decir, **la incidencia de la actuación propuesta sobre el suelo en el que se implanta, es mínima.**

Respecto a la incidencia ambiental de la implantación del Centro de Cría y Selección, se ha de señalar que la actuación propuesta debe ser sometida a evaluación ambiental, de conformidad con lo regulado en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. El Proyecto de Actuación previsto en los terrenos de la Finca N°52.073, propone la implantación de Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español, en el suelo no urbanizable de Sanlúcar de Barrameda, caracterizada por la presencia de usos de investigación, de formación y administrativos. Asimismo, la labor de investigación requiere la implantación de actividades al aire libre destinadas al desarrollo de procesos de cría y selección de esta raza

aviar, usos que son fundamentales para el adecuado desarrollo de la actividad. Se consolida así un Centro, cuyo uso característico es el uso dotacional, y que quedaría englobado en la categoría de "Centros de Enseñanzas Técnicas de Explotación del Medio", ya que su finalidad, no es la de una explotación agropecuaria común, sino la de establecer un recinto donde desarrollar labores para la selección, preservación y control de la raza aviar Combatiente Español, así como para contribuir a la divulgación e investigación sobre las técnicas de cría y selección de la especie. Este uso dotacional queda regulado en el artículo 13.17 de las Normas Urbanísticas, del Texto Refundido de la Modificación Puntual Nº15 del Plan General de Sanlúcar de Barrameda.

En base a las características de la actividad propuesta, no hay una coincidencia expresa en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para determinar cuál es el instrumento de prevención y control aplicable al Proyecto de Actuación del Centro de Cría y Selección. Sin embargo, por aproximación a actuaciones de características similares, o con finalidad parecida o equiparable, podemos determinar que esta actuación debe ser sometida al procedimiento de Calificación Ambiental.

Las actuaciones o proyectos, asimilables o comparables para determinar el instrumento de prevención ambiental que debe ser aplicado en este caso son:

- Categoría 10.10. Instalaciones para la cría de animales, por debajo de las 40.000-50.000 plazas de aves de corral (Categorías 10.8 y 10.9) que no se destinen al autoconsumo.
- Categoría 13.22. Doma de animales y picaderos.
- Categoría 13.55. Centros de para el fomento y cuidado de animales de compañía.

Para todos ellos, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental establece que deberán ser sometidos al procedimiento de Calificación Ambiental. La actividad propuesta, aun cuando suponga una concentración de aves, se puede entender más próxima, por las características del proceso de crianza y selección de esta raza, por el número de aves que concentran, por las labores a desarrollar de investigación y divulgación, se puede entender más próxima a centros para el fomento y cuidado de animales, o a espacios de doma y entrenamiento, que a granjas avícolas tradicionales... ni en características de la instalación, espacios, cuidado de los animales, ni en número de aves concentradas en el Centro propuesto. En el Centro de Cría y Selección se estima una capacidad máxima de 3.500 gallos, sustancialmente inferior con la concentración de animales previstas en las instalaciones de cría de aves tradicionales.

En base a las similitudes y coincidencias de las labores a desarrollar con algunas de las actividades contempladas en el Anexo I de la GICA, se concluye que **la actividad que promueve el presente Proyecto de Actuación, deberá ser sometida al procedimiento de Calificación Ambiental.**

Este instrumento de evaluación ambiental de Calificación Ambiental queda regulado en los artículos 41 a 45 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. El procedimiento queda explicitado en el artículo 44, de la citada Ley:

Artículo 44. Procedimiento.

1. El procedimiento de calificación ambiental se desarrollará con arreglo a lo que reglamentariamente se establezca.
2. Se integrará en el de la correspondiente licencia municipal cuando la actividad esté sometida a licencia municipal.
3. Se resolverá con carácter previo en los supuestos en que el inicio de la actividad esté sujeto a presentación de declaración responsable.

4. Cuando el inicio de la actividad esté sujeto a presentación de declaración responsable, reglamentariamente se determinará en qué supuestos la evaluación de los efectos ambientales de la actividad podrá efectuarse también mediante declaración responsable.

5. Junto con la solicitud de la correspondiente licencia municipal, o con carácter previo a la presentación de la declaración responsable, los titulares o promotores de las actuaciones sometidas a calificación ambiental deberán presentar un análisis ambiental como documentación complementaria del proyecto técnico.

El procedimiento de Calificación Ambiental, se integrará junto con la solicitud de Licencia Municipal. Se deberá presentar un documento complementario de análisis ambiental junto con el correspondiente Proyecto Técnico.

Así mismo, y con independencia de las medidas correctoras que deriven del análisis ambiental que se adjunte con el Proyecto Técnico del Centro de Cría y Selección, **serán de aplicación para esta actuación propuesta, las medidas correctoras de carácter ambiental establecidas por el Plan General de Sanlúcar de Barrameda, para las actividades que se implanten en el Suelo No Urbanizable.**

Estas medidas quedan establecidas en el Documento de Modificación Puntual del PGOU N°15, relativo a los títulos XIII y XIV de las Normas Urbanísticas, y deberán incorporarse en el Proyecto de Actuación propuesto con el suficiente detalle, para que quede garantizada su efectividad. Las medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, y las medidas que no sean presupuestables deberán incluirse en los Pliegos de condiciones técnicas y, en su caso, económico-administrativa, de obras y servicios. El Documento donde se defina la actuación propuesta deberá incorporar un apartado específico de Medidas Correctoras, al menos, con las medidas contenidas en el Documento de Modificación Puntual N°15 del PGOU, relativas al Suelo No Urbanizable.

Las medidas a contemplar son las establecidas con carácter general para todas las implantaciones en suelo no urbanizable, apartados a) al apartado n), así como las medidas específicas establecidas para las Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social.

Así tenemos:

MEDIDAS CORRECTORAS GENERALES:

a) Buenas Prácticas durante las obras.

- *En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad y producir las mínimas molestias posibles.*
- *En los movimientos de tierra se realizarán riegos periódicos, preferentemente con agua no potable, para evitar la emisión de partículas y reducir la erosión.*
- *La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.*
- *No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras en el área afecta a la innovación.*
- *Estas operaciones, salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, deberán realizarse en talleres o instalaciones adecuadas para ello fuera de la zona de obras.*
- *El suelo vegetal de buena calidad y que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará a fin de proceder a su reutilización en plantaciones o cultivos.*

- *A fin de proteger de las formaciones vegetales y pies arbóreos relevantes deberán adoptarse durante las obras medidas de señalización y protección física de esta vegetación fijando, además, zonas de maniobra de vehículos y maquinaria.*

b) Gestión de residuos.

- *Deberá tenerse en cuenta la reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para la recogida selectiva de residuos. Los proyectos técnicos, Planes Especiales o Proyectos de Actuación (en adelante Proyectos y Planes de Desarrollo) determinarán las áreas para la localización de contenedores y estipularán el número de los mismos de acuerdo con la Planificación Sectorial. Deberán segregarse los residuos en función de su naturaleza y entregarse segregados a empresas gestoras autorizadas para su tratamiento. Para ello se ubicarán suficientes contenedores para posibilitar la recogida selectiva de la totalidad de los residuos generados.*
- *No se podrán depositar residuos sólidos de ningún tipo fuera de las instalaciones concebidas para tal fin y adaptadas a las características de cada tipo de residuo.*
- *Los residuos de obras (RCD) serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o, en su defecto, a vertederos controlados de inertes debidamente autorizados.*
- *La gestión y planificación de los residuos sólidos, así como de los peligrosos, se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.*

c) Contaminación Lumínica.

- *Para minimizar la contaminación lumínica y proteger la oscuridad natural del cielo, los Proyectos o Planes de desarrollo deben analizar y contemplar la utilización de las mínimas intensidades y la dirección y rangos espectrales más adecuados para conseguir la máxima protección contra la contaminación lumínica del SNU.*
- *A las instalaciones de alumbrado exterior, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliar es tanto públicos como privados, les será de aplicación las disposiciones recogidas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el reglamento para la protección del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.*

d) Contaminación Acústica.

- *Para el control del ruido se estará a lo establecido al respecto de los Estudios Acústicos y límites de emisión por la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.*

e) Acción por el Clima, Ahorro energético y de recursos.

- *Las edificaciones que se desarrollen deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz por el Clima o del instrumento que lo sustituya. En este sentido, el diseño de las mismas se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permita el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas.*
- *En el diseño de los edificios, se primará la iluminación diurna natural (solar) en todas las dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como una solución excepcional y de emergencia para las horas diurnas.*

- *Se dotará a las edificaciones de sistemas de ahorro de agua en griferías y cisternas así como sistemas de iluminación de bajo consumo.*

f) Aguas de Abastecimiento y Residuales.

- *Cualquier vertido de aguas residuales deberá realizarse a la red general de saneamiento. En caso de que sea técnicamente imposible, y se justifique debidamente, deberá aplicarse sistemas de depuración de aguas residuales acordes con las características del vertido y del medio receptor del efluente. En los casos en los que inevitablemente se deba verter el efluente depurado o pluvial a dominio público hidráulico o marítimo terrestre se deberán obtener de la Administración Competente las preceptivas Autorizaciones de Vertido y, en su caso, de ocupación y/o uso de dichos dominio públicos y sus servidumbres.*
- *Las nuevas redes de saneamiento se diseñarán ubicando sus colectores siempre por debajo de los de abastecimiento de agua.*
- *Sólo se admitirá el uso de fosa séptica cuando se den las suficientes garantías, mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de no suponer riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.*
- *Para la obtención de la licencia municipal correspondiente a cualquier uso o actividad autorizable en el SNU se deberá justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de efectos cuantitativos negativos sobre los recursos hídricos de que dispone el municipio.*
- *No se podrán autorizar obras, construcciones o actuaciones que dificulten el curso de las aguas en los cauces naturales, así como en los terrenos inundables durante las crecidas ordinarias.*
- *Las nuevas captaciones de aguas superficiales o subterráneas estarán supeditadas a licencia municipal y a la autorización de la Administración competente en materia de aguas.*
- *La Administración local podrá exigir a los Proyectos o Planes de Desarrollo, en los que se considere que existe riesgo para la contaminación de las aguas, la instalación y mantenimiento a costa del promotor de sensores telemáticos en continuo sobre las canalizaciones o en pozos de registro que permitan identificar precozmente un vertido contaminante, la instalación causante del mismo y tomar decisiones para frenarlo, corregirlo y aplicar el régimen de sanciones pertinente.*

g) Prevención de la erosión.

- *En las zonas con riesgo de erosión, los Proyectos o Planes de Desarrollo incluirán los estudios necesarios, suscritos por técnicos facultados, a fin de no alterar la estabilidad y no incrementar la erosionabilidad de los suelos implicados.*
- *En el caso de Proyectos de actividades extractivas se exigirá la conservación del suelo fértil en condiciones que posibiliten su posterior empleo en la revegetación final del área afectada.*
- *Los Proyectos o Planes de Desarrollo que impliquen la realización de movimientos de tierras en terrenos con pendientes superiores al 15% o que supongan remoción de un volumen superior a los 5.000 m³, deberán incluir los estudios necesarios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.*

h) Protección de la vegetación y la fauna.

- *Se prohíbe la tala, deterioro o cualquier acción que dañe el arbolado existente en todo el SNU, salvo caso excepcional justificado y de acuerdo con la legislación vigente. La tala de árboles situados en masas forestales quedará sometida al requisito de previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de esta materia.*

- *Se deberán emplear especies vegetales autóctonas propias de las series de vegetación potencial (encinar y acebuchal termomediterráneo) en plantaciones y setos y aplicar principios de xerojardinería.*
- *Las obras que impliquen desmontes o creación de terraplenes deberán realizar un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje y disminuir los riesgos de erosión.*
- *Se promoverá la recuperación y restauración de la vegetación asociada a los cursos o masas de agua, con especies autóctonas tanto arbóreas como arbustivas, en franjas de 25m a ambos lados de los cauces principales, fomentándose el uso recreativo y forestal y prohibiéndose cualquier construcción en dichas franjas.*
- *Será necesaria la obtención de licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas y vallados que puedan impedir el libre paso de la fauna.*
- *La instalación de vallados, cercas o cerramientos con fines cinegéticos se podrán autorizar siempre que la solicitud de licencia municipal se acompañe de Informe emitido por la Administración competente en el que se justifique la adecuación del Proyecto o Plan de Desarrollo a la ordenación cinegética.*
- *Serán de aplicación las Directrices de Conservación del camaleón *Chamaeleo chamaeleon* incluidas en la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA en las zonas de especial importancia para la especie.*

i) Protección y conservación de la Naturaleza y del Patrimonio Natural.

- *Si de la ejecución de los trabajos para la implantación de para las actuaciones compatibles o autorizables en suelo no urbanizable pudiese suponer una afección directa a especies forestales o catalogadas bajo alguna figura de protección, el promotor deberá obtener la correspondiente autorización de acuerdo a lo establecido en Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y la Ley 8/2003, de Flora y Fauna Silvestre.*

j) Protección del Paisaje.

- *En relación a la protección del paisaje, las construcciones que se realicen para albergar los distintos usos admisibles deberán minimizar los impactos negativos al paisaje natural o rural, tanto por su emplazamiento como por su forma, sus materiales y por el tratamiento de los mismos, evitándose la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior.*
- *La implantación de usos y actividades que puedan generar un impacto paisajístico negativo deberán justificar en el Proyecto o Plan de Desarrollo la inexistencia de ubicaciones menos impactantes y estableciendo en todo caso medidas correctoras de impactos. Para ello los Proyectos y Planes de Desarrollo deberán incluir un Estudio Específico de Paisaje y aportarlas medidas de integración adecuadas.*

k) Protección de las Vías Pecuarias.

- *La totalidad del dominio público de vías pecuarias, incluido en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, quedará al margen de los usos previstos en la Modificación Puntual, no pudiéndose efectuar cerramientos, edificaciones o instalaciones privadas de cualquier tipo dentro de dicho dominio público. Cualquier actuación que se quiera ejecutar sobre vía pecuaria que no se corresponda con sus usos compatibles y complementarios, deberá estar autorizada de forma previa por la Administración competente. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.*

- *Siguiendo la legislación específica en materia de vías pecuarias, por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar por la Administración competente ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios de éste. Dichas ocupaciones serán sometidas a información pública por espacio de un mes.*

l) Protección del Patrimonio Histórico.

- *En las zonas afectadas por yacimientos arqueológicos, se realizarán, caso de que se autorice alguna actividad y de que no existan informes previos que demuestren su innecesariedad, las prospecciones precisas a fin de garantizar la preservación de los elementos histórico-patrimoniales. Para ello, con carácter previo a la ejecución de las obras, los titulares de la licencia informarán a la Delegación Provincial en Cádiz de la Consejería de Cultura para que se establezcan las Medidas de Protección aplicables en cumplimiento de la vigente normativa de protección del patrimonio histórico y en función delo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, Reglamento de Actividades Arqueológicas. Como caso especial, se podrá emitir informe de innecesariedad de establecer medidas de protección. Esta situación tan sólo podrá darse en aquellos casos en los que tras la realización de alguna de las Actividades Arqueológica reglamentarias los resultados hayan deparado resultados negativos o inexistencia de patrimonio arqueológico soterrado.*

m) Protección frente a avenidas e inundaciones.

- *Los Proyectos o Planes de Desarrollo que afecten terrenos colindantes con Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Legislación Específica Cauces de Ríos y Arroyos dispondrán espacios libres o franjas vegetadas colindantes con estos a fin de minimizar el riesgo de avenidas e inundaciones y proteger la red hidrológica.*
- *En las actividades autorizables que impliquen construcciones temporales o definitivas en zona con riesgos de inundación o en proximidad a cursos y masas de agua continental deberán incluir, entre la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones y licencias, un Estudio Hidrológico-Hidráulico redactado por técnico facultado de modo que los suelos potencialmente inundables determinados en dicho estudio queden libres de la edificación y de cualquier uso o instalación permanente o temporal que pueda afectarse o impida la evacuación de avenidas.*
- *La ocupación, caso de que sea inevitable y esté debidamente justificado en función del tipo de actividad proyectada, de terrenos inundables requerirá establecer medidas efectivas de defensa contra inundaciones. En estos casos será obligatorio contar con el Informe Previo Favorable de la Administración competente en gestión del agua.*
- *Las autorizaciones y licencias que se otorguen en terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de medidas específicas de defensa contra las inundaciones exigibles a partir de los Estudios Hidrológico-Hidráulicos y de los Informes dela Administración con competencia en gestión del agua.*

n) Prevención y lucha de incendios forestales.

- *Se recomienda que toda actividad de nueva implantación incluya, en su Plan o Proyecto, un Plan de Autoprotección de las instalaciones que establezca medidas de protección eficaces contra los incendios forestales conforme a la legislación vigente en la materia. Caso de no incluirse el Plan de Autoprotección deberá justificarse su innecesariedad y las medidas adoptadas de prevención y lucha contra los incendios forestales.*

MEDIDAS CORRECTORAS ESPECÍFICAS:

o) Medidas correctoras específicas para las Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social.

- *Junto a la solicitud de declaración de utilidad pública e interés social se deberá presentar un informe justificativo detallado de la necesidad del emplazamiento en el Suelo No Urbanizable. Del mismo modo, cuando las instalaciones de utilidad pública e interés social admitan una localización alternativa se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.*
- *En la documentación que acompañe a la solicitud de declaración de utilidad pública e interés social se deberá prever y justificar la solución adoptada sobre el abastecimiento de agua potable, demostrando la disponibilidad del recurso, y el saneamiento de aguas residuales, así como el sistema de gestión de los residuos sólidos.*

3.5. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE.

El Presente Proyecto de Actuación se localiza en el Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural del municipio de Sanlúcar de Barrameda, en la categoría de "Suelo No Urbanizable Genérico". La normativa de aplicación para los terrenos de donde se va a implantar el Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español, es la contenida en los Títulos XIII, Régimen del Suelo No Urbanizable, y Título XIV, Protección del Medio Físico, de la Modificación Puntual N°15 del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda, concretamente en el artículo 13.22 donde se establecen las condiciones particulares del Suelo No Urbanizable Genérico.

Se desarrolla el presente apartado con la finalidad de justificar el cumplimiento del artículo 13.22 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sanlúcar de Barrameda, relativo a las los usos a implantar en esta categoría de suelo no urbanizable y a las condiciones particulares que deben cumplir las edificaciones, o construcciones vinculadas a estos usos característicos o autorizables en esta clase del suelo. La normativa de aplicación queda detallada en el apartado 2.2.3 de la presente Memoria del Proyecto de Actuación.

La actuación propuesta conlleva el desarrollo de actividades de investigación y formación, dentro del programa de mejora, control y preservación de esta especie que se pretende desarrollar en el Centro; actividades complementarias de carácter administrativo; así como actividades individualizadas de cría y selección, que van a desarrollarse por parte de socios dentro de las mismas instalaciones. Con ello, se concentran en el mismo Centro las labores de crianza y selección de las aves, se mejora el control del proceso de producción y preservación de la especie y se fomenta la investigación y divulgación del conocimiento sobre esta raza milenaria. En base a sus características, **la actividad a desarrollar por el Centro, se enmarca dentro de los usos dotacionales establecidos por el Plan General de Sanlúcar de Barrameda, concretamente, se define como "Centro de Enseñanzas Técnicas de Explotación del Medio", definido en el artículo 13.17 de las Normas Urbanísticas, dentro de la categoría de "Actividad Dotacional y de Espacios Libres".**

Las actividades dotacionales y los centros de enseñanzas técnicas de explotación del medio quedan admitidas en esta categoría de suelo no urbanizable, como "uso autorizable", en su apartado 2.

Artículo 13.22.- Suelo No Urbanizable Genérico.

Se incluyen los suelos de Campiña situados entre las áreas urbanas y la variante viaria de la carretera C-441. En el área se podrán ubicar las siguientes actividades:

1. Usos característicos:

- *Agrícola.*
- *Invernaderos.*
- *Viveros.*
- *Forestal.*
- *Ganadero.*
- *Instalaciones anejas a la explotación.*
- *Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.*
- *Infraestructura de servicio a la explotación.*
- *Captación de agua.*
- *Desmontes, aterramientos y rellenos.*
- *Vivienda familiar ligada a la explotación agropecuaria.*

2. Usos autorizables:

- *Polígono ganadero*
- *Establos, granjas avícolas y similares.*
- *Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.*
- *Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.*
- *Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.*
- *Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.*
- *Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.*
- *Obras de protección hidrológica.*
- *Canteras.*
- *Extracción de arenas y áridos.*
- *Instalaciones anejas a las industrias extractivas.*
- *Infraestructuras de servicio de las industrias extractivas.*
- *Actividades dotacionales en las categorías especificadas en este Capítulo.*
- *Adecuaciones naturalistas.*
- *Adecuaciones recreativas.*
- *Centros asistenciales especiales.*
- *Centro de enseñanza de técnicas de explotación del medio.*
- *Instalaciones permanentes de restauración (ventas).*
- *Establecimientos de alojamiento rural si tienen como finalidad la rehabilitación de edificios existentes, de carácter histórico o patrimonial.*
- *Imágenes y símbolos.*

3. Usos prohibidos: todos los demás.

Las condiciones de implantación de las edificaciones o construcciones se detallan en el apartado 4 del artículo 13.22. Pasamos a continuación a justificar el cumplimiento

- ***Unidad mínima de actuación: una (1) Hectárea.***

La superficie de la finca donde se propone la implantación del Centro de Cría y Selección asciende a 57.121 m², 5,71 hectáreas. Esta superficie es superior a la unidad de actuación mínima establecida para esta categoría de suelo no urbanizable.

- ***Distancia mínima a cualquier edificación residencial: cincuenta (50) metros. Los establos o instalaciones ganaderas deberán mantener una distancia mínima de quinientos (500) metros a cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas. Así mismo, se respetará una distancia mínima de cien (100) metros a cauces y arroyos.***

En el caso de las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación, las edificaciones deberán situarse a una distancia superior a cincuenta (50) metros de cualquier otra edificación existente, y de veinte (20) metros con respecto a otras edificaciones existentes dentro de la finca donde se proyecten, salvo que éstas ya se encuentren destinadas a la misma actividad.

A este respecto señalar que no se localizan ámbitos de suelo urbano o urbanizable de uso global residencial en el entorno de la finca elegida para la implantación del Proyecto de Actuación. Se detecta la presencia de dos edificaciones de uso residencial en las parcelas colindantes, que se encuentran a más de 150 metros de la edificación propuesta en el interior de la finca.

La actividad propuesta, como se ha justificado en el apartado 2.2.3 de la presente Memoria Justificativa, se enmarca dentro de los usos dotacionales previstos por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda, para el Suelo No Urbanizable, en el artículo 13.17 de las Normas Urbanísticas. Se trata de una actividad cuya labor principal es la investigación, formación, preservación y control de la raza aviar Combatiente Español. Esta actividad principal se complementa con una zona de espacios al aire libre, donde se van a desarrollar, de manera individualizada, por parte de los socios de la Unión de Criadores y de la Federación, procesos de cría y selección esta ave. Se pretende con la implantación de estas zonas, poder tener, directamente vinculados los procesos de investigación y formación, con los procesos de cría y selección.

No se trata de una actividad de producción avícola, donde prima tener el mayor número de animales, y en muchos casos en condiciones de mínimo espacio con la finalidad de obtener el mayor rendimiento económico, se trata de un minucioso proceso de cría individualizada, donde la raza es cuidadosamente seleccionada desde sus primeros meses de vida, y atendida celosamente, y en condiciones óptimas de higiene y mantenimiento con la finalidad de poder desarrollar todo el potencial y aptitudes que caracterizan al Gallo Combatiente Español. La crianza del Gallo Combatiente Español requiere de tratamiento individualizado, espacios o pasillos de separación entre jaulas, ventilación y alto grado de limpieza, zonas para su entrenamiento y para su cuidado y para su alimentación. Así mismo se requieren, zonas donde localizar las jaulas para el desarrollo de los pollos y para poder tener a las madres, y espacios para su prueba y entrenamiento.

Se concibe esta actividad complementaria a los usos de investigación y formación, como una zona donde los socios y criadores, puedan desarrollar labores de cría y selección en las adecuadas condiciones de espacio y ventilación, con la finalidad de garantizar un correcto crecimiento y cuidado del animal, y bajo un estrecho control y vigilancia por parte de la Federación y la Unión de Criadores. Recordamos así mismo, que la Unión de Criadores y la Federación, son entidades sin ánimo de lucro, y tienen firmado Acuerdo de Colaboración con el Ayuntamiento, y Convenio con la Universidad de Córdoba, para desarrollar sus fines sociales, entre otros labores de investigación, formación y divulgación de estas labores de crianza de esta especie, así como labores de preservación y control genético de esta singular raza.

Por consiguiente, en base a las características de la actividad a desarrollar, el Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español, se enmarca dentro de los usos dotacionales establecidos por el Plan General de Sanlúcar de Barrameda, y concretamente, en la categoría de "Centro de Enseñanzas Técnicas de Explotación del Medio", definido en el artículo 13.17 de las Normas Urbanísticas, y que la define como *explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.*

Para los usos dotacionales no serían de aplicación las determinaciones sobre distancia establecidas para los establos o instalaciones ganaderas convencionales, respecto a lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentración de personas. Así mismo, no serán de aplicación las limitaciones en cuanto a distancias establecidas para las obras e instalaciones para la primera transformación de productos.

- ***Retranqueo de lindes y caminos públicos: veinte (20) metros.***

La edificación propuesta se separa más de 20 metros respecto a cada uno de los linderos de la finca, tal y como queda reflejado en el Plano N°05 del presente Proyecto de Actuación, donde se detalla la ordenación general propuesta, los usos y las superficies resultantes.

- ***Ocupación máxima de elementos constructivos sobre la unidad de actuación: con carácter general, no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la unidad de actuación.***

En el caso de bodegas anejas a la explotación, la superficie máxima edificable podrá ser de hasta cinco mil (5.000) metros cuadrados, con una sola planta de altura.

En el caso de las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación vinculadas al régimen asociativo, la superficie máxima edificable no podrá superar el dos (2%) por ciento de la superficie de la finca matriz o de la suma de todas las parcelas asociadas, limitándose la ocupación sobre la parcela en la que se implante al treinta (30%) por ciento de su superficie, debiendo recogerse la vinculación de la actividad y de la edificación en el Registro de la Propiedad.

La superficie edificada del Proyecto de Actuación asciende a 472 m² construidos. La superficie total de la finca donde se va a implantar el Centro de Cría y Selección es de 57.121 m², lo que nos da una ocupación máxima de la actuación de 0,82%. Esta cantidad es sustancialmente inferior a la máxima ocupación permitida, que es del 2% de la superficie de la actuación.

- ***Altura máxima de la edificación: ocho (8) metros y dos (2) plantas, salvo en los casos de las naves destinadas a la primera transformación de productos de la explotación, que tendrán una sola planta, sin perjuicio de que en su espacio interior se permitan entreplantas destinadas a dependencias como oficinas, vestuarios y aseos que cumplan las condiciones de accesibilidad y seguridad laboral, proporcionadas a las características de la explotación y vinculadas estrictamente al correcto funcionamiento de la misma.***

La edificación propuesta se desarrolla en una sola planta de altura. La altura máxima de la edificación es de 5 metros, inferior a los 8 metros, tal y como se detalla en el Plano N°08 del Proyecto de Actuación donde se detalla las secciones y los alzados de la edificación propuesta.

- ***El diseño de estas edificaciones se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas. Las instalaciones de alumbrado exterior deberán ajustarse a las disposiciones recogidas en el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica o norma que lo sustituya.***

Estas medidas para evitar la contaminación acústica, fomentar el ahorro energético y construir bajo principios de arquitectura bioclimática, han quedado establecidas en el apartado 3.4 anterior, donde se establecen las medidas correctoras de carácter ambiental que debe cumplir el proyecto técnico que desarrolle la actuación propuesta. Concretamente son las medidas c) y e) relativas a la "Contaminación Lumínica" y a la "Acción por el Clima, Ahorro energético y de recursos".

Con la justificación detallada se da cumplimiento por parte de la actuación propuesta a la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría del suelo no urbanizable.

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

Las medidas para evitar la formación de nuevos núcleos de población en el término municipal de Sanlúcar de Barrameda, quedan establecidas en los artículos 13.7 y 13.5 respectivamente, del Texto Refundido del Título XIII contemplado en la Modificación Puntual N°15 del Plan General.

El artículo 13.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General define el concepto de *núcleo de población*, como la "agrupación de edificaciones de carácter residencial, próximas entre sí, con acceso viario, y servicios urbanísticos comunes, que generan actividades propiamente urbanas, y que dan lugar a la formación de un asentamiento urbanístico". Así mismo, se define el asentamiento urbanístico, como aquellos ámbitos territoriales consolidados por edificaciones próximas entre sí, que generan actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la LOUA.

En base a esto, existirá riesgo de formación de núcleo de población si se realizan actos de segregaciones o construcciones que sean susceptibles de generar una demanda colectiva de infraestructuras o servicios impropios de esta clase de suelo, y en particular, si estos actos dan lugar a algunas de las circunstancias que se detallan en el apartado 2 del artículo 13.5 de las Normas Urbanísticas:

- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.*
- b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.*

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua o de energía eléctrica para el conjunto, con captación o estación de transformación común, o red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar.

f) Existir publicidad mercantil que se refiera a venta de parcelas edificadas o edificables, en el terreno o en sus inmediaciones, para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

No existirá riesgo de formación de núcleo de población, según se regula en el apartado 2, del artículo 13.5 de las Normas Urbanísticas, si en este caso la edificación tienen la consideración de aislada, y está vinculada a los fines agrícolas, ganaderos, forestales o análogos propios de esta clase de suelo y se asocia a una superficie de terreno, que responde a las establecidas en las distintas categorías de suelo no urbanizable por el Plan General.

El Proyecto de Actuación del Centro de Cría y Selección, se implanta en una finca de 57.121 m² de superficie, superior unidad mínima de actuación establecida para la categoría de suelo no urbanizable donde se implanta. Los terrenos forman parte de una sola finca registral, perteneciente a una zona de viñedos, que no se altera, ni se segrega para el desarrollo de la actuación prevista, es decir, mantiene la estructura del suelo rústico a la que pertenece. La actuación propuesta es promovida por la Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español, en colaboración con la Unión de Criadores del Gallo Combatiente Español, entidades sin ánimo de lucro, cuyo fin social es entre otros, el desarrollo de labores de investigación, formación y divulgación de estas labores de crianza del Gallo Combatiente Español, así como labores de preservación y control genético de esta singular raza.

Se prevé la construcción de una sola edificación destinadas a albergar usos dotacionales de investigación y formación (administración, laboratorio y aulas), cuya accesibilidad queda garantizada desde la vía de servicio de la Carretera A-480 y el Camino de Rematacaudales. No hay previsto edificaciones de uso residencial, que demanden una red de viario interior, ni servicios infraestructurales de carácter colectivo, y la construcción más próxima se encuentran a más de 150 metros de distancia de la edificación propuesta.

La edificación prevista se encuentra vinculada a los terrenos donde se implanta, ya que para el resto de la finca se proponen usos, al aire libre, con destino a recintos de cría y selección individualizada, necesarios para desarrollar adecuadamente las labores de investigación y formación del Centro, así como áreas para la realización de eventos al aire libre, y aparcamientos de servicio a la actividad. Todos estos usos propuestos conforman el Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español. Los usos dotacionales están admitidos como "usos autorizables" en esta categoría del suelo no urbanizable. Los servicios infraestructurales propuestos para esta finca, son exclusivamente los necesarios para el adecuado funcionamiento de la actuación propuesta.

No existe publicidad mercantil en la zona que pueda hacer referencia a venta de parcelas o posibles edificaciones con destino a viviendas en la zona de actuación.

Por todo ello, por las características de la actuación propuesta, por los usos a desarrollar, por la distribución de los mismos en la finca, por el tipo de edificación propuesta, se justifica la no inducción a la formación de asentamientos por parte del Proyecto de Actuación del Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español.

4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

La Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español, con CIF G-I 1403052 y con domicilio a efectos de notificaciones en Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), calle San Francisco nº64, local-Bajo, CP 11540, en calidad de promotor del Centro de Cría y Selección del Gallo Combatiente Español, que se pretende implantar en la Finca N°52.073, del Pago de Ferianes, del término municipal de Sanlúcar de Barrameda, provincia de Cádiz, se compromete, de conformidad con el apartado 5.D) del artículo 42 de la LOUA, al cumplimiento de las obligaciones legales que se describen a continuación.

4.1. DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE.

Son obligaciones del promotor de la Actuación de Interés Público:

- a. Destinar el suelo a los usos previstos en este Proyecto de Actuación.
- b. Una vez ejecutadas, conservar las construcciones, edificaciones e instalaciones objeto del Proyecto en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la legislación sectorial de aplicación.
- c. Ejecutar a su coste el importe correspondiente a las obras precisas para la conexión de infraestructuras exteriores al ámbito del Proyecto.
- d. No realizar construcciones, obras e instalaciones que pudieran generar demandas de infraestructuras o servicios que induzcan a la formación de nuevos asentamientos, y en su caso, núcleo de población.
- c. Conservar y mantener el entorno existente en la zona de actuación, respetando la vegetación preservando sus características medioambientales y de paisaje.

4.2. PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA.

La Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español se compromete al pago de la prestación compensatoria y constitución de garantía, de conformidad con lo regulado en los artículos 52.4 y 52.5 de la ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en base al Proyecto de Actuación propuesto en el Suelo No Urbanizable.

Los actos de construcciones e instalaciones previstos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. La Federación deberá asegurar la prestación de garantía por una cuantía mínima del diez por ciento del importe total de la inversión necesaria para la materialización del Centro de Cría y Selección.

Esta prestación de garantía se hace necesaria para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

Así mismo la Federación deberá asegurar una prestación compensatoria, que deberá abonar con ocasión del otorgamiento de licencia, y que tiene por finalidad compensar por el uso y

aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable, que se deriva de la implantación del presente Proyecto de Actuación.

El valor de la cuantía de la prestación compensatoria estará gestionada por el municipio y destinada al Patrimonio Municipal del suelo, no siendo su valor superior al diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluido la correspondiente a maquinaria y equipos.

A los efectos de la determinación por la Administración urbanística actuante, del importe correspondiente a esta prestación compensatoria, deberá tenerse presente dos cuestiones:

- a) Que se trata de un uso dotacional, que no genera beneficios económicos directos a su promotor.
- b) El carácter de entidad sin ánimo de lucro de la Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español,

4.3. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL

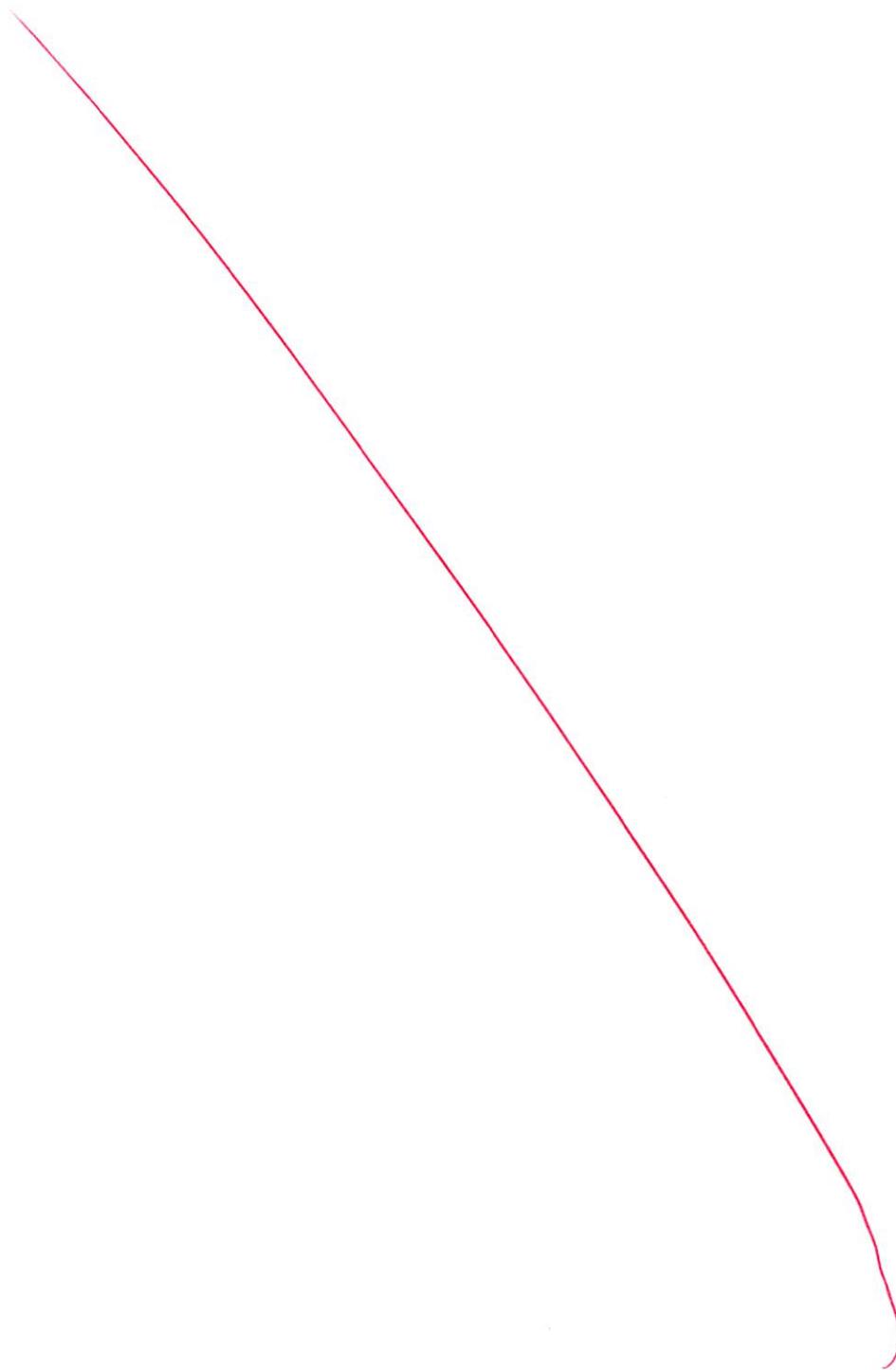
De conformidad con el apartado c) del artículo 42.D) de la LOUA, la Federación Andaluza de Defensores del Gallo Combatiente Español, deberá solicitar licencia urbanística municipal en el plazo de un año, a partir de la aprobación definitiva del presente Proyecto de Actuación.

Asimismo, la Federación se compromete a tramitar las restantes autorizaciones administrativas que sean legalmente preceptivas.

II. PLANOS

01. SITUACIÓN. ENCUADRE TERRITORIAL.
02. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO Y AFECCIONES.
03. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA. PGOU SANLÚCAR DE BARRAMEDA.
04. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DE LOS TERRENOS. TOPOGRAFÍA.
05. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DE LOS TERRENOS.
06. PLANTA GENERAL, USOS Y SUPERFICIES.
07. CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. PLANTAS.
08. CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. SECCIÓN Y ALZADOS.
09. ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. CONEXIONES EXTERIORES..

32 D





■ LOCALIZACIÓN

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN "CENTRO DE CRÍA Y SELECCIÓN DEL GALLO COMBATIENTE ESPAÑOL" EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.

SITUACIÓN. ENCUADRE TERRITORIAL.
ESCALA 1/30.000

PROMOTOR: FEDERACIÓN ANDALUZA DE DEFENSORES DEL GALLO COMBATIENTE ESPAÑOL (FADGCE).
EQUIPO REDACTOR: TERRITORIO Y CIUDAD S.L.P.



- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
- LÍMITE SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- RED DE CARRETERAS Y CAMINOS
- LÍNEA DE NO EDIFICACIÓN. LEY DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA
- ACCESOS FINCA
- VÍAS PECUÁRIAS
- LÍNEAS DE AT Y MT

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN "CENTRO DE CRÍA Y SELECCIÓN DEL GALLO COMBATIENTE ESPAÑOL" EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.

LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO Y AFECCIONES
ESCALA 1/4.000

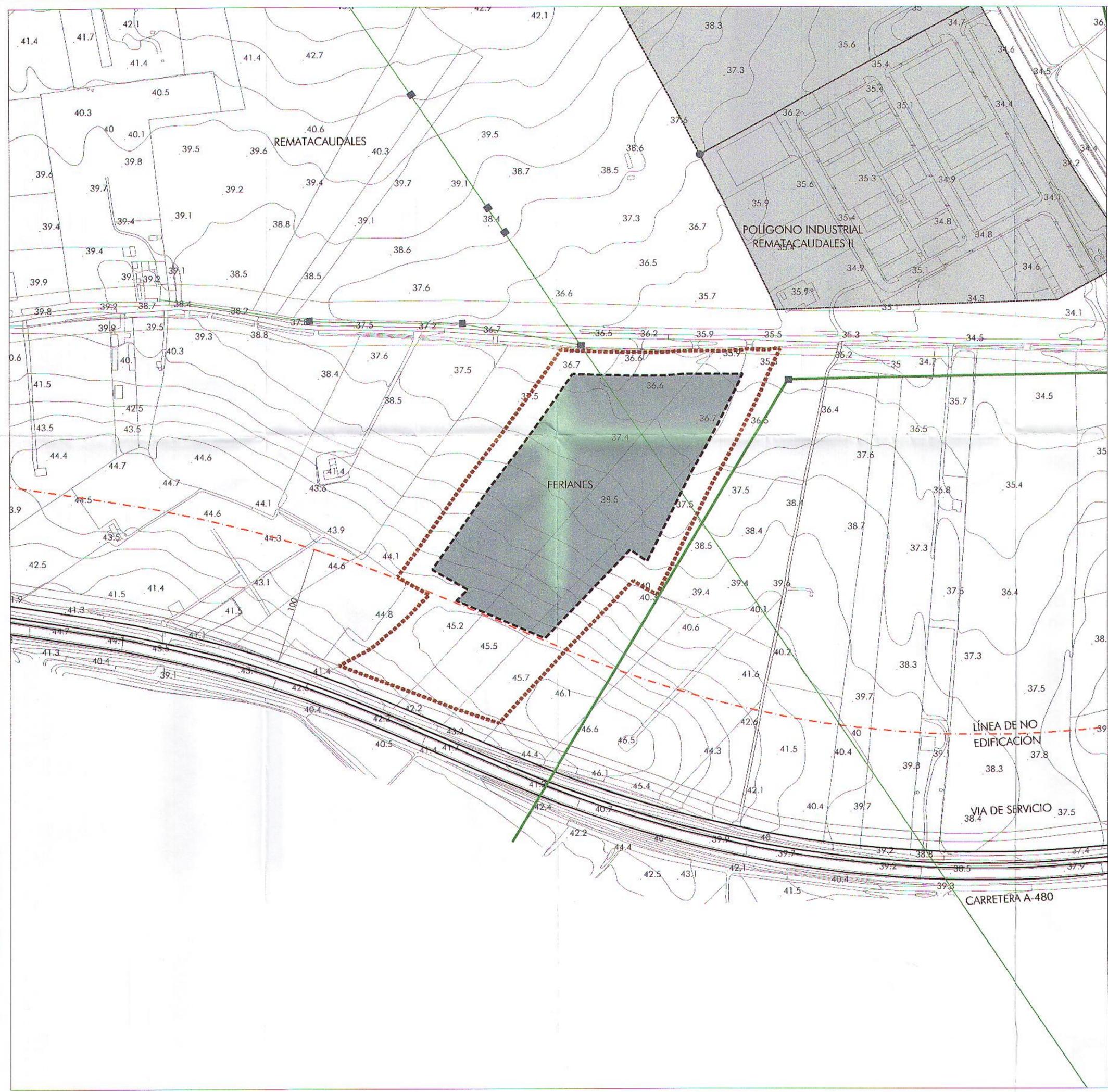
02

JULIO 2016

PROMOTOR:
FEDERACIÓN ANDALUZA DE DEFENSORES DEL GALLO COMBATIENTE ESPAÑOL (FADGCE)

EQUIPO REDACTOR:
TERRITORIO Y CIUDAD S.L.P.





- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
- - - LÍNEA DE NO EDIFICACIÓN - LEY DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- RED ELÉCTRICA AT Y MT

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN
 "CENTRO DE CRÍA Y SELECCIÓN DEL GALLO COMBATIENTE
 ESPAÑOL" EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE SANLÚCAR
 DE BARRAMEDA.

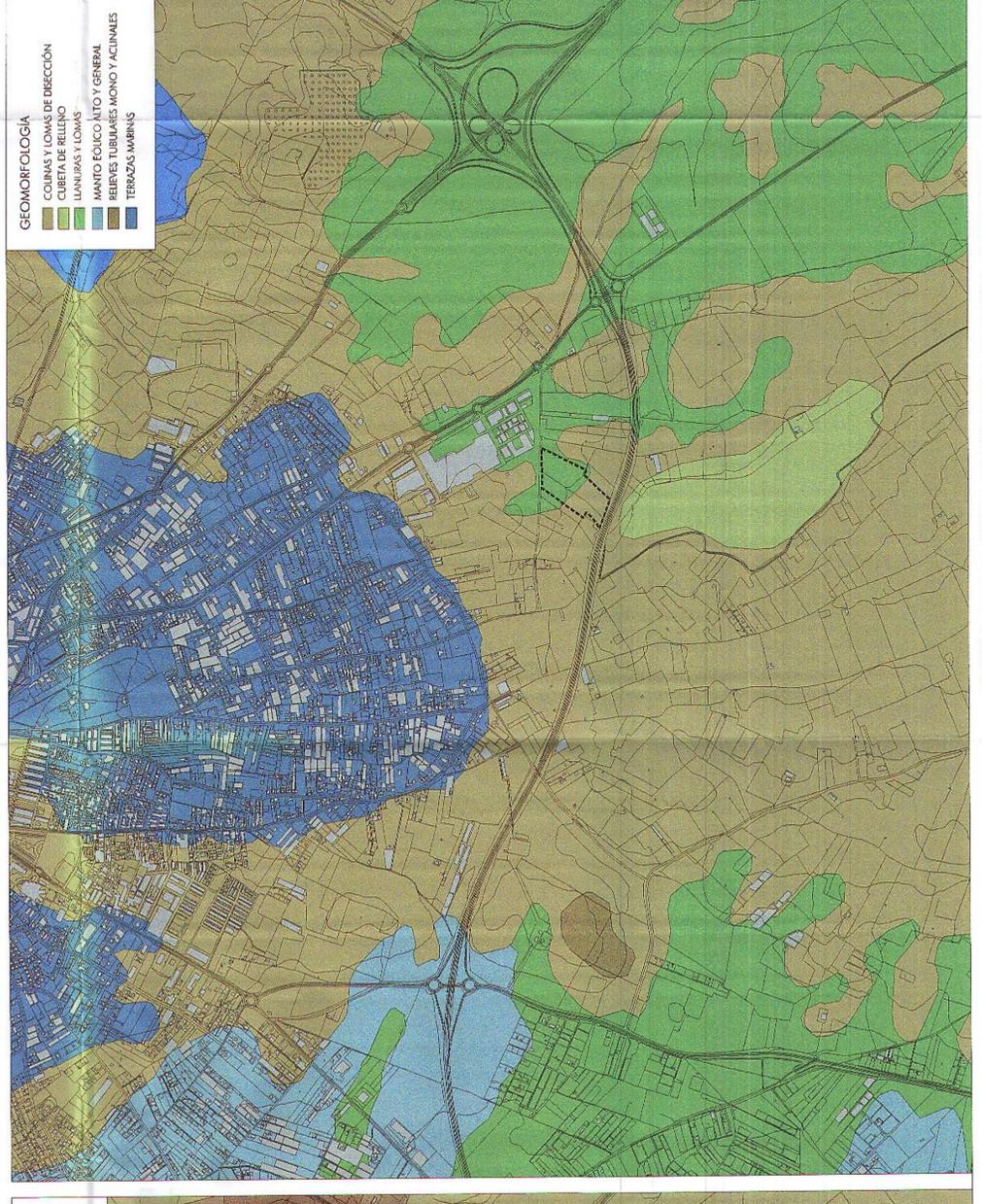
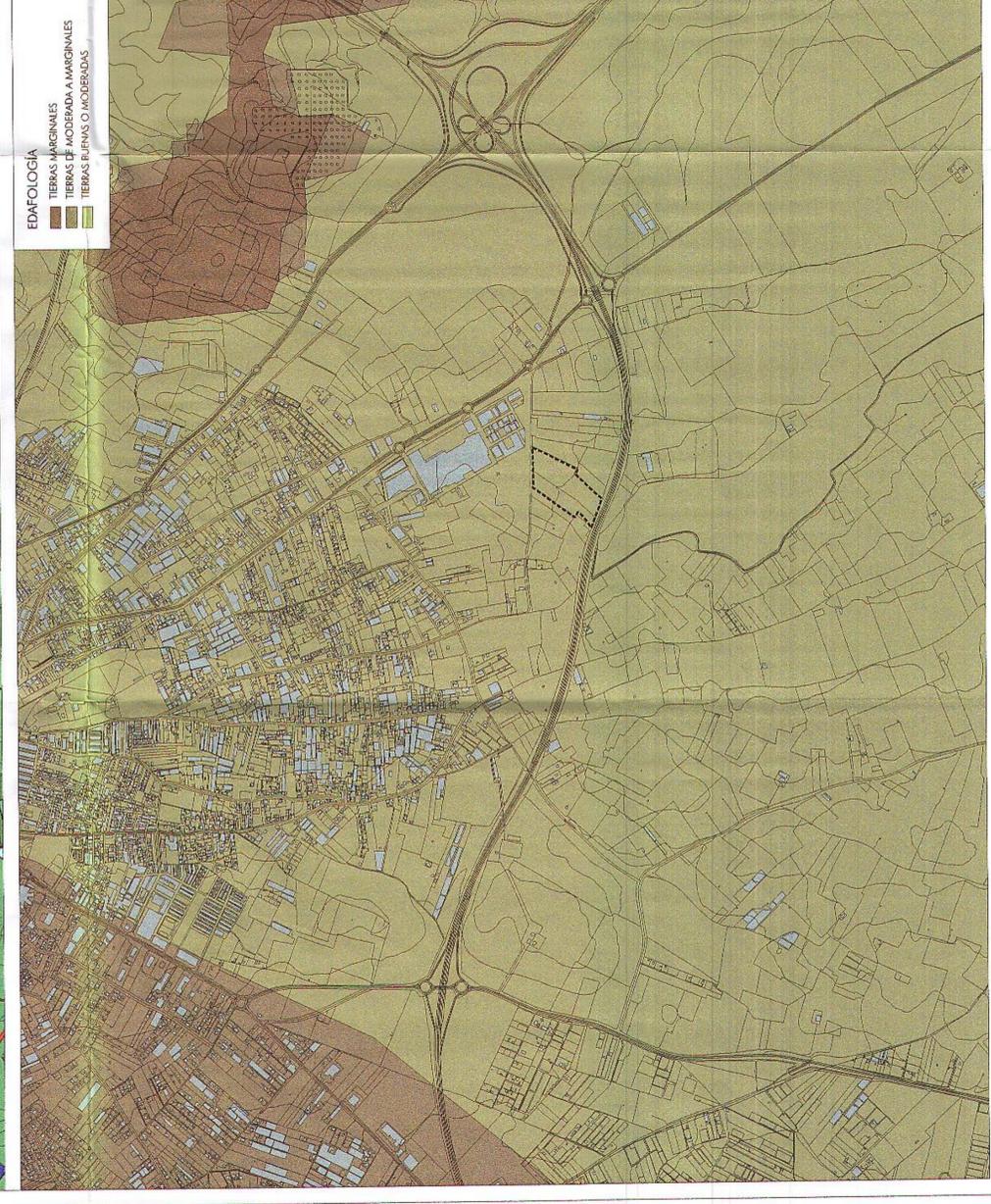
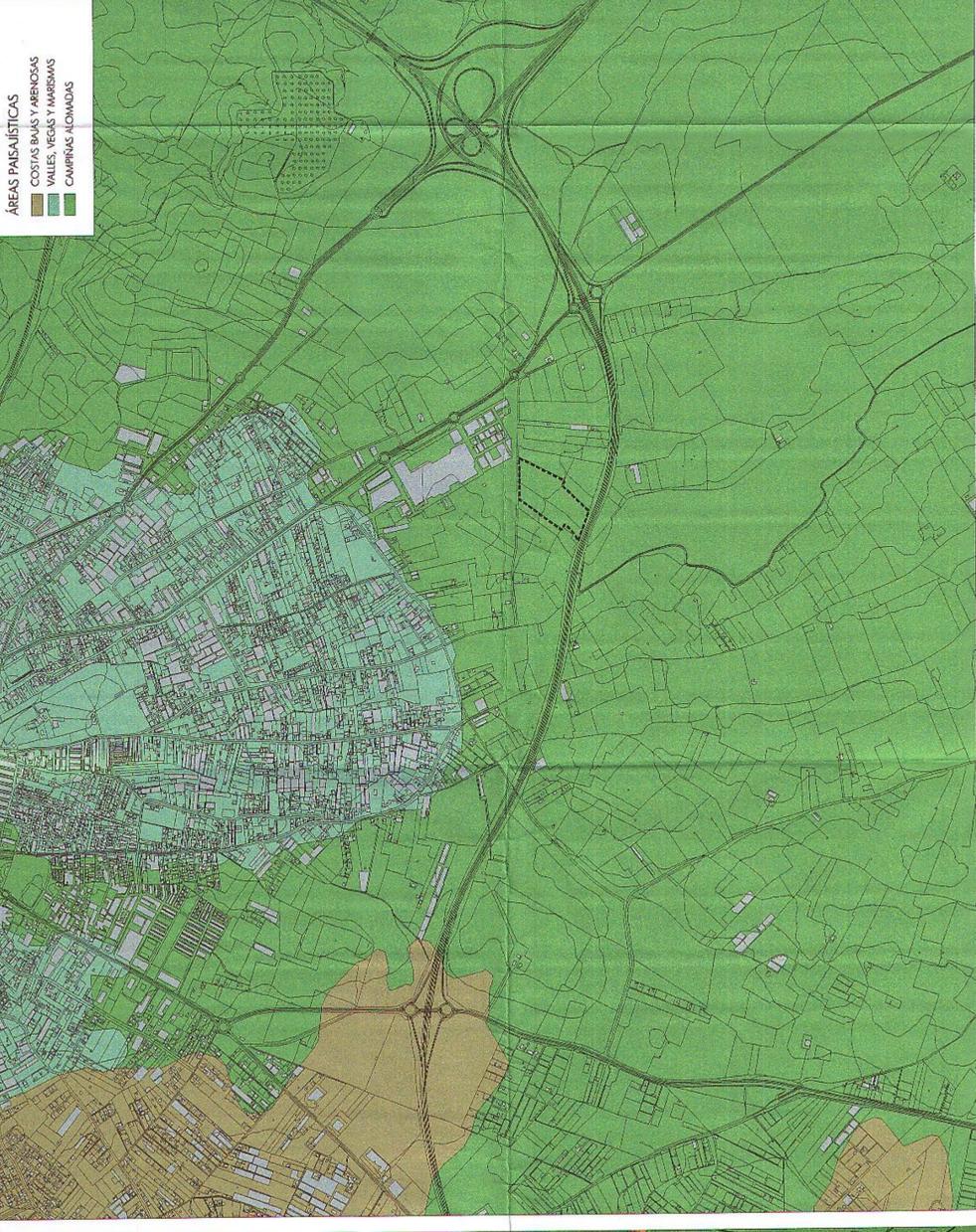
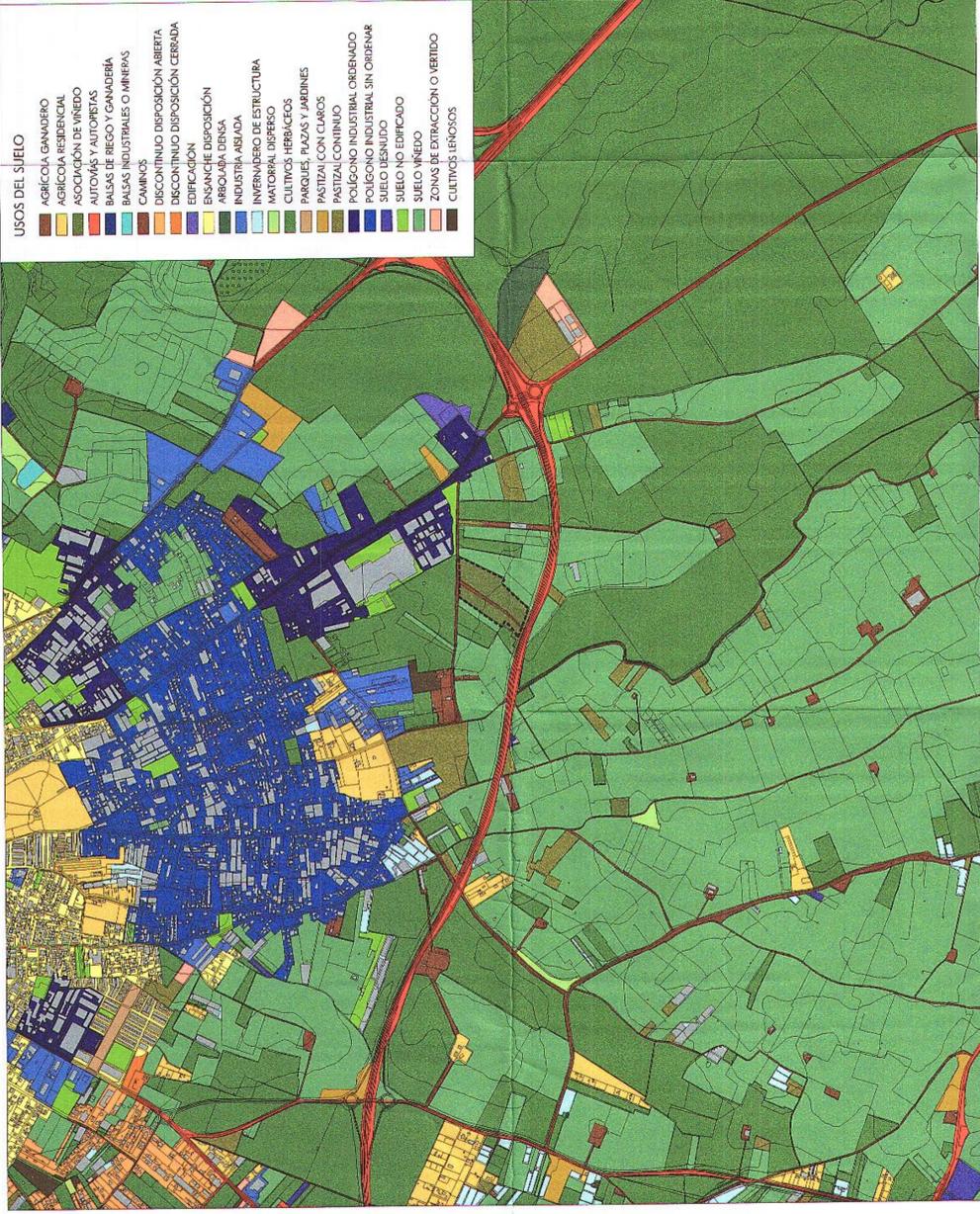
CARACTERIZACIÓN FÍSICA DE LOS
 TERRENOS. TOPOGRAFÍA. ESCALA 1/2.000

PROMOTOR:
 FEDERACIÓN ANDALUZA DE DEFENSORES DEL GALLO
 COMBATIENTE ESPAÑOL (FADGCE).

EQUIPO REDACTOR:
 TERRITORIO Y CIUDAD S.L.P.

04

JULIO 2016



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

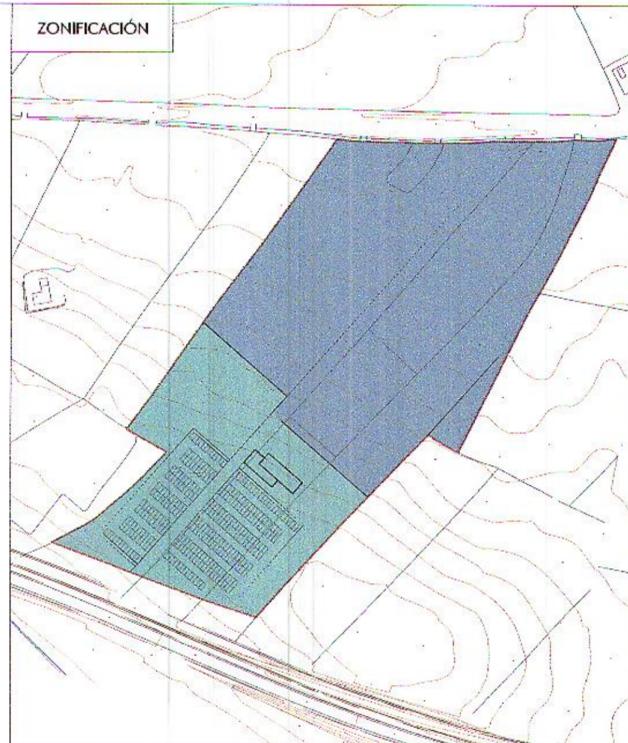
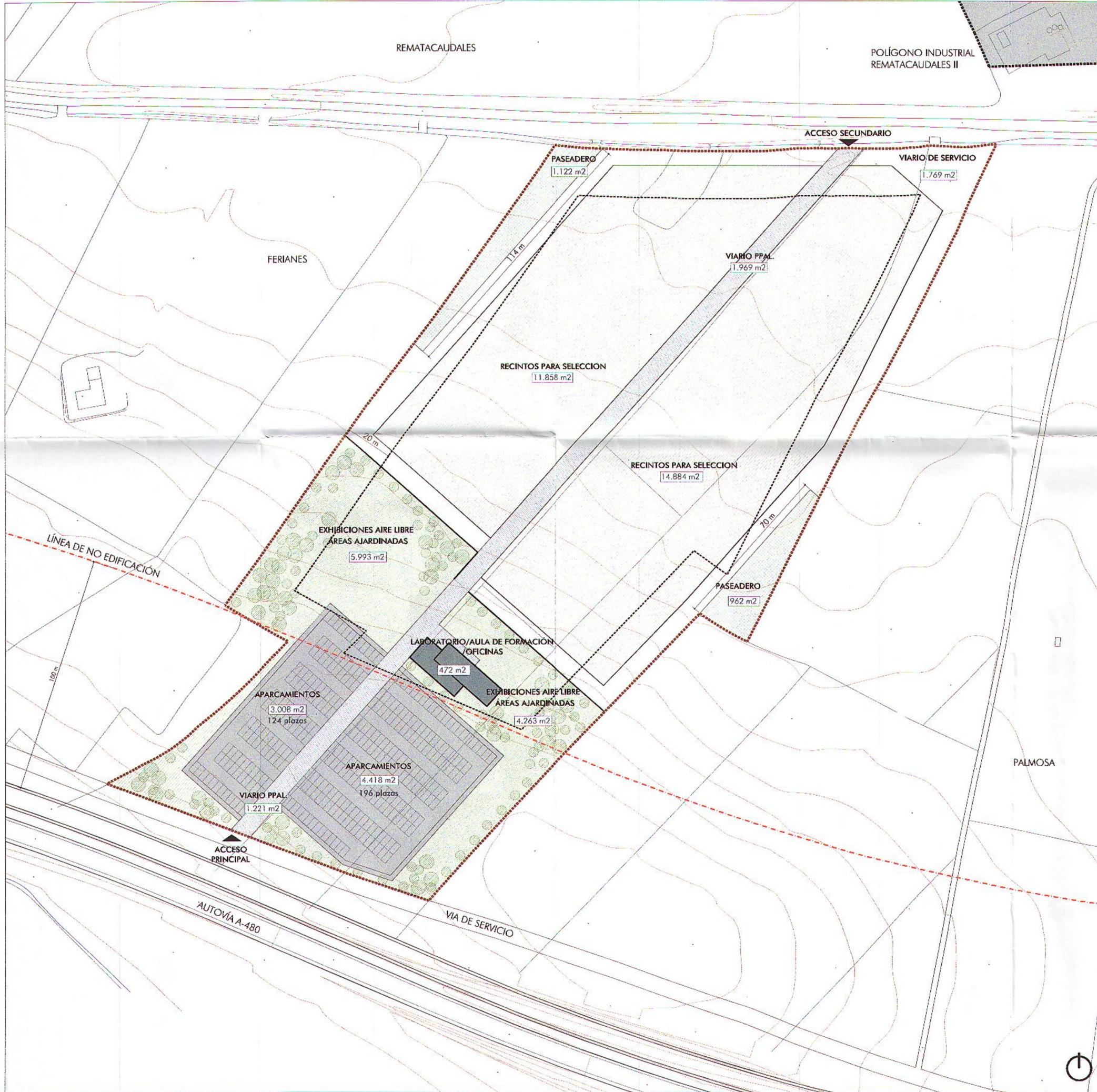
PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN "CENTRO DE CRIA Y SELECCIÓN DEL GALLO COMBATIENTE ESPAÑOL" EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.

CAPACITACIÓN FÍSICA Y AMBIENTAL

DEL ÁMBITO II. ESCALA 1:2.000

PROMOTOR: FEDERACIÓN ANDALUZA DE DEFENSORES DEL GALLO COMBATIENTE ESPAÑOL (FADGCE).

EQUIPO REDACTOR: TERRITORIO Y CIUDAD S.L.P.



- ZONA DE INVESTIGACIÓN/FORMACIÓN/ADMINISTRACIÓN. 19.375 M2.**
 - LABORATORIO, AULA DE FORMACIÓN, OFICINAS FADGCE
 - APARCAMIENTOS
 - VIARIO PRINCIPAL
 - EXHIBICIONES AL AIRE LIBRE Y ZONAS AJARDINADAS
- ZONA DE SELECCIÓN. 37.776 M2**
 - RECINTOS PARA LA SELECCIÓN
 - VIARIO PRINCIPAL
 - PASEADEROS
 - VIARIO DE SERVICIO

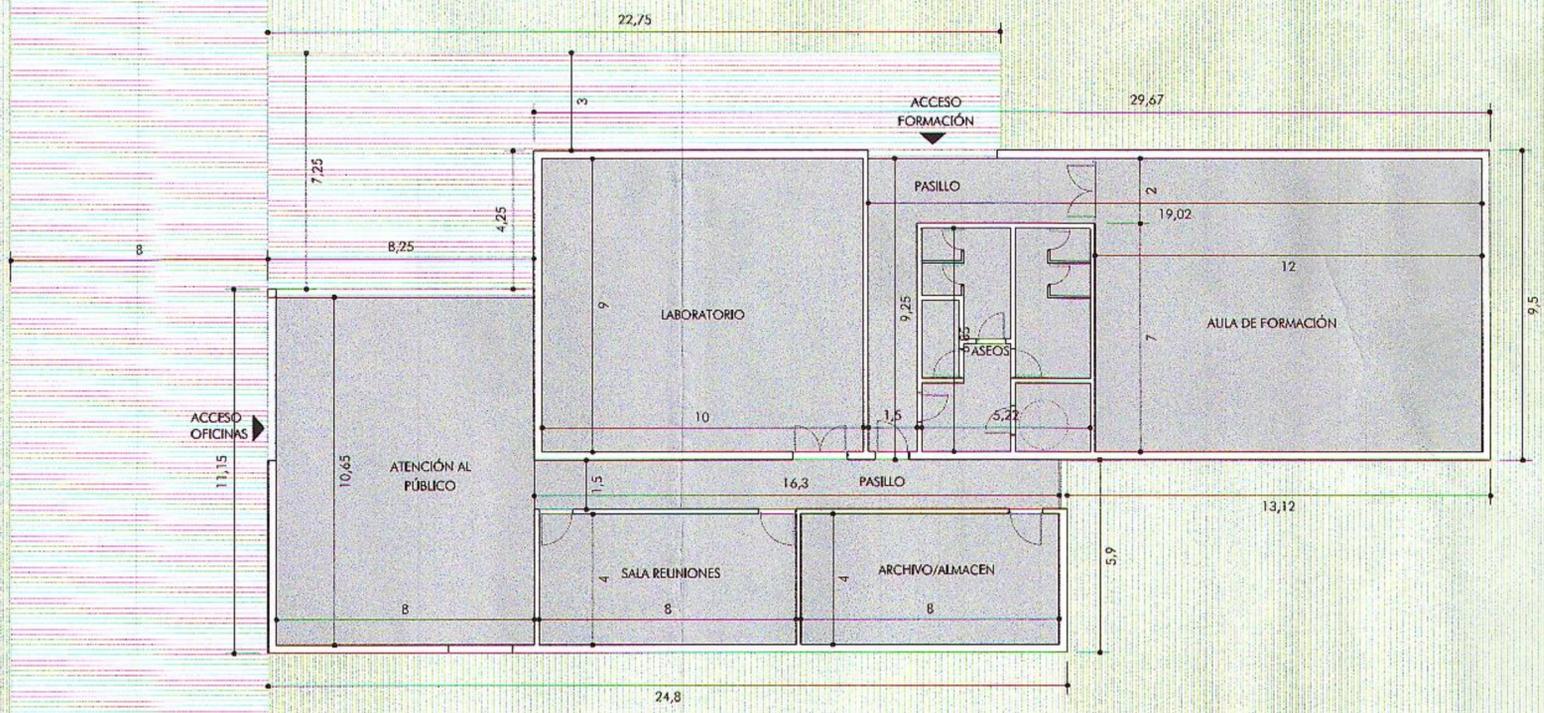
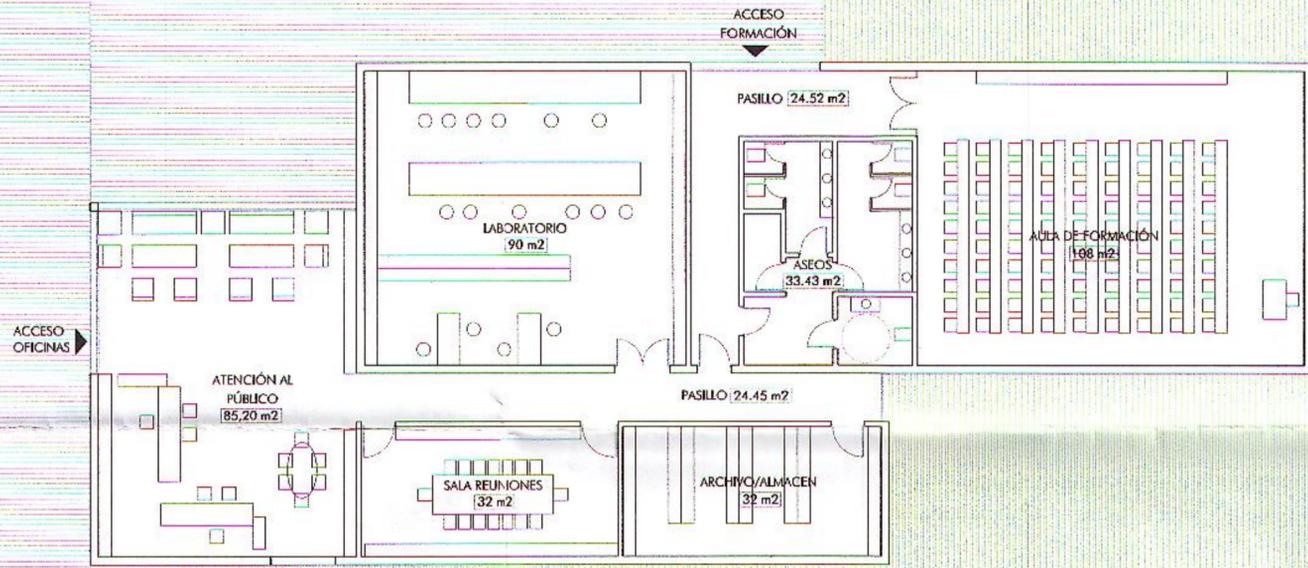
- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
- LÍNEA DE NO EDIFICACIÓN. LEY DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA.
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN "CENTRO DE CRÍA Y SELECCIÓN DEL GALLO COMBATIENTE ESPAÑOL" EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.

ORDENACIÓN PROPUESTA. PLANTA GENERAL, USOS Y SUPERFICIES. ESCALA 1/1.000

PROMOTOR: FEDERACIÓN ANDALUZA DE DEFENSORES DEL GALLO COMBATIENTE ESPAÑOL (FADGCE). EQUIPO REDACTOR: TERRITORIO Y CIUDAD S.L.P.

06 JULIO 2016



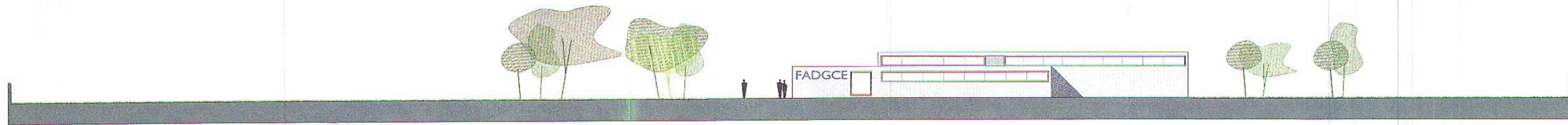
PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN "CENTRO DE CRÍA Y SELECCIÓN DEL GALLO COMBATIENTE ESPAÑOL" EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.

07
JULIO 2016

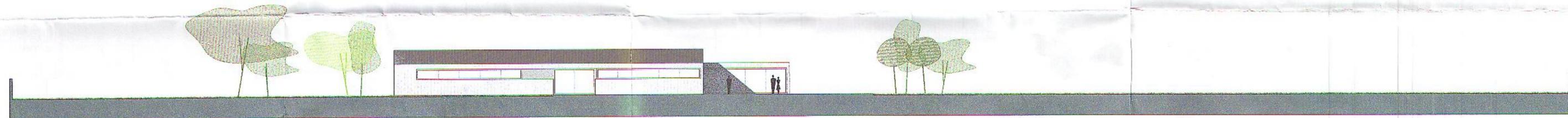
CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:
PLANTAS. ESCALA 1/150

PROMOTOR:
FEDERACIÓN ANDALUZA DE DEFENSORES DEL GALLO COMBATIENTE ESPAÑOL (FADGCE).

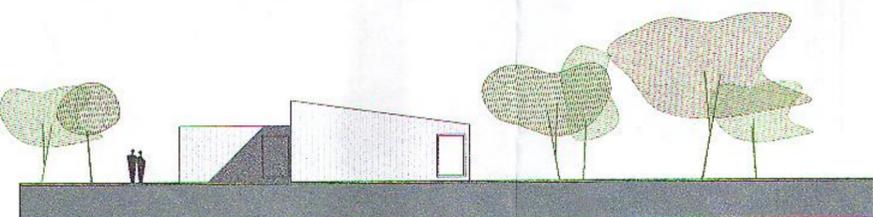
EQUIPO REDACTOR:
TERRITORIO Y CIUDAD S.L.P.



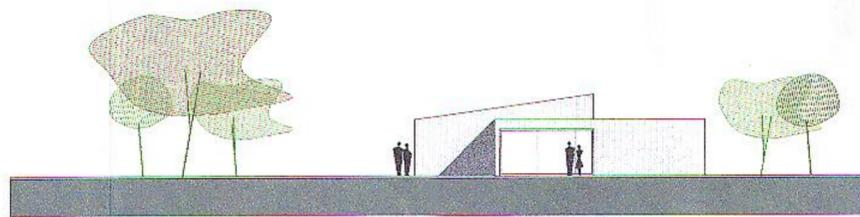
ALZADO SUROESTE



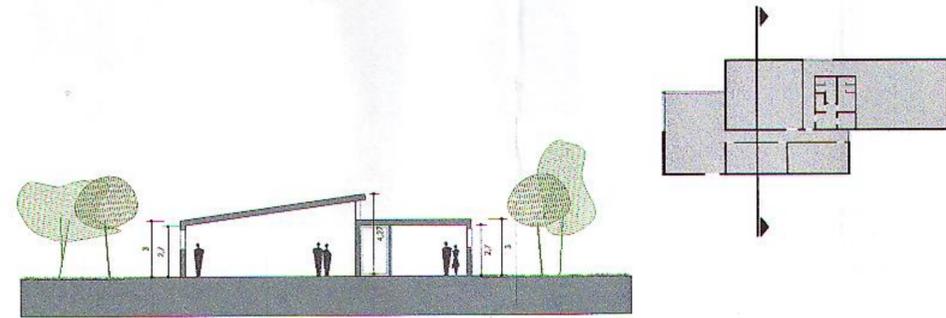
ALZADO NORESTE



ALZADO ESTE



ALZADO OESTE



SECCIÓN TIPO



ORDENACIÓN GENERAL

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN "CENTRO DE CRÍA Y SELECCIÓN DEL GALLO COMBATIENTE ESPAÑOL" EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.

CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:
SECCIÓN Y ALZADOS. ESCALA 1/250

PROMOTOR:
FEDERACIÓN ANDALUZA DE DEFENSORES DEL GALLO COMBATIENTE ESPAÑOL (FADGCE).

EQUIPO REDACTOR:
TERRITORIO Y CIUDAD S.L.P.

08
JULIO 2016



- DELIMITACIÓN ÁMBITO

- RED ELÉCTRICA
- AT-66 KV
- MT-15 KV
- MT-15 KV SOTERRADA
- BT
- SUBESTACIÓN
- TORRES ELÉCTRICAS
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- ACOMETIDA FINCA

- RED DE SANEAMIENTO
- COLECTORES EXISTENTES
- POZOS DE REGISTRO
- EBAR
- ACOMETIDA FINCA

- RED DE ABASTECIMIENTO
- RED DE DISTRIBUCIÓN EXISTENTE
- ACOMETIDA FINCA

09

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN "CENTRO DE CRÍA Y SELECCIÓN DEL GALLO COMBATIENTE ESPAÑOL" EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.

ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. CONEXIONES EXTERIORES ESCALA 1/4.000

JULIO 2016

PROMOTOR: FEDERACIÓN ANDALUZA DE DEFENSORES DEL GALLO COMBATIENTE ESPAÑOL (FADGCE). EQUIPO REDACTOR: TERRITORIO Y CIUDAD S.L.P

