

# PLAN ESPECIAL

PARA CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO PRIVADO  
DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL  
EN SUELO NO URBANIZABLE:

CENTRO DE ADIESTRAMIENTO DE  
PERROS Y HOTEL CANINO

PARCELA 074 DEL POLÍGONO 01 DE MUSKIZ (VIZCAYA)

MAYO 2021

Promotor:

Javier Serrano Viar

Arquitectos:

Begoña Jiménez Urquía



**arquitectos**

---

El objeto de la presente documentación es dar cumplimiento a la legislación urbanística de aplicación en función del tipo de suelo en el que se pretende implantar un equipamiento privado.

Según el artículo 21 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, *cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, las facultades [...] comprenden, cualquiera que sea su categoría a la que estén adscritos, la realización de usos o actividades consideradas admisibles expresamente por las Directrices de Ordenación del Territorio y el resto del planeamiento territorial y urbanístico, mediante el empleo de los medios técnicos y de las instalaciones ordinarias y adecuadas.*

Además, en el artículo 28 de la Ley 2/2006, *podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable: a) las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que, en todo caso, y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.*

En la Matriz de Ordenación del Medio Físico de la Directrices de Ordenación Territorial de la comunidad autónoma del País Vasco se especifica la relación territorio-actividades en los términos establecidos por la Directriz para cada Categoría de Ordenación; en el presente caso:

Uso edificatorio:	Edificio de Utilidad Pública o Interés Social
Categoría de Ordenación:	Forestal
	Zona Agro-ganadera y Campiña
Se establece en ambas Categorías:	Uso admisible con requerimiento de Planeamiento de Desarrollo.

Y, según el Decreto 105/2008 de 3 de junio, de Medidas Urgentes en Desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en la Sección Segunda artículo 4 expone 2. *Las actuaciones contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, deberán estar dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades que precisen ubicarse en el medio rural bien por su contribución a la ordenación y al desarrollo rural de conformidad con el planeamiento urbanístico o bien por ser los mismos declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial. Cada establecimiento concreto de las referidas dotaciones, equipamientos y actividades deberá ser declarado de interés público por resolución de la Diputación Foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.* 3. *Para autorizar las actuaciones contempladas en el párrafo anterior y que además precisen declaración individualizada de impacto ambiental y para aquellas que afecten a una superficie de suelo superior a 5000metros cuadrados, con carácter adicional, se deberá redactar y aprobar un plan especial de conformidad con lo indicado en el artículo 59.2.c.7 de la Ley 2/2006 [...].*

Art.59.2.c) *Planes especiales, en desarrollo de la ordenación estructural de los planes generales o autónomos respecto a los mismo, que, no alterando la edificabilidad urbanística, tengan cualquiera de los siguientes objetos: [...] 7. La implantación y definición de infraestructuras, dotaciones y equipamiento, respetando las limitaciones previstas en el artículo 28 en el supuesto de afectar al suelo no urbanizable.*

De esta manera, se establece el Plan Especial para la construcción de un equipamiento privado en una parcela en Suelo No Urbanizable en Kobaron, en el Término Municipal de Muskiz (Vizcaya), para el que se solicita, por la presente, la Declaración de Utilidad Pública o Interés Social por parte de la Diputación Foral de Vizcaya.

# PLAN ESPECIAL

PARA CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO PRIVADO  
DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL  
EN SUELO NO URBANIZABLE:

CENTRO DE ADIESTRAMIENTO DE  
PERROS Y HOTEL CANINO

PARCELA 074 DEL POLÍGONO 01 DE MUSKIZ (VIZCAYA)

MAYO 2021

Promotor:

Javier Serrano Viar

Arquitectos:

Begoña Jiménez Urquía

**ez<sup>2</sup>** **arquitectos**

---

DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

## **DOCUMENTO A.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **ÍNDICE**

#### **1.- INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y REDACCIÓN**

##### **1.1.- PROMOTOR DEL PROYECTO**

##### **1.2.- AUTOR DEL PROYECTO**

#### **2.- ANTECEDENTES**

#### **3.- OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL**

#### **4.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL PLAN ESPECIAL**

#### **5.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES PARA EL ÁMBITO**

#### **6.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL**

#### **7.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN**

#### **8.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL ARTÍCULO 28 DE LA LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO**

#### **9.- TRÁMITE AMBIENTAL**

#### **10.- DECRETO 90/2014, DE 3 DE JUNIO, SOBRE PROTECCIÓN, GESTIÓN Y ORDENACIÓN DEL PAISAJE EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO**



**DOCUMENTO A.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

**1.- INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y REDACCIÓN**

**1.1.- PROMOTOR DEL PROYECTO**

Se redacta la presente documentación ambiental por encargo de D. Javier Serrano Viar con DNI 72392323F.

Datos de contacto:

Av/ Antonio Trueba nº10 3ºDcha, 48550 - Muskiz (Vizcaya)

Tfno: 688 63 17 57

**1.2.- AUTOR DEL PROYECTO**

ez<sup>2</sup>arquitectos formado por:

Begoña Jiménez Urquía, arquitecta nºCSCAE 571814, COAVN Vizcaya nº4335

Datos de contacto:

Correo electrónico: ez2arquitectos@gmail.com

## 2.- ANTECEDENTES

En diciembre de 2015, se realiza en el Ayuntamiento de Muskiz para su remisión, si cabía, a los diferentes organismos de la Administración Pública que procediera, consulta en referencia a la viabilidad de la implantación de una actividad de Centro Ecuestre y la documentación necesaria para su tramitación, en una parcela de Suelo No Urbanizable en Kobaron en el municipio de Muskiz.

Se aportó una documentación inicial, escrita y gráfica, en la que quedaba recogido un análisis del emplazamiento y de la propuesta de edificación y actividad a implantar, los objetivos, el enfoque y unos criterios iniciales a los que respondería la intervención, en aras de enmarcar y acotar la actuación pretendida para la valoración documental a requerir por parte de la Administración.

Desde el Área de Urbanismo, Obras y Servicios del Ayuntamiento de Muskiz se considera favorable la actuación en la medida en la que se dé cumplimiento a la legislación que es de aplicación y a la que se remite desde otros Departamentos de la Administración Pública. Desde el Ayuntamiento se facilita el acceso a las respuestas de cada una de las Administraciones a la consulta realizada.

Desde la Demarcación de Costas del País Vasco se remite a URA Agencia Vasca del Agua en tanto en cuanto la parcela no está afectada por el Plan Territorial Sectorial de Costas. Desde URA Agencia Vasca del Agua estiman *“no necesario tramitar autorización de las obras ante este Organismo”* ya que *“examinada la documentación aportada y teniendo en cuenta que el ámbito del sector queda fuera de la zona de las competencias de esta Agencia Vasca del Agua, no procede condicionar el uso del suelo o las actividades a desarrollar”*.

La Diputación Foral de Bizkaia remite la consulta al Departamento de Transporte, Movilidad y Cohesión del Territorio de la Diputación Foral de Bizkaia y al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, poniendo de manifiesto la necesidad de tramitación de la Declaración de Interés Público.

La Dirección General de Cohesión del Territorio de la Diputación de Bizkaia corrobora la obligatoriedad de redacción de la Declaración de Utilidad Pública y subraya necesidad de dar cumplimiento a legislación oportuna en el caso que nos ocupa que se relacionará en apartados posteriores (Ley 2/2006, Decreto 105/2008, Ley 14/1998, P.T.S. Agroforestal, ...).

Desde el Departamento de Medio ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco se alude al cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y a la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, entre otras. De esta manera, se evaluará la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del Plan en atención al cumplimiento exigido normativamente.

Posteriormente a la realización de la consulta mencionada, se reconsidera la actividad por parte del promotor y la viabilidad de la parcela para la misma, en atención a la morfología del terreno y la problemática ante la falta de espacio suficiente en condiciones adecuadas para el paseo de los caballos del Centro Ecuestre pretendido.

Así, el promotor, por la presente, promueve una actividad enfocada al sector canino proponiendo la construcción de un Centro de adiestramiento de perros con hotel canino, constituyendo el mismo un núcleo zoológico *“todo centro, establecimiento y/o instalación que aloje, mantenga, críe y/o vendan*

*animales, sea ésta su actividad principal o no, e independientemente de que tenga finalidad mercantil” dentro de la Sección B: Los que albergan animales domésticos de compañía como residencias de animales o escuelas de adiestramiento canino con instalaciones propias.*

Cabe indicar que se realizó consulta telefónica con la Diputación Foral de Vizcaya en referencia a la implantación de un núcleo zoológico de las características que se pretende en suelo no urbanizable considerando favorable la propuesta. Ante dicha circunstancia, se considera no realizar consulta escrita ante la Administración Pública, por lo que, de esta manera, por la presente se aporta Plan Especial para la construcción de equipamiento privado en suelo no urbanizable de Muskiz (Centro de adiestramiento de perros y hotel canino).

Se inicia el procedimiento de implantación del equipamiento privado mencionado en parcela sita en suelo no urbanizable mediante el planeamiento de desarrollo. De esta manera, se presenta este Plan Especial, en solicitud de su Aprobación Inicial, para la construcción de un equipamiento privado en una parcela en Suelo No Urbanizable en Kobaron, en el Término Municipal de Muskiz (Vizcaya). Solicita, además, el promotor del presente Plan Especial, la DECLARACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO DE LA ACTIVIDAD mencionada por parte de la Diputación de Vizcaya tramitándolo a través del Ayuntamiento de Muskiz.

Posteriormente a dicha tramitación (con la Aprobación Definitiva del Plan Especial) se aportarán otras documentaciones técnicas oportunas correspondientes a la urbanización, edificación e inicio de actividad y las debidas autorizaciones administrativas que sean oportunas en cada caso y, en concreto, para el establecimiento del núcleo zoológico.

Al tiempo de la tramitación de la presente documentación, se presentó documentación para la solicitud de la Evaluación Ambiental Simplificada para la que en septiembre de 2017 se requirió ampliación del contenido. En plazo inferior a quince días se aportó el documento subsanado.

En diciembre se recibe por parte de la propiedad comunicación oficial del Ayuntamiento de Muskiz, con número de salida 2451 y en fecha 5 de diciembre, con la respuesta del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda en referencia a la solicitud de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del Plan Especial para la construcción de un equipamiento privado de interés público en suelo no urbanizable, centro de adiestramiento de perros y hotel canino en parcela 074 de Muskiz (Expdte: EAES\_050), adjuntando la Resolución de 23 de noviembre de 2017 del director de Administración Ambiental, por la que declaran desistida la tramitación.

Entre otros puntos se subraya que *“no se plantean alternativas de ubicación del plan especial, pero sí de ordenación pormenorizada del ámbito, aunque no referidas de su localización en medio rural.”* De esta manera, se aporta modificación del presente borrador del Plan Especial justificando correctamente la ubicación de la actividad en el medio rural y presentando alternativas de ubicación de la/s edificación/es y/o instalación/es dentro de la parcela por tratarse de una promoción privada en la propiedad con la que se cuenta.

### 3.- OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

El objeto de la presente documentación es dar cumplimiento a la legislación urbanística de aplicación en función del tipo de suelo en el que se pretende implantar un equipamiento privado. Así, se definirá un bosquejo del programa de usos necesario para el desarrollo de la actividad y la interacción de la construcción que se proponga con el medio físico.

Según el artículo 21 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, *cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, las facultades [...] comprenden, cualquiera que sea su categoría a la que estén adscritos, la realización de usos o actividades consideradas admisibles expresamente por las Directrices de Ordenación del Territorio y el resto del planeamiento territorial y urbanístico, mediante el empleo de los medios técnicos y de las instalaciones ordinarias y adecuadas.*

Además, en el artículo 28 de la Ley 2/2006, *podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable: a) las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que, en todo caso, y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.*

En la Matriz de Ordenación del Medio Físico de las Directrices de Ordenación Territorial de la comunidad autónoma del País Vasco se especifica la relación territorio-actividades en los términos establecidos por la Directriz para cada Categoría de Ordenación; en el presente caso:

Uso edificatorio:	Edificio de Utilidad Pública o Interés Social
Categoría de Ordenación:	Forestal Zona Agro-ganadera y Campiña
Se establece en ambas Categorías:	Uso admisible con requerimiento de <u>Planeamiento de Desarrollo</u> .

Y, según el Decreto 105/2008 de 3 de junio, de Medidas Urgentes en Desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en la Sección Segunda artículo 4 expone:

*2. Las actuaciones contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, deberán estar dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades que precisen ubicarse en el medio rural bien por su contribución a la ordenación y al desarrollo rural de conformidad con el planeamiento urbanístico o bien por ser los mismos declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial. Cada establecimiento concreto de las referidas dotaciones, equipamientos y actividades deberá ser declarado de interés público por resolución de la Diputación Foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.*

*3. Para autorizar las actuaciones contempladas en el párrafo anterior y que además precisen declaración individualizada de impacto ambiental y para aquellas que afecten a una superficie de suelo superior a 5000 metros cuadrados, con carácter adicional, se deberá redactar y aprobar un plan especial de conformidad con lo indicado en el artículo 59.2.c.7 de la Ley 2/2006 [...].*

*Art.59.2.c) Planes especiales, en desarrollo de la ordenación estructural de los planes generales o autónomos respecto a los mismos, que, no alterando la edificabilidad urbanística, tengan cualquiera de los siguientes objetos: [...] 7. La implantación y definición de infraestructuras, dotaciones y equipamiento, respetando las limitaciones previstas en el artículo 28 en el supuesto de afectar al suelo no urbanizable.*

De esta manera, se presenta la modificación de este **Plan Especial, en solicitud de su Aprobación Inicial, para la construcción de un equipamiento privado en una parcela en Suelo No Urbanizable en Kobaron, en el Término Municipal de Muskiz (Vizcaya).** Solicita, además, el promotor del presente Plan Especial, la **DECLARACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO DE LA ACTIVIDAD** mencionada por parte de la Diputación de Vizcaya tramitándolo a través del Ayuntamiento de Muskiz.

Tal y como se ha mencionado anteriormente, la actuación que se pretende llevar a cabo en la parcela en suelo no urbanizable de Kobaron señalada en la documentación gráfica adjunta, consiste en la creación de un Centro de adiestramiento de perros con hotel canino. Es preciso indicar que el objeto de su implantación en suelo no urbanizable se justifica con el protagonismo de los perros en la actividad a instaurar, que no cabe en Suelo Urbano. Se trata de un núcleo zoológico, *“todo centro, establecimiento y/o instalación que aloje, mantenga, críe y/o vendan animales, sea ésta su actividad principal o no, e independientemente de que tenga finalidad mercantil”* dentro de la Sección B: *Los que albergan animales domésticos de compañía* como residencias de animales o escuelas de adiestramiento canino con instalaciones propias.

En trámites posteriores, se procederá a la definición y justificación de la urbanización, edificación y su impacto ambiental y/o actividad, y, en concreto, aludiendo al establecimiento del núcleo zoológico que requiere de una autorización previa al inicio de su actividad concedida por la Diputación Foral de Vizcaya, que ésta comunicará al Ayuntamiento.

Además de las oportunas licencias municipales para la urbanización y edificación del centro y su actividad, constituyendo éste un núcleo zoológico, se deberá disponer con carácter previo al inicio de su actividad, de las correspondientes autorizaciones administrativas:

- Autorización previa al inicio de su actividad concedida por la Diputación Foral de Vizcaya.
- Comunicación de la Diputación Foral de Vizcaya de esta autorización al Ayuntamiento correspondiente.
- Otorgamiento por parte del Ayuntamiento de las oportunas licencias municipales.
- Obtenidas la autorización previa y las licencias municipales, solicitud a la Diputación Foral de Vizcaya de autorización de funcionamiento.

En su debido momento, se procederá a dicha tramitación, aportando la documentación técnica exigida en cada caso atendiendo a la legislación vigente de aplicación y los requisitos específicos que establezca la misma.

La parcela objeto del presente Plan Especial para la construcción de un centro de adiestramiento de perros y hotel canino está ubicada en Kobaron en el municipio de Muskiz, en Vizcaya. La parcela cuenta con 17.093,28m<sup>2</sup> y constituye una parcela indivisible en atención a los parámetros establecidos por las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio para la segregación de parcelas. Superándose los 5.000m<sup>2</sup> de parcela en el emplazamiento en suelo no urbanizable del pretendido equipamiento privado, se requiere por normativa la redacción de este Plan Especial.

Mediante el presente Plan Especial se pretende la definición de las condiciones de implantación de un equipamiento privado de Interés Público, las condiciones de tratamiento de la parcela libre y la definición de la conexión de los servicios e infraestructuras, conservando la clasificación del suelo que establecen tanto las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Muskiz, aprobadas definitivamente por Orden Foral 227/1992, de 22 de abril, como el Plan General de Ordenación Urbana de Muskiz, en fase de pre-avance, y las limitaciones previstas en el artículo 28 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El contenido del presente Plan Especial se ajustará a lo definido en el artículo 69 de la Ley 2/2006 Ámbito y contenido de los planes especiales, que señala:

*Artículo 69. Ámbito y contenido de los planes especiales.*

*1.- Los planes especiales establecen la ordenación, según los casos, para un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto.*

*2.- La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general.*

*3.- Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.*

En este caso, el Plan Especial cuenta con el siguiente contenido:

DOCUMENTO A.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

DOCUMENTO B.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

DOCUMENTO C.- ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

DOCUMENTO D.- NORMATIVA URBANISTICA.

DOCUMENTO E.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

DOCUMENTO F.- ANEJOS.

ANEJO 1: PROPUESTA DE ORDENACIÓN

ANEJO 2: ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE LA AFECCIÓN SECTORIAL AGRARIA

Tramitación del Plan Especial:

Según el artículo 97. Tramitación y aprobación de planes especiales de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:

1. *Los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales. (Art.95 y 96 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo). Cuando se trate de planes especiales de protección y conservación que afecten al suelo no urbanizable o al urbanizable no sectorizado, una vez aprobados inicialmente se remitirán al órgano medioambiental de la diputación foral, o del Gobierno Vasco cuando afecten a más de un territorio histórico, para la emisión del informe preliminar de evaluación conjunta de impacto ambiental, que deberá ser emitido en el plazo de dos meses, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite y continuar el procedimiento de acuerdo con lo anteriormente indicado.*
2. *Los planes especiales formulados en virtud de competencia sectorial que corresponda a algún departamento del Gobierno Vasco o de la Administración foral serán formulados, tramitados y aprobados por el órgano del Gobierno Vasco o de la Administración foral competente al efecto, de conformidad con las reglas establecidas en el apartado anterior. Una vez producida su aprobación inicial, deberán ser sometidos a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y de los ayuntamientos y concejos afectados, que deberá ser evacuado en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite.*
3. *Los planes especiales de rehabilitación y los planes especiales de protección y conservación de conjuntos monumentales o inmuebles calificados deberán ser sometidos, una vez aprobados inicialmente, a informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, que será emitido en un plazo no superior a un mes, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite. El informe del Departamento de Cultura tendrá carácter vinculante en relación con el régimen de protección establecido en las resoluciones de incoación o calificación definitiva de los inmuebles de interés cultural.*
4. *Los planes especiales regulados en esta ley que afecten a suelo no urbanizable se someterán a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.*

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

En atención al capítulo 2 del Informe de Sostenibilidad Ambiental en el que se detalla el proceso, método de generación y valoración de alternativas esenciales que se estimen considerar en el proceso de formulación del Plan Especial, no cabe en el presente Plan Especial el estudio de las alternativas por lo que no sintetizará ni se justificará la selección de las mismas. Se trata de la promoción privada de equipamiento privado en una parcela de titularidad particular, por lo que, en único caso, cabe el estudio de asentamiento en la parcela de las edificaciones, infraestructuras e instalaciones oportunas para dicho equipamiento que corresponde a un Centro de adiestramiento de perros y hotel canino.

No obstante, se estima la idoneidad del emplazamiento para el equipamiento pretendido que constituirá un núcleo zoológico.

Así, de esta manera, se exponen los objetivos marcados por el promotor que se fundamentan en:

- Ordenar el Área de Suelo No Urbanizable de la parcela objeto del Plan Especial en Kobaron, municipio de Muskiz.
- Posibilitar la instalación de un Centro de adiestramiento con todas las instalaciones necesarias para ello (pista reglamentaria de agility, ...) y hotel canino.
- Se dispondrá de unas zonas previstas para el desarrollo de la/s edificación/es, otras zonas de desarrollo de las instalaciones deportivas necesarias (pista de agility), permitiendo el máximo de zona libre verde.
- Cuidar la protección y relación paisajística del emplazamiento edificatorio propuesto, con objeto de no alterar el paisaje rural del entorno y asegurar la integración de las instalaciones. Así, se deberán incorporar pautas de diseño paisajístico que aseguren la correcta integración de la propuesta.
  - Artificialización mínima de la parcela
  - Distribución racional de los usos pormenorizados
  - Protección paisajística
  - Protección ambiental
  - Análisis de impactos que se pudieran derivar de la intervención.
- Racionalizar el trazado del conjunto de las diferentes infraestructuras y sus servidumbres, con objeto de minimizar, en primer término, la afección de las mismas en el medio físico, además de minimizar los gastos de urbanización.

*2. Las actuaciones contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, deberán estar dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades que precisen ubicarse en el medio rural bien por su contribución a la ordenación y al desarrollo rural de conformidad con el planeamiento urbanístico o bien por ser los mismos declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial.*

Previa descripción del emplazamiento, parcela en suelo no urbanizable en Kobaron, municipio de Muskiz, cabe la justificación de la implantación de un equipamiento para el que se solicita la Declaración de Utilidad Pública y de la necesidad de establecerse en el medio rural.

Los centros de adiestramiento de perros, que queda recogido normativamente como núcleo zoológico, puede ser objeto de Declaración de Utilidad Pública o Interés Social.



Por otra parte, los centros de adiestramiento de perros requieren un programa de usos, entre los que se podría destacar una pista reglamentaria de agility de dimensiones totales 800m<sup>2</sup>, que, junto con el hecho de que se trata del cuidado, adiestramiento y control y vigilancia de animales domésticos (en este caso, perros), constituye una actividad que cabe establecerse en el medio rural en la medida en la que la naturaleza favorece las características de las instalaciones, de manera especial las exteriores, para la actividad que se pretende.

## Localización del ámbito del Plan Especial

El ámbito del Plan Especial corresponde a la finca de Kobaron indicada en la documentación gráfica anexa en el documento siguiente, *finca fruto de la segregación de la parcela 074 del municipio de Muskiz, porción de terreno de la finca que comprende dos agrupaciones de terreno enclavado en los barrios de Covaron y Pobeña, término municipal de Musques, de forma irregular, que mide una superficie según reciente comprobación en base plano topográfico que se incorpora a la presente escritura de diecisiete mil noventa y tres metros y veintiocho decímetros cuadrados y linda por todos sus lados con la finca de donde se segrega y por el Norte en parte con parcela segregada y transmitida al Ayuntamiento de Muskiz y por la que se tiene acceso a dominio público.*<sup>1</sup>

La parcela 074 se sitúa en Kobaron, un emplazamiento en Suelo No Urbanizable cercano a la costa más occidental de Vizcaya. El ámbito del Plan Especial pertenece a la parcela 074 con referencia Catastral 071001074 del municipio de Muskiz.

Es un enclave que aúna vistas al litoral Cantábrico de fondo, un pasado de explotación minera del hierro en las cercanías y sendas verdes de paseo y recreo que acompañan al caminante del Camino de Santiago del Norte.



Emplazamiento del Plan Especial en parcela 074 del Barrio Kobaron del municipio de Muskiz.

<sup>1</sup> Transcripción de las Escrituras de propiedad de la parcela objeto del Plan Especial aportadas por el promotor.

Por documentación gráfica aportada por el propietario es posible indicar los límites de la parcela denominada "parcela 074" que ocupa una superficie de 17.093,28m<sup>2</sup> y presenta un terreno en desnivel hacia el camino peatonal y un aparcamiento al aire libre de Kobaron por donde se daría acceso a la parcela.

El Plan Especial no abarca la totalidad de la parcela en la que éste se establece; quedando excluida del ámbito de aplicación la zona Noreste de la parcela, en la que aparece una edificación existente. Se trata del área más occidental de la parcela, desde el camino que asciende hacia la edificación pre-existente hasta los límites por el Oeste de la parcela 074 (según se indica en documentación gráfica).



Delimitación de parcela y ámbito del Plan Especial. [Fuente: Plano topográfico aportado por cliente / GoogleMaps]

En cuanto a la actuación que se quiere acometer en Kobaron cabe resaltar que el objeto de su implantación en dicho terreno como Suelo No Urbanizable se justifica con el protagonismo de los perros en la actividad a instaurar, que no cabe en Suelo Urbano, por las instalaciones que requiere para su desarrollo y sus características. En la presente documentación se tratará de definir el objeto y también un bosquejo del programa de usos necesario para el desarrollo de la actividad y la interacción de la construcción que se proponga con el medio físico.

## Características naturales, usos y edificaciones

La parcela donde se establece el Plan Especial no se encuentra edificada, careciendo el ámbito del Plan Especial de edificación alguna.

Se trata de una parcela en suelo no urbanizable y distanciada de manera considerable de áreas urbanas o urbanizables.

La parcela, en concreto el ámbito del Plan Especial, se presenta destinada a usos propios del medio rural, en tanto en cuanto responde, por normativa, a un uso forestal/agro-ganadero sin presentar evidencias de elementos de protección o estudio al respecto (fauna o flora de características tales que estimen su protección).



Sistema General desde el que se llega a la parcela, que se ve al fondo a la derecha en ambas fotografías. [Fuente: GoogleMaps]



Se intuye que el terreno ha sido objeto de modificaciones anteriores, resultando una consecución de varias explanadas en un terreno en pendiente descendente que vierte hacia el Cantábrico, en un emplazamiento cercano a la costa más occidental de Vizcaya. En la medida en la que se ha estudiado el emplazamiento del presente Plan especial y las previsiones establecidas para la implantación de la urbanización/edificaciones en el terreno, se pretende utilizar dicha implantación para corregir y/o subsanar los efectos negativos que las actuaciones previas hayan podido ocasionar sobre el medio físico.



Fotografías del emplazamiento desde el aparcamiento La Juncosa. [Fuente: fotografías propias / seriación de Noroeste a Noreste de la parcela]







La orografía del terreno es irregular con áreas de pendiente pronunciada. Existen recorridos naturales trazados en el terreno, permitiéndose la comunicación entre las diferentes cotas de la planimetría de la parcela.

No se requiere la demolición de ninguna edificación, para llevar a cabo la intervención prevista.

El acceso se produce desde el vial principal al frente de la parcela, Sistema General Camino Pavimentado, a través de un cerramiento pre-existente, en su orientación Noroeste. Tras dicho cerramiento, el terreno comienza su ascensión hasta la zona superior. Toda la parcela vierte hacia el cantábrico gozando de unas vistas inmejorables de este paisaje de mar y acantilados.

La parcela cuenta en la actualidad con abastecimiento de agua y servicio eléctrico, así como con una fosa séptica limítrofe al camino pavimentado en el interior de la parcela.

El área del ámbito del Plan Especial linda al Norte con el Sistema General mencionado, y en las orientaciones restantes con parcelas particulares.

El uso actual es un uso improductivo, con zona frondosa en el límite de la orientación Noroeste y matorrales en la zona de mayor altitud.

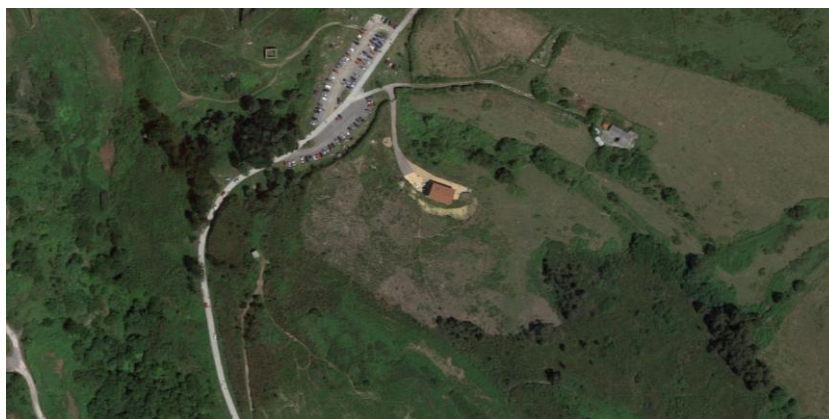
### Descripción del Medio Físico y su entorno

#### 1.- Espacios de interés y áreas de interés naturalístico

Respecto de las áreas de interés existentes en la zona, el ámbito del Plan Especial se sitúa fuera de zonas de especial protección. La parcela se sitúa frente al aparcamiento La Juncosa de Kobaron, uno de los extremos de la conocida Vía Verde de Itsasur, paseo marítimo al aire libre, antiguo trazado del ferrocarril minero de El Cobarón a Campomar, colgado sobre los acantilados de la costa más occidental de Vizcaya.

Kobaron se ubica en el municipio de Muskiz con un Medio Natural privilegiado que cuenta con las marismas de Areño y Pobaña, la ría del Barbadún, las dunas y arenal de la playa de La Arena, los pastizales y setos de Campomar, y una extensa e importante zona de acantilados y ecosistemas marítimo y costero.

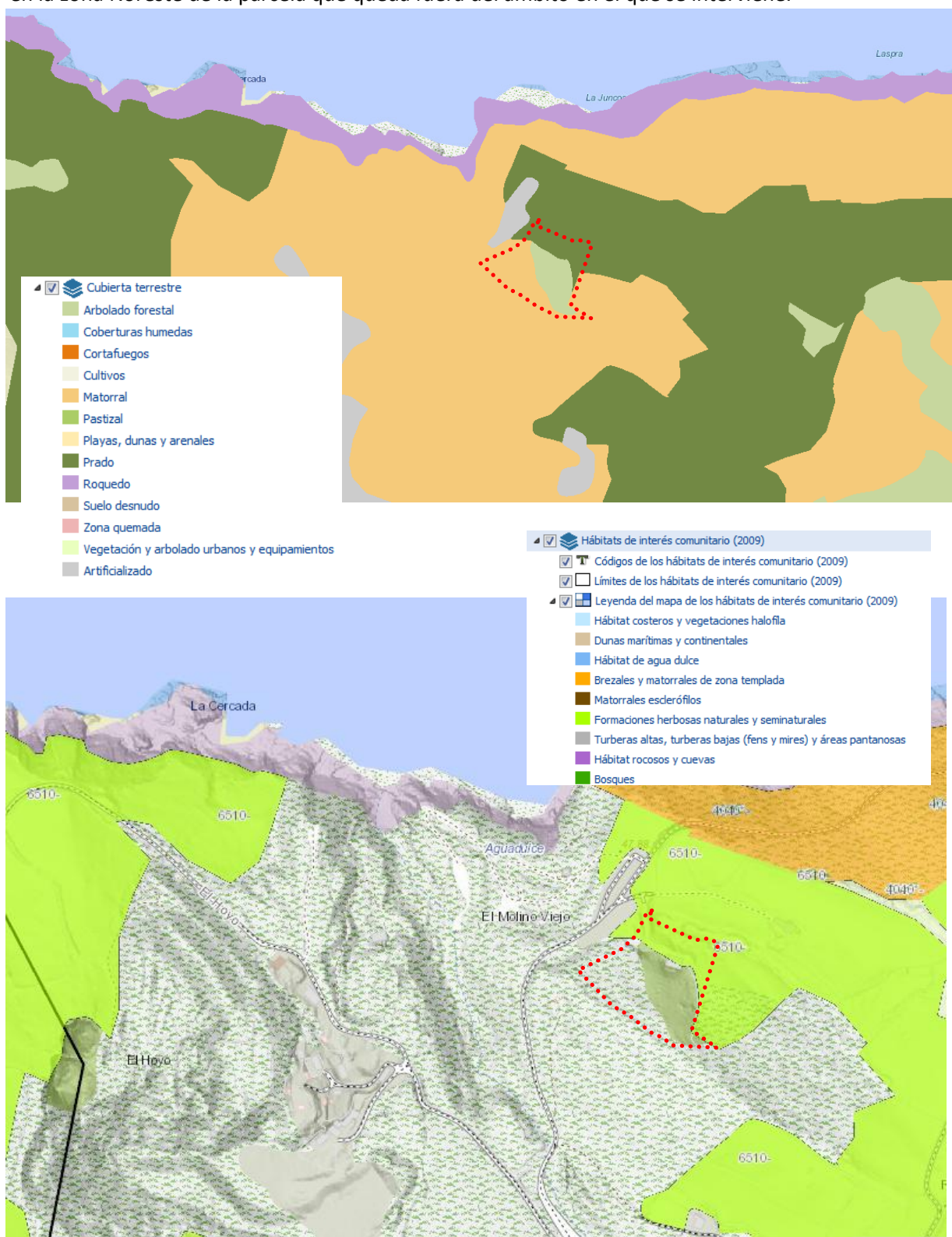
La parcela del Plan Especial cuenta con unas amplias vistas del litoral cantábrico de fondo en medio de una zona que respira un pasado de arqueología industrial de las antiguas explotaciones mineras de hierro. No obstante, el ámbito del presente Plan Especial esquivando todas estas zonas de gran relevancia naturalística y de interés, y, constituyendo un área de suelo no urbanizable, es una zona principalmente de matorral y algunas especies frondosas en las zonas perimetrales de la parcela.



Ortofotografía de la parcela ubicada frente al aparcamiento de La Juncosa. [Fuente: GoogleMaps]

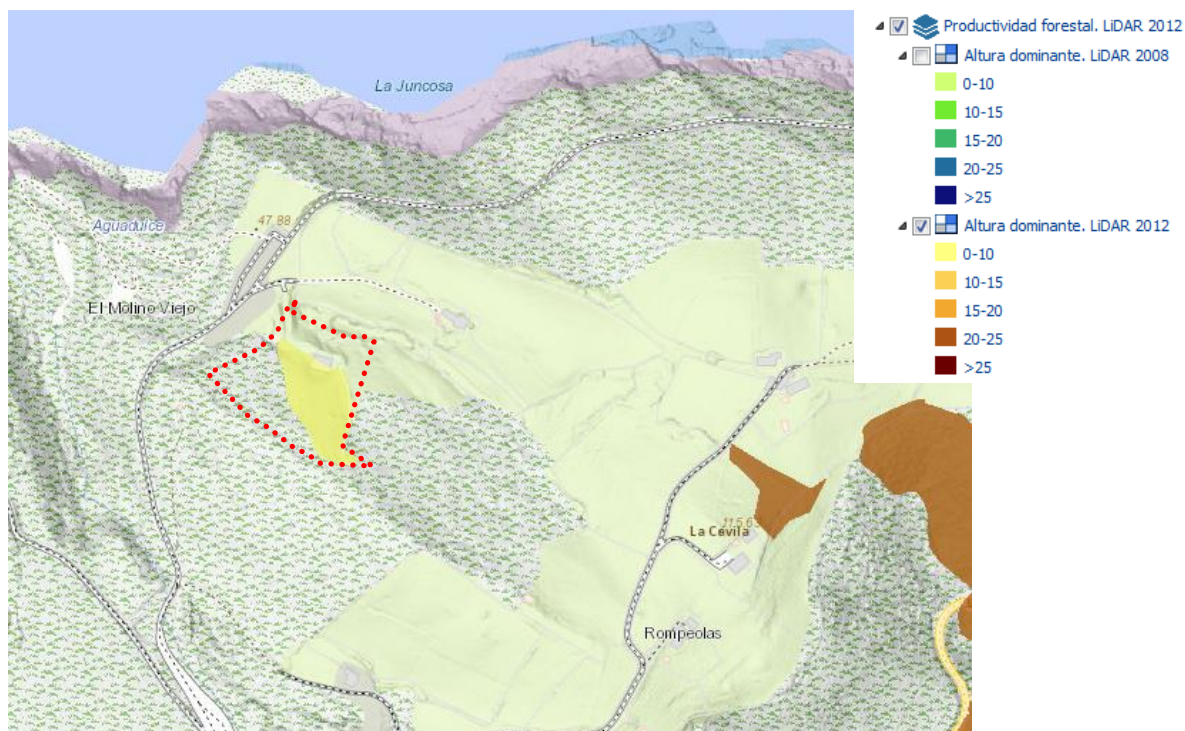
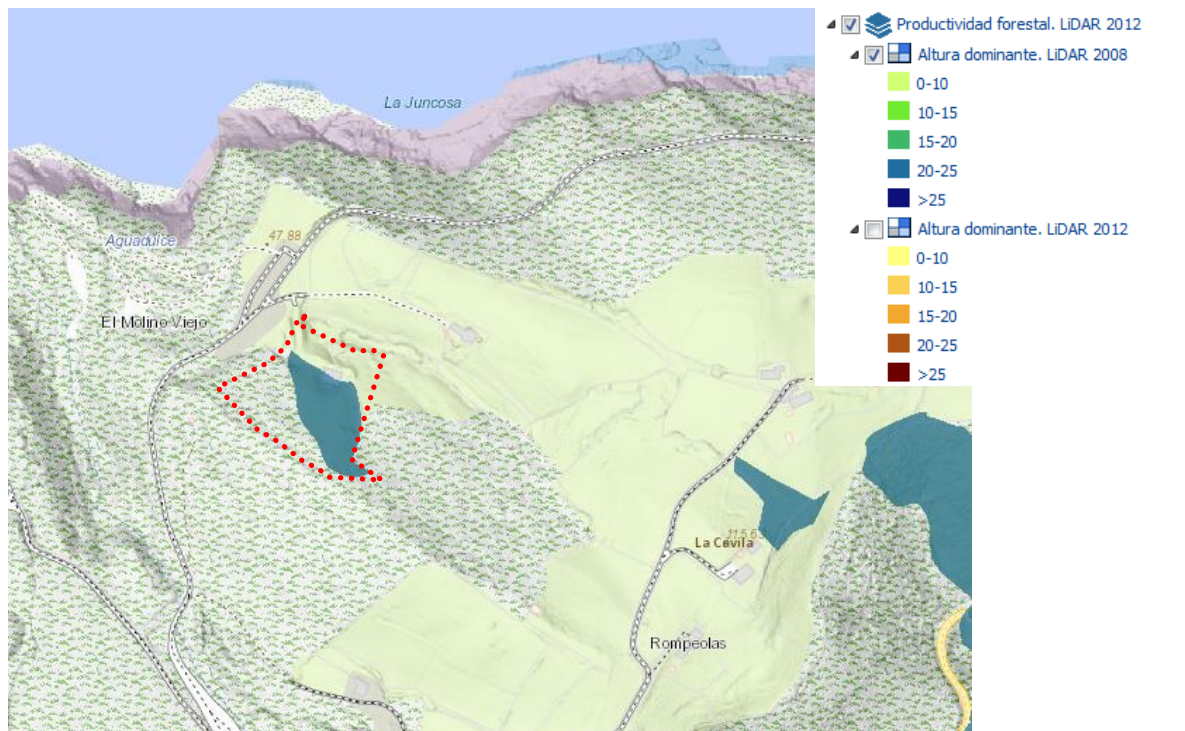


Se trata de un terreno de matorrales y prados con zona de arbolado en la orientación más occidental hacia el vial y en la parte más elevada de la parcela, en las zonas perimetrales de la parcela. El terreno presenta una pendiente brusca descendente. Cabe destacar, no obstante, la zona de prados en la zona Noreste de la parcela que queda fuera del ámbito en el que se interviene.



Cartografía básica: cubierta terrestre / Medio Ambiente: Hábitats: Hábitats de interés comunitario 2009. [Fuente: Visor geoEuskadi].

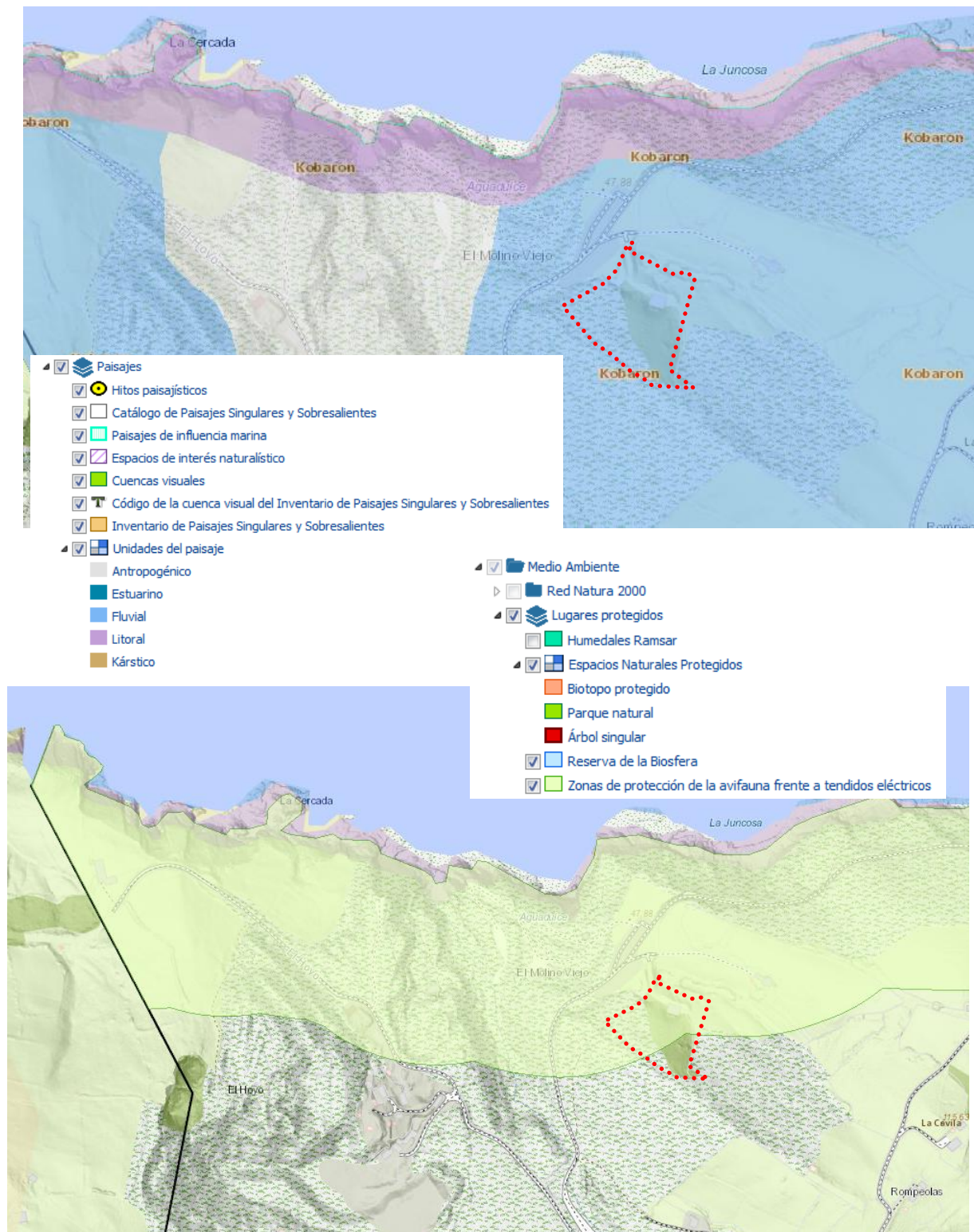
Según datos LIDAR de los años 2008 y 2012, se puede apreciar la evolución invertida de la productividad forestal en el ámbito del Plan Especial, reduciéndose en consideración la altura dominante de las especies. Tal y como se puede comprobar en la parcela, en la actualidad, existe una zona de arbolado (área de pinos de envergadura media) en la parte Noroeste) y en la zona limítrofe de mayor altitud matorrales y eucaliptus. Se presenta, a continuación, la comparativa gráfica mencionada.



Agricultura: Productividad forestal: LIDAR 2008 / 2012. [Fuente: Visor geoEuskadi]



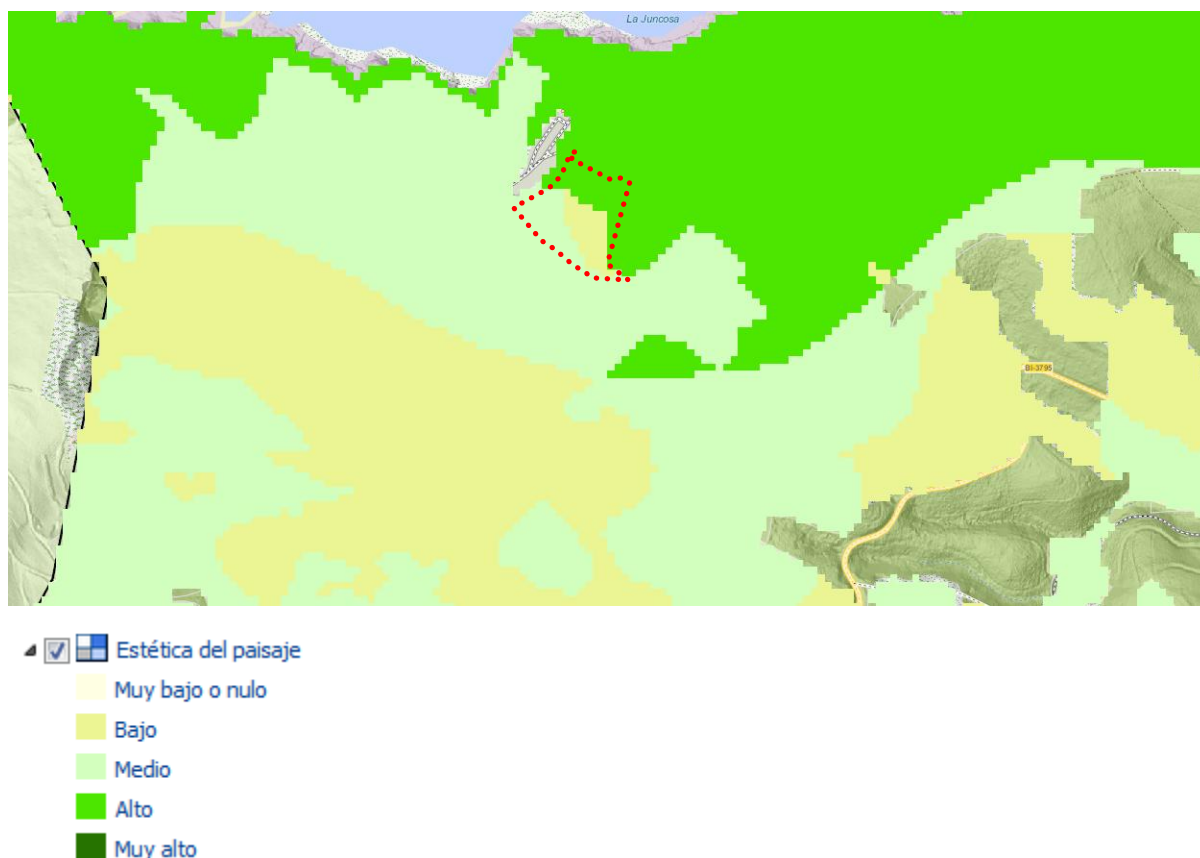
El ámbito del Plan Especial forma parte del paisaje fluvial de la zona, y parte de la parcela aparece clasificada como un lugar protegido por ser zona de protección de la avifauna frente a los tendidos eléctricos, no obstante, no se afectará en este sentido al medio físico en la medida en la que ya existe acometida eléctrica en la parcela y no será preciso aumentar o implantar los elementos de tendido aéreo eléctrico.



Medio Ambiente: Paisajes: Unidades de paisaje / Medio Ambiente: Lugares protegidos. [Fuente: Visor geoEuskadi]

Los límites de la parcela son coincidentes con los límites con los Montes de Utilidad Pública. Se trata de un terreno no incluido en las zonas erosionables ni en zonas de inundabilidad. No obstante, en fases posteriores, y previo a la redacción del proyecto de Ejecución de la urbanización y edificaciones, se procedería a realizar un estudio del suelo y de su estabilidad, lo que permitiría definir exactamente, si las hubiera, las zonas erosionables de la parcela.

El ámbito del Plan Especial no cuenta con un grado alto de estética del paisaje, quedando señalados en el siguiente gráfico los límites de la parcela completa.



Medio Ambiente: Servicio de los ecosistemas: Estética del paisaje. [Fuente: Visor geoEuskadi]

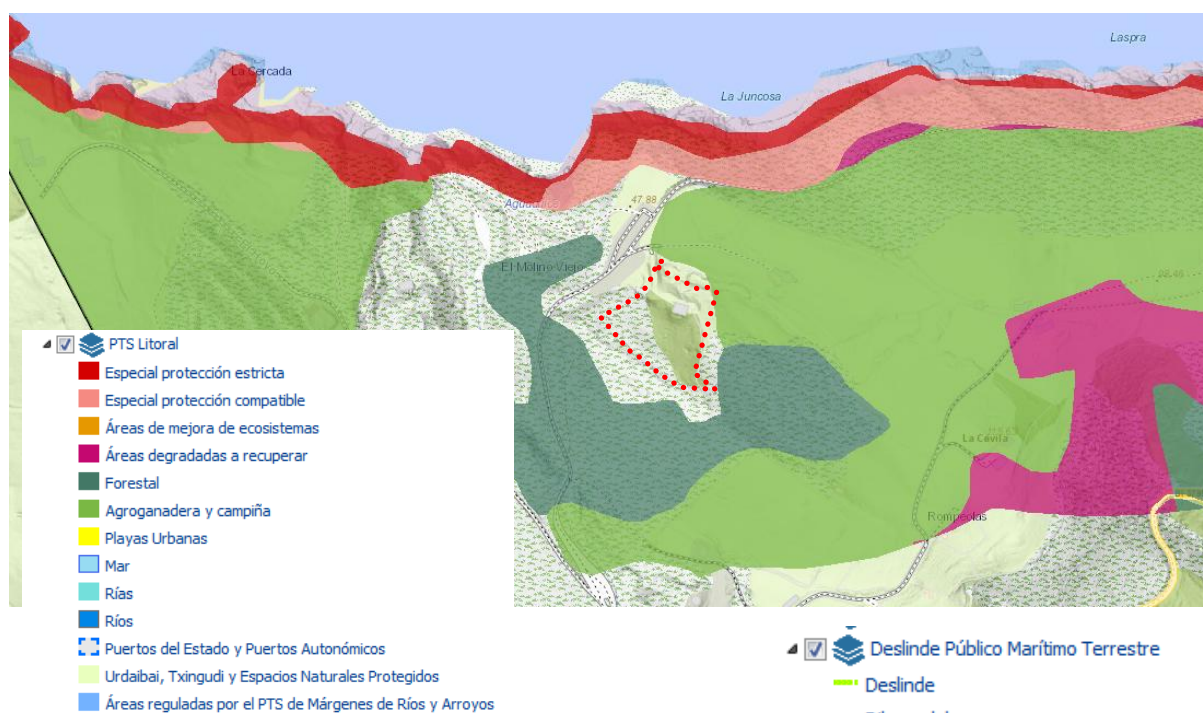


## 2.- Normativa del Litoral

El Plan Territorial Sectorial de Protección de Zonas Húmedas y el Plan Territorial Sectorial de Costas no afectan a la parcela objeto de la intervención.

El Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral califica la parcela como área degradada a recuperar y, fuera del ámbito del Plan Especial, como zona agroganadera y campiña.

Dentro de los usos de suelo y actividades que establece dicho PTS, no se ha encontrado ninguna definición que se ajuste a la actividad pretendida. Se podría asimilar a los Usos del Suelo y Actividades relativos al Ocio y Esparcimiento considerados como admisibles. No obstante, según la ordenación de este PTS en dichas categorías son admisibles los edificios de utilidad pública e interés social.



Planeamiento: Plan Territorial Sectorial de Litoral / URA: Deslindes. [Fuente: Visor geoEuskadi]

### 3.- Red Natura 2000

No se produce coincidencia con ningún espacio perteneciente a la Red Natura 2000: no formando parte del Listado de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), ni siendo considerada Zona de Especial Conservación (ZEC), ni Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

### 4.- Espacios naturales de interés

Tal y como se ha comentado anteriormente, no se produce coincidencia en los límites del ámbito del Plan Especial con ningún espacio natural de interés. No obstante, se sitúa próximo a la Vía Verde Paseo de Itsaslur, paseo marítimo elevado sobre los acantilados, acondicionada por el ayuntamiento de Muskiz, que se ciñe a la línea costera oeste del municipio vizcaíno.

El recorrido de esta vía verde, que recorre la costa desde Pobeña a Kobaron, está cerca de la playa de la Arena y tiene aproximadamente dos kilómetros de longitud. A lo largo del recorrido, que coincide con el Camino de Santiago del Norte, se puede disfrutar de las ruinas que recuerdan el pasado minero de la zona y, además, de unas vistas extraordinarias de la costa cantábrica y sus acantilados.

El ámbito del Plan Especial se encuentra en Kobaron, barrio del municipio de Muskiz con un Medio Natural privilegiado que cuenta con las marismas de Areño y Pobeña, la ría del Barbadún, las dunas y arenal de la playa de La Arena, los pastizales y setos de Campomar, y una extensa e importante zona de acantilados y ecosistemas marítimo y costero. No obstante, la parcela objeto de este estudio que fuera de todas estas zonas de interés naturalístico.

### 5.- Vegetación



Medio Ambiente: Vegetación. [Fuente: Visor geoEuskadi]

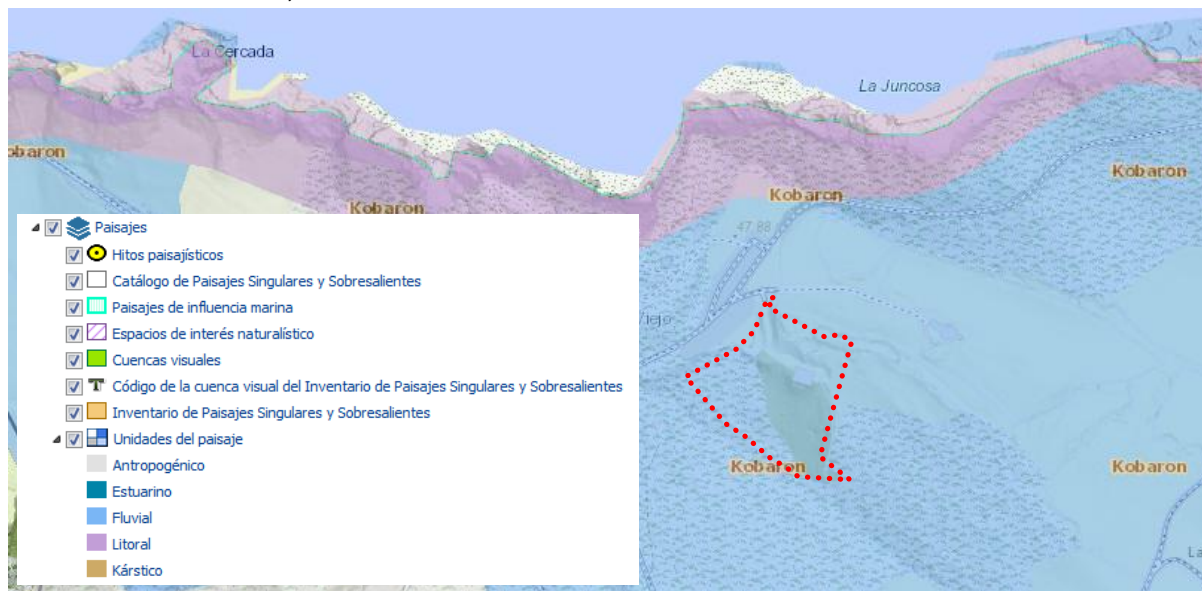
Según el mapa EUNIS de la CAPV, la vegetación existente corresponde a, la zona naranja, brezal, argomal y helechal atlántico (VEG1: 31), la zona verde medio a prados y cultivos atlánticos (VEG1: 44) y la zona verde más clara a plantaciones forestales con Eucaliptus sp (VEG1: 61, Eu). Esta zona intermedia de la parcela, actualmente, presenta únicamente algunos eucaliptus en la zona más elevada, en los límites de la parcela.



## 6.- Paisaje

En cuanto a las Unidades de Paisaje, la actuación se corresponde con una zona agraria con dominio de prados y cultivos atlánticos en dominio fluvial con el código 08F10A.

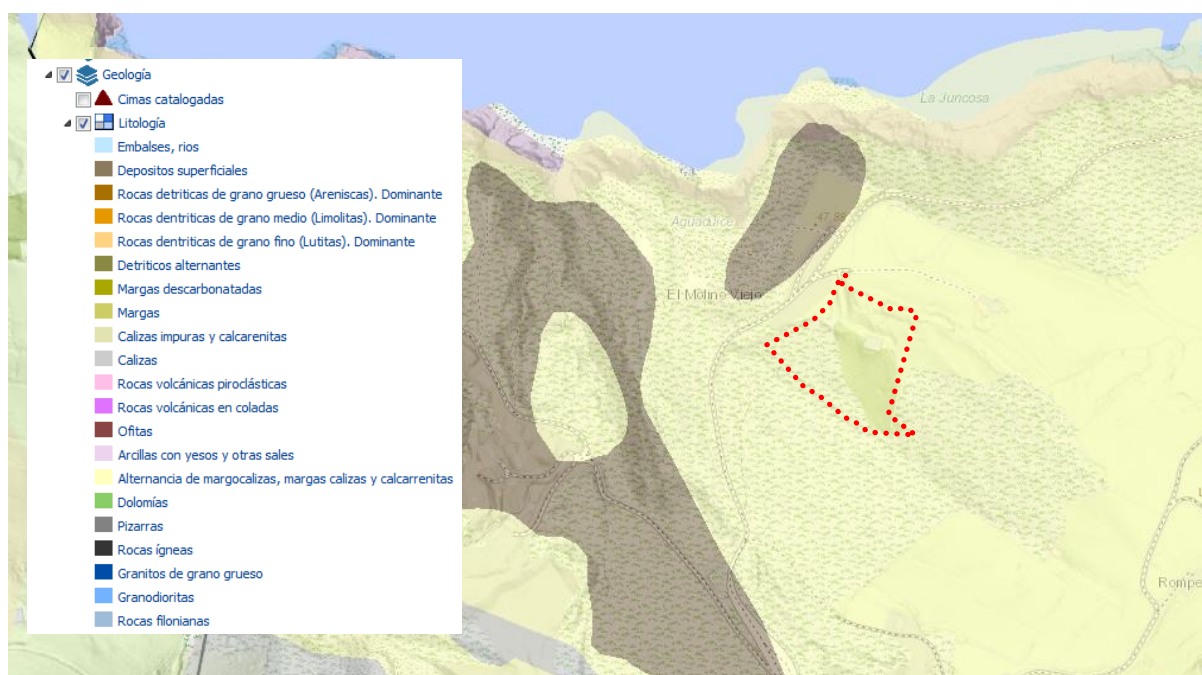
El Uso del Suelo es agrario con dominio de prados y cultivos atlánticos, en una localización de laderas e interfluvios alomados, con un relieve accidentado.



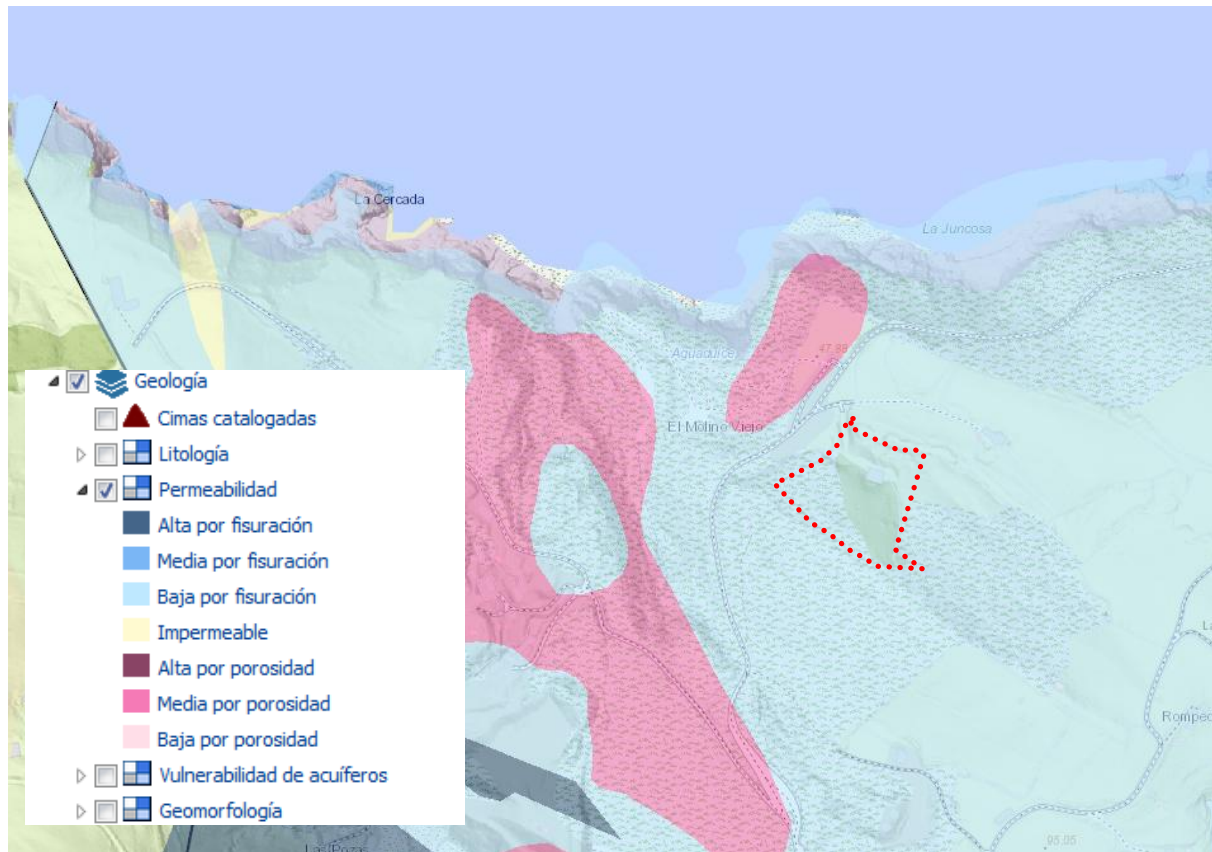
Medio Ambiente: Paisajes. [Fuente: Visor geoEuskadi]

## 7.- Litología

La parcela se corresponde en su totalidad con suelo de margas, margocalizas, brechas y turbiditas / Limolitas y areniscas / calcarenitas y margas [CÓDIGO: GE113-4-26 / 26-Margocalizas y margas oscuras / 17-Alternancia de margocalizas, margas calizas y calcarenitas / FB-Permeabilidad baja por fisuración].



Medio Ambiente: Geología: Litología. [Fuente: Visor geoEuskadi]



Medio Ambiente: Geología: Permeabilidad. [Fuente: Visor geoEuskadi]



Medio Ambiente: Geología: Vulnerabilidad de acuíferos. [Fuente: Visor geoEuskadi]



Medio Ambiente: Geología: Geomorfología. [Fuente: Visor geoEuskadi]

#### 8.- Patrimonio Cultural

No existe en la parcela Patrimonio Arqueológico, Monumentos o Conjuntos Monumentales, o cualquier edificación, Catalogados o Inventariados.

Este Plan Especial y las intervenciones futuras que se pretenden posteriormente no afectan a ninguna edificación existente.

#### 9.- Directrices de Ordenación del Territorio (DOT)

Las Directrices de Ordenación del Territorio en su apartado 8.- *La Ordenación del Medio Físico* dan las claves para zonas ubicadas en Suelo No Urbanizable y sus recursos. *"El Capítulo del Medio Físico parte del diagnóstico de la situación actual y del papel que deben jugar los recursos naturales y el suelo no urbanizable en un contexto de nuevas demandas sociales y modificaciones en la estructura económica del territorio."*

*"El medio físico, su ordenación y utilización se convierte en un elemento imprescindible para la mejora de la calidad de vida de la población, que utiliza este espacio como activo para su tiempo libre en una sociedad que ve aumentar, de modo generalizado, el tiempo destinado a ocio y tiempo libre. Conjuguar la ordenación de estos espacios naturales con la demanda creciente de utilización de los mismos para impedir su degradación, es una tarea ineludible."*

*"El mantenimiento y revalorización del medio físico se enfrenta también al reto de consensuar con la población residente en el medio nuevas reglas que permitan la compatibilidad de actividades y residencia con el cuidado y mantenimiento del medio."*

*"La ordenación del medio físico exige también un compromiso social de hábitos y comportamientos respetuosos con esta parte del territorio."*

Así, la D.O.T. establecen en el punto 3 los criterios y objetivos:

- "- Garantizar para cada punto del territorio la conservación de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos y científico-culturales.*
- Mejorar, recuperar y rehabilitar, los elementos y procesos del ambiente natural que se encuentren degradados por actividades incompatibles con su capacidad de acogida.*
- Establecer líneas de acción para la puesta en valor de aquellos recursos naturales que se encuentren ociosos o insuficientemente aprovechados.*
- Contribuir al desarrollo del Medio rural mediante un adecuado ordenamiento de los recursos naturales, articulando su aprovechamiento sostenible, en acuerdo y con la participación de los diversos agentes implicados, y utilizando sus potencialidades para el ocio y el esparcimiento.*
- Establecer sistemas de información sobre la situación medioambiental del territorio para de este modo poder corregir, ampliar o variar las acciones de protección medioambiental en marcha."*

El enfoque establecido en las D.O.T. tiene un triple objetivo: *"establecer criterios de carácter general para la gestión de los recursos naturales [...] y para la ordenación del suelo clasificado como No Urbanizable con el establecimiento de categorías de Ordenación, así como establecer aquellas áreas del territorio que, por su especial valor, deban ser objeto de un especial tratamiento que permita su conservación."*



En el apartado 6.6.- *Regulación de Usos y Actividades en las Categorías de Ordenación*, se adjunta la *Matriz de Ordenación del Medio Físico* en la que se especifica la relación territorio-actividades en los términos establecidos por la Directriz para cada Categoría de Ordenación.

Así, un Uso Edificatorio: Edificio de Utilidad Pública e Interés Social en una Categoría de Ordenación Forestal y/o agroganadera y campiña se establece como admisible con necesidad de redacción de un planeamiento de desarrollo.

Usos y actividades admisibles: *"En la mayor parte de los casos se considera que el uso o actividad de que se trate deberá regularse en diferentes instrumentos de planeamiento y/o reglamentaciones, existentes o a desarrollar."*

Edificios de Utilidad Pública e Interés Social: *"Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios públicos o privados que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública e interés social"*.

En cuanto a crecimientos urbanísticos en desarrollos no apoyados en Núcleos existentes, las D.O.T. apuntan que *"se trata de actuaciones urbanísticas de carácter residencial, industrial o de servicios que pueden incorporar todo el conjunto de equipamientos, dotaciones y usos complementarios correspondientes a su propio carácter y que se desarrollan en áreas desligadas de zonas urbanas o industriales preexistentes o suponen un aprovechamiento urbanístico superior al del elemento en que se apoyan."*

En base a las Categorías de Ordenación del Medio Físico del punto 6.8.- de las D.O.T.:

#### 6.8.3.- Forestal

Definición: *"La dificultad de discriminar internamente el uso forestal, ya que en los sistemas forestales se entremezclan las funciones de producción y protección, lleva a definir una única área forestal. Dicha área incluye aquellos terrenos que, por su uso actual y/o por razones de vocación de uso (pendiente, riesgos, protección de cuencas, etc) presentan claras orientaciones hacia el uso forestal. No se incluyen las actuales masas forestales que, situadas en zona baja y de campiña, constituyen elementos integrantes de ésta y son por tanto susceptibles de combinarse y de rotar con usos agrarios y ganaderos. Dependiendo del tipo de zona, el planteamiento posterior podrá distinguir en esta categoría subzonas, en función de la mayor o menor, aptitud para determinadas prácticas forestales, especies y tratamientos."*

*"Se consideran admisibles sin ningún tipo de limitación la conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo. El planeamiento de desarrollo establecerá la admisibilidad del recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, la agricultura, la ganadería, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B, las escombreras y vertederos de residuos sólidos, los crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes, el uso residencial aislado vinculado a actividad agraria y **los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.**"*

En atención a las Directrices de Ordenación del Territorio, es posible la implantación de un equipamiento privado que sea declarado de Utilidad Pública e Interés Social, pero además, en referencia a la categorización del suelo, los usos propiciados, admisibles o prohibidos, y a la obligatoriedad o no de un planeamiento de desarrollo, se determina, para el caso que nos ocupa, la tramitación mediante la redacción de un Plan Especial previo al Proyecto de Urbanización, edificación y actividad que correspondan.

**10.- Plan Territorial Parcial de Bilbao Metropolitano (PTP)**

El Plan Territorial Parcial de Bilbao Metropolitano plantea una calificación del Suelo No Urbanizable de Kobaron, quedando la parcela afectada por las clasificaciones siguientes (en el ámbito del Plan Especial corresponde a zona forestal):

**- Zona Forestal**

*"En Zona Forestal se prohíben todos los Usos edificatorios **salvo** los crecimientos apoyados en núcleos preexistentes, la residencia vinculada a la explotación agraria y **los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.**"*

**- Zona Agro-ganadera y Campiña**

*"Se prohíben los crecimientos no apoyados en núcleos preexistentes y la residencia vinculada a la explotación agraria. **Los edificios de Utilidad Pública e Interés Social y las instalaciones peligrosas serán admisibles de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento de desarrollo.**"*

**11.- Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco**

El PTS Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco se aprobó definitivamente mediante el Decreto 177/2014 de 16 de Septiembre.

El PTS Agroforestal es un instrumento de ordenación territorial, globalizador y dinámico, que, por un lado, sugiere y canaliza actividades encaminadas a la planificación y gestión de los usos agroforestales, acogiendo en un marco de planeamiento global del territorio, y, por otro, defiende los intereses del sector agroforestal frente a otro tipo de usos. Todo ello de acuerdo con el objetivo establecido en el artículo 12 de la Ley 17/2008 de Política Agraria y Alimentaria de promover un uso continuado y adecuado del suelo agrario ligado a la actividad agraria y acorde con las demandas de la sociedad.

El ámbito de ordenación del presente PTS abarca la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de aprobación definitiva de este documento estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano o urbanizable.

El PTS establece las siguientes Categoría de Ordenación:

-Agroganadera y Campiña

-Monte

-Mejora Ambiental

-Protección de Aguas Superficiales.

Según el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, la parcela tiene una calificación global de Paisaje Rural de Transición dentro de la Categoría Agroganadera y Campiña

Categoría Agroganadera y Campiña: *"Esta amplia categoría se ubica en la parte baja de los valles. Comprende las zonas cuyo uso actual se basa en prados de siega y cultivos de todo tipo (cereal, hortalizas, frutales, viñedos, etc). De igual manera, aquellos rodales forestales rodeados por este tipo de usos, desgajados de las grandes manchas forestales y que no alcanzan una superficie suficiente para constituir una unidad propia por sí mismos, se consideran englobados en esta categoría."*

*“Subcategoría Alto Valor Estratégico: estas zonas se definen en función de modelos de productividad y del conocimiento empírico del territorio.*

*Subcategoría Paisaje Rural de transición: resto de zonas actualmente cultivadas o bien zonas de campiña de prados con rodales forestales comunes en la vertiente cantábrica y no incluidas en la categoría anterior.”*

*“La redacción del PTS Agroforestal se ampara en el mandato de las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco, enmarcándose su elaboración y tramitación en lo establecido por la Ley 4/90, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco (artículos 2 y 11 a 23). La formulación y elaboración de este PTS corresponde de forma conjunta, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley 4/90, a los siguientes organismos:*

*Para la elaboración de la cartografía del PTS Agroforestal, la información de partida utilizada es la de los Usos del Suelo Actuales, basada en la fotointerpretación que se realizó para el Inventario Forestal de 1996. Se realizó una reclasificación de dicho mapa de usos del inventario, con lo que obtuvo una primera zonificación en la que se diferenciaron los siguientes usos del suelo sobre el territorio:*

- *Labor y Campiña: Zonas roturadas y cultivadas, tanto en mosaico con prados de diente o siega, típicos de la vertiente atlántica, como las amplias parcelas de secano o regadío de la vertiente mediterránea.*
- *Zonas arboladas: Zonas actualmente cubiertas por bosques naturales, plantaciones forestales o mezcla de ambas. En general, la cubierta arbórea debe ser superior a un 20%.*
- ***Matorral: Zona cubierta por vegetación arbustiva, tanto en zonas altas como en cerros y zonas baldías entre cultivos.***
- *Matorral/pastizal: Zona cubierta por vegetación arbustiva en mosaico con pastos.*
- *Pastizal: Zona cubierta por vegetación herbácea, tanto en zonas altas (pastos montanos) como en cerros y zonas baldías entre cultivos.*
- *Zonas rocosas culminares, acantilados y áreas erosionadas con suelo desnudo: Zonas sin vegetación arbórea con la roca madre aflorante, con grandes limitaciones para el uso agroforestal.*
- *Zonas húmedas: Incluye las zonas cubiertas de agua, de manera permanente u ocasional: pantanos, lagunas, marismas...*
- *Canteras y vertederos*
- *Mezcla de algunos de los usos anteriores”*

La regulación de usos se representará de la siguiente forma:

Propiciado: Se denomina uso propiciado de una zona al que predomina en ella y la caracteriza desde un punto de vista funcional y físico.

Admisible

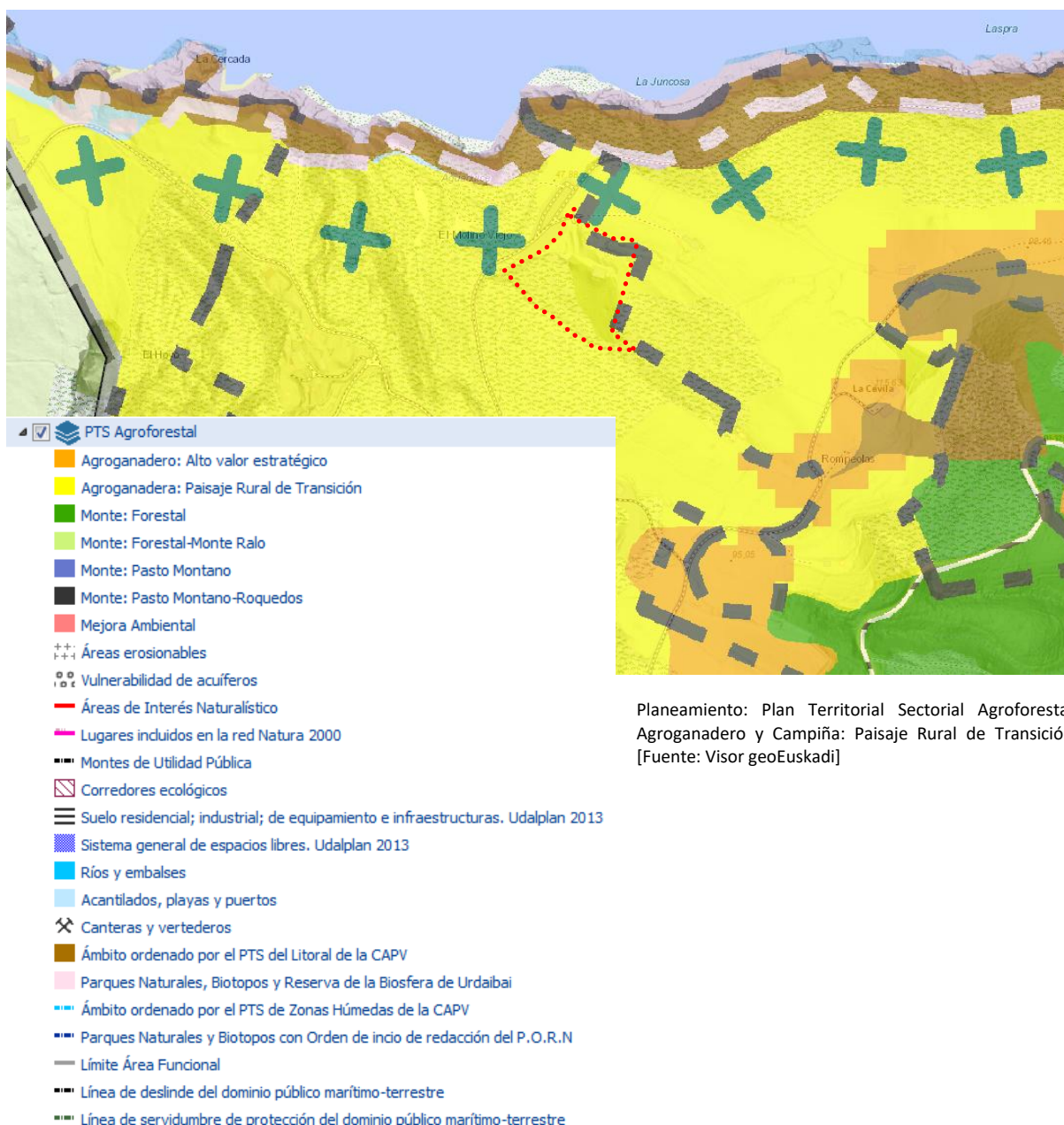
**2a Admisible: Se procederá a realizar un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras** en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, “Instrumentos de actuación” del PTS Agroforestal)

2b En el supuesto de plantear el planeamiento municipal un crecimiento apoyado en núcleos preexistentes sobre un área calificada por el PTS Agroforestal como Agroganadera y Campiña – Alto Valor Estratégico no recayente en áreas de interés preferente del PTP, el planeamiento contendrá dentro de su análisis de alternativas una valoración específica del impacto en el medio agrario.

## Prohibido

3a Uso no deseable en dicha categoría de ordenación. Excepcionalmente será admisible en el caso de que sea avalado por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, “Instrumentos de actuación” del PTS Agroforestal).

El Plan Especial propone la construcción de un Equipamiento Privado de Utilidad Pública por lo que, según la matriz de usos del PTS, se trata de uso 2a. Al tratarse de un uso admisible (2a) en los Anejos de este documento se expone el Estudio de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria.



Planeamiento: Plan Territorial Sectorial Agroforestal: Agroganadero y Campiña: Paisaje Rural de Transición. [Fuente: Visor geoEuskadi]

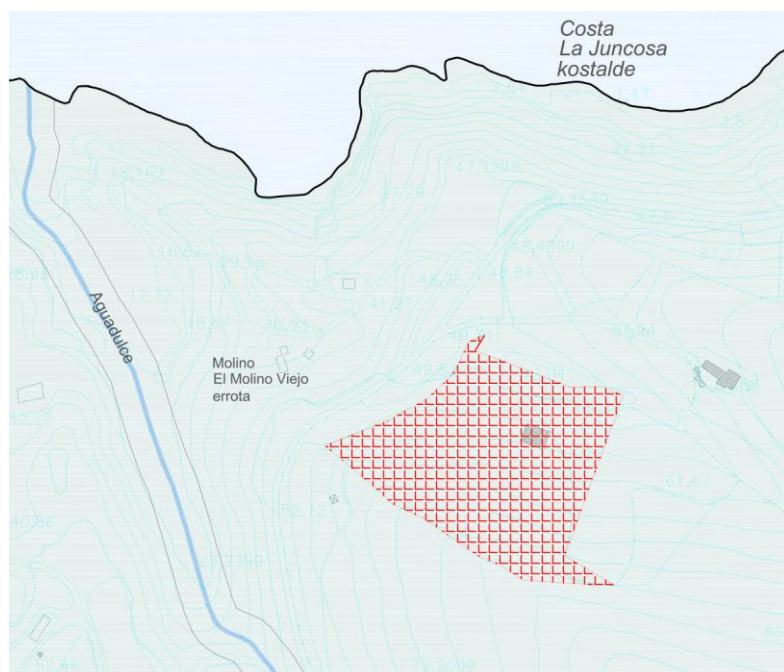
## 5.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES PARA EL ÁMBITO

El ámbito del Plan Especial está clasificado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Muskiz, aprobadas definitivamente por Orden Foral 227/1992, de 22 de abril, como Suelo No Urbanizable de Protección, "sector del territorio municipal, no clasificado como suelo Urbano o apto para urbanizar" (Art.-39), como en el Plan General de Ordenación Urbana de Muskiz, en fase de pre-avance, que lo establece como Suelo No Urbanizable.

En atención a las NNSS vigentes en el municipio:

Art.55.- Régimen General.

"El suelo no urbanizable viene regulado por el régimen urbanístico común y por los parámetros correspondientes a cada zona de protección en que se divide esta clase de suelo, [...]."



### UDAL ETA LURZORUAREN SAILKAPENAREN MUGARTEAK LÍMITES DE TÉRMINO MUNICIPAL Y DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	UDAL- MUGARTEA LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL		HIRI LURZORU MUGARTEA LÍMITE DE SUELO URBANO
	LANDAGUNE EREMU MUGARTEA LÍMITE DE NÚCLEO RURAL		LURZORU URBANIZAGARRI MUGARTEA LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE

### LEHENDIK DAUDEN ERAIKUNTZAK EDIFICACIONES EXISTENTES

	LEHENDIK DAGOEN ERAIKUNTZA EDIFICACION EXISTENTE		BEROTEGIA INVERNADERO
	LEHENDIK DAGOEN TXABOLA TXABOLA EXISTENTE		AURRIAK RUINAS

### Condiciones de Uso

Entre los Usos admisibles en esta categoría se encuentran los edificios de Utilidad Pública o Interés Social, recogidos en el siguiente artículo de las Normas Subsidiarias:

*Art.56.- En Suelo no Urbanizable sólo podrá ejercerse la facultad de edificar en las condiciones fijadas para cada zona en las que se divide esta clase de suelo.*

*Cualquier edificación deberá realizarse en parcelas que tengan frente a caminos que garanticen su acceso en vehículos utilitarios a motor durante todos los días del año.*

*Quedan prohibidos los usos de carácter urbano y los industriales que no se recojan en alguna de las zonas, así como los edificios durante todos los días del año.*

*Se podrán realizar en esta clase de suelo y de acuerdo con las determinaciones concretas fijadas para cada zona:*

*- Construcciones e instalaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza de la explotación y destino de la finca y se ajusten a los planes o normas del Ministerio de Agricultura o del Organismo que ejerza sus competencias en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

*- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.*

*- Podrán también construirse a través del procedimiento establecido en el artículo 43.3 **edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural**, así como edificios aislados destinados a vivienda o bifamiliar, construcciones deportivas o de recreo de carácter privado vinculadas al uso de vivienda, bordas y refugios.*

Se señala, de esta manera, que fuera de las obras vinculadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal del suelo, se autorizarán también con carácter general las edificaciones y usos dirigidos específicamente al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades de interés público que sea imprescindible o conveniente emplazar en el medio rural, siempre que dicha declaración de interés público sea expresamente declarada por el órgano competente de la Diputación Foral.

*Art.63.- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.*

*Podrá autorizarse siguiendo el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión.*

*Se justificará la utilidad pública o el interés social así como la necesidad de localización en el medio rural y deberán ser promovidos por la Administración.*

*Resolverán ordenadamente la conexión con los diferentes sistemas generales.*

*Se situarán de forma que no afecten a los núcleos rústicos.*

Por la presente, **se solicita, mediante la tramitación en el Ayuntamiento de Muskiz, la Declaración de Utilidad Pública o Interés Social por parte de la Diputación Foral de Vizcaya, para la implantación de un Centro de adiestramiento de perros y hotel canino en el emplazamiento señalado que corresponde a una parcela en Suelo No Urbanizable.**

El Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en su Sección 5: Usos del Suelo y Actividades relativos a usos edificatorios, artículo 42.- edificios e instalaciones de Utilidad Pública e interés social:

1. Edificaciones o instalaciones para equipamientos comunitarios, públicos o privados, que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social.
2. Se consideran las siguientes modalidades:
  - a. **Núcleos zoológicos:** establecimientos cuyas actividades principales están sujetas al Decreto 444/1994 del Gobierno Vasco de 15 de noviembre, sobre autorización, registro y control de núcleos zoológicos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Únicamente se considera este uso si las actividades principales justifican la necesidad de su ubicación en suelo rural (centro de recuperación de animales, parques zoológicos, perreras, picaderos, etc.), desestimándose aquellas con posibilidad de ubicación en suelo urbano (pajarerías, tiendas de venta de animales, etc.). Las granjas cinegéticas y las explotaciones ganaderas alternativas, pese a ser consideradas como núcleo zoológico en la legislación vigente, se integran dentro del uso ganadero.
  - b. [...]

Cabe entender que el núcleo zoológico que se pretende establecer, por las instalaciones que requiere para el adecuado tratamiento de los animales y sus características, ha de ser emplazado en el medio rural.

Se pretende la construcción de las instalaciones oportunas para acoger un centro de adiestramiento de perros y un hotel/residencia canina, para lo que, en su momento, se deberá solicitar el Registro como Núcleo Zoológico.

Atendiendo al artículo 28 *Usos y Actividades en suelo no Urbanizable* de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo 4.- *Las obras de construcción, edificación e instalación en suelo no urbanizable deberán reunir, para su autorización, las condiciones siguientes:*

*Asegurar la preservación del carácter rural de los terrenos y evitar el riesgo de formación de núcleo rural.*

No hay pretensión de creación de núcleo rural.

*Adoptar las medidas adecuadas a la preservación, el mantenimiento y, en su caso, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos correspondientes y de su entorno inmediato.*

Se contemplarán, en su caso, todas las medidas de protección ambiental pertinentes.

*Procurar que la tipología de la nueva construcción se adecúe a la arquitectura rural tradicional de la zona cuando menos en lo relativo a materiales utilizados, composición de la fachada y volumetría del edificio.*

Los materiales que se emplearán en la edificación buscarán su integración en el entorno, así como su composición y volumetría.

*Garantizar a su costa el mantenimiento de la calidad, la funcionalidad y el nivel de servicio de las infraestructuras y servicios públicos afectados.*

Con el desarrollo del equipamiento que se pretende, serán garantizados a costa del promotor el mantenimiento de la calidad, la funcionalidad y el nivel de servicio de las infraestructuras y servicios públicos afectados.

El emplazamiento en suelo no urbanizable del centro de adiestramiento de perros y hotel canino se justifica por la explotación canina con capacidad para más de 25 perros por la necesidad de satisfacer las exigencias normativas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones

ganaderas, y de mantener distancias mínimas respecto del suelo urbano, urbanizable residencial de los núcleos de población y al límite de suelo no urbanizable de núcleo rural, recogidas en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

No obstante, el centro de adiestramiento no queda del todo regulado por dicho Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, aunque esta actividad sí está recogida en el Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos, en el que se establecen los términos que regulan la actividad de los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma del País Vasco, previstos en la Ley 6/1993, de 29 de octubre, de Protección de los Animales, donde no se establece la necesidad de su emplazamiento en medio rural.

Se trata de un núcleo zoológico, *“todo centro, establecimiento y/o instalación que aloje, mantenga, críe y/o vendan animales, sea ésta su actividad principal o no, e independientemente de que tenga finalidad mercantil”* dentro de la Sección B: *Los que albergan animales domésticos de compañía* como residencias de animales o escuelas de adiestramiento canino con instalaciones propias.

Por otro lado, si para las perreras, para las que la normativa de ordenación del Plan Territorial Sectorial Agroforestal justifica la necesidad de su ubicación en suelo rural, y sujeción al Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos, podríamos concluir, por analogía, que el centro de adiestramiento y hotel canino también puede considerarse una instalación de Utilidad Pública e interés social y, en consecuencia, acreditar las exigencias normativas para su ubicación en suelo no urbanizable.

Los usos que se contemplan en el Plan Especial corresponden a cheniles para perros en un edificio único y un espacio de información/atención de clientes/secretaría, una zona administrativa y docente, tal y como se exige para ser un centro de adiestramiento, y servicios higiénicos en un segundo edificio, así como un aula de formación exterior (vallado de 50m<sup>2</sup>) para algunas clases teóricas ligadas al centro de adiestramiento y otro espacio exterior para una pista de Agility (800m<sup>2</sup>).

Se ha desarrollado un programa mínimo, planteando únicamente los espacios y usos que refieren estrictamente al funcionamiento del centro de adiestramiento, para ser considerado como uno oficial, y el hotel canino.

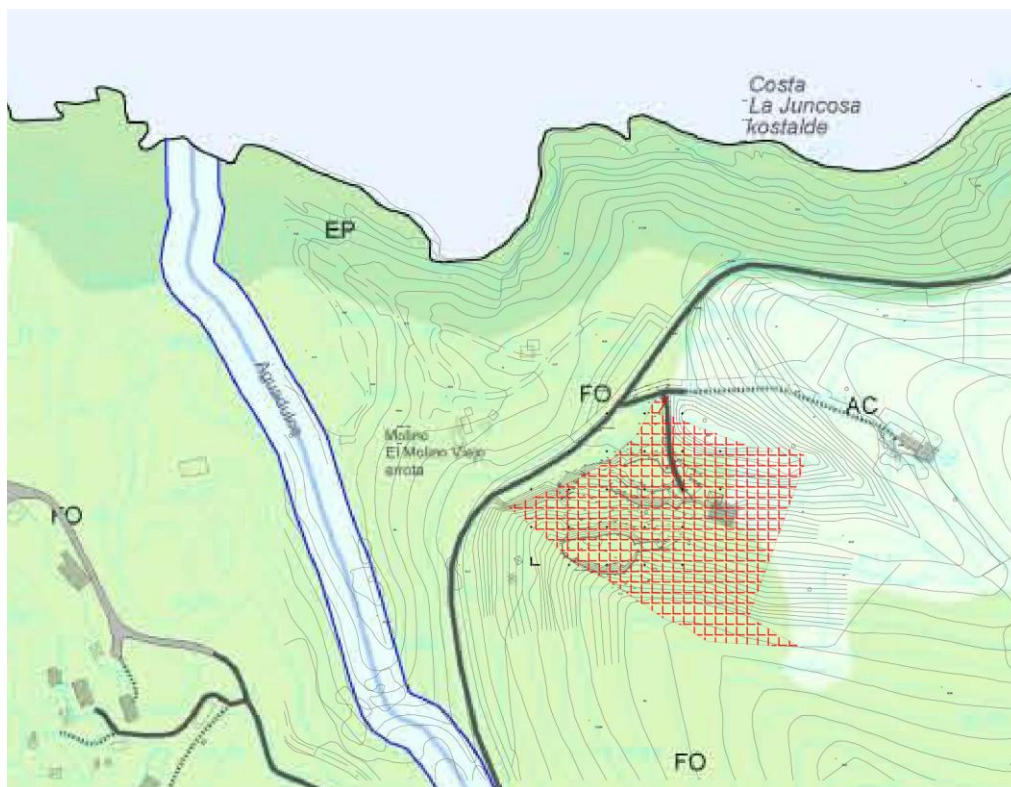
El aula de clases teóricas se justifica en base a la normativa 016/2012 -Acreditación de entidades y Centros Caninos aprobada por el Consejo de Certificación de Adiestradores Caninos de la Asociación Nacional de Adiestradores Caninos Profesionales (ANACP). Constituye un espacio de dimensiones ajustadas necesario para la formación de los clientes en sesiones previas o posteriores a las prácticas o ejercicios tanto en un espacio interior para formación de 20 personas como en una pista exterior vallada con una superficie de 50m<sup>2</sup>.

En este documento se consideran alternativas de ubicación y de ordenación pormenorizada dentro la parcela en la que se pretende implantar la actividad de centro de adiestramiento y hotel canino con usos que se estiman que requieren su ubicación en el medio rural. Se ha pretendido favorecer una ocupación sostenible en el terreno para frenar la ocupación.



## Calificación del ámbito del Plan Especial y condiciones de nueva edificación

La calificación del suelo en la parcela 074 corresponde principalmente a zona forestal y también a zona agrícola-ganadera. El ámbito delimitado para el Plan Especial responde a una zona de carácter forestal, que ha de responder a unos parámetros urbanísticos (por ejemplo, edificabilidad) más restrictivos.



LURZORU URBANIZAEZINAREN KALIFIKAZIO OROKORRA  
CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

LZP-KO LURZORU URBANIZAEZINAREN EREMU PRIBATUAK / ZONAS PRIVADAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL PTP

BABES HANDIKO LURZORUAK / SUELOS DE ALTA PROTECCION

EP BABES BEREZIKO EREMUA  
ZONA DE ESPECIAL PROTECCION

GAINAZALEKO UREN BABESERAKO LURZORUAK / SUELOS DE PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES

GAINAZALEKO UREN BABESERAKO EREMUA  
ZONA DE PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES

BABESEKO LURZORUAK / SUELOS DE PROTECCION

AC ABELTZAINZA ETA LANDAZABALEKO EREMUA  
ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA

FO BASO EREMUA  
ZONA FORESTAL

En base al Art. 171.- Zona de interés forestal:

"- Definición

*Esta zona tiene como objetivo principal el mantenimiento de los usos actuales y se diferencia de la Agrícola-Ganadera por sus mayores pendientes.*

- Usos y edificaciones permitidas

*A Construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas.*

*B Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.*

*- Parámetros urbanísticos*

*+ Parcela mínima: A 10.000m<sup>2</sup>; Ac) 2.000m<sup>2</sup>; B no se fija.*

*+ Edificabilidad: 0,03m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*+ Ocupación máxima: 3%*

*+ Separación a lindero, curso de agua o camino: 25m."*

En base al Art.170.- Zona de interés agrícola-ganadero:

*"- Definición*

*Esta zona tiene como objetivo principal el mantenimiento de los usos actuales por su potencialidad agrícola y ganadera.*

*- Usos y edificaciones permitidas*

*A construcciones vinculadas a Explotaciones agrícolas (excepto industrias de primera manipulación de la madera)*

*B Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.*

*- Parámetros urbanísticos*

*+ Parcela mínima: A 10.000m<sup>2</sup>; Ac) 2.000m<sup>2</sup>; B no se fija.*

*+ Edificabilidad: 0,05m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*+ Ocupación máxima: 5%*

*+ Separación a lindero, curso de agua o camino: 25m."*

## 6.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

La Normativa de las Normas Subsidiarias del municipio de Muskiz en cuanto a la implantación de usos y actividades declaradas de interés público es demasiado genérica.

Se propone en el presente Plan Especial las condiciones de implantación para la construcción de un equipamiento privado de Interés Público, en concreto un Centro de adiestramiento de perros y hotel canino, definiendo unas ordenanzas, las condiciones de conexión a las infraestructuras de servicio y condiciones de tratamiento superficial de las zonas no ocupadas por la edificación.

Además de la construcción del equipamiento privado en la parcela de Suelo No Urbanizable en Muskiz, se solicita la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social a la Diputación de Vizcaya.

En este planeamiento de desarrollo, con la presente modificación en mayo de 2021, se mantiene la situación actual del territorio establecida por el planeamiento vigente, no modificándose ni clasificación de suelo, ni la edificabilidad urbanística permitida, ... No suponiendo, por tanto, modificación alguna de la normativa urbanística existente ni del modelo territorial.

Así, este Plan Especial se redacta ante la necesidad de un planeamiento de desarrollo previo a la implantación de una actividad declarada de interés público en un terreno en Suelo No Urbanizable con carácter forestal y agro-ganadero y campiña. Teniendo en consideración el objetivo del Plan Especial, no cabe el estudio de alternativas, en la medida en la que serán la implantación o no del mismo, puesto que el promotor del Plan Especial tan sólo ostenta la propiedad de la parcela a la que se hace referencia.

En cuanto al proceso, método de generación y valoración de alternativas esenciales que se estima considerar para la formulación del Plan Especial, no ha lugar el estudio de las mismas por lo que no se sintetizarán, ni se justificará su selección. Se trata de la promoción privada de equipamiento privado en una parcela de titularidad particular, por lo que, tan sólo cabe el estudio de alternativas del asentamiento en la parcela de las edificaciones, infraestructuras e instalaciones oportunas para dicho equipamiento que corresponde a un Centro de adiestramiento de perros y hotel canino, lo que correspondería a alternativas de la Ordenación Pormenorizada del Plan Especial. Dichas alternativas de Ordenación Pormenorizada se estudiarán más adelante.

Así, de esta manera, se exponen los objetivos del Plan Especial que se fundamentan en:

- Ordenar el Área de Suelo No Urbanizable del ámbito de la parcela objeto del Plan Especial en Kobaron, municipio de Muskiz.
- Posibilitar la instalación de un Centro de adiestramiento con todas las instalaciones necesarias para ello (pista reglamentaria de agility, zona de administración, zona de formación) y hotel canino.
- Se dispondrá de unas zonas previstas para el desarrollo de la/s edificación/es, otras zonas de desarrollo de las instalaciones deportivas necesarias (pista de agility), permitiendo el máximo de zona libre verde.
- Cuidar la protección y relación paisajística del emplazamiento edificatorio propuesto, con objeto de no alterar el paisaje rural del entorno y asegurar la integración de las instalaciones. Así, se deberán incorporar pautas de diseño paisajístico que aseguren la correcta integración de la propuesta.
  - Artificialización mínima de la parcela
  - Distribución racional de los usos pormenorizados
  - Protección paisajística

- Protección ambiental
  - Análisis de impactos que se pudieran derivar de la intervención.
- Racionalizar el trazado del conjunto de las diferentes infraestructuras y sus servidumbres, con objeto de minimizar, en primer término, la afección de las mismas en el medio físico, además de minimizar los gastos de urbanización.

Cabe, además, subrayar que:

- No se pretende la modificación de la normativa urbanística ni del modelo territorial.
- Ante el estado que presenta el terreno de la parcela, que ha sufrido algunas alteraciones en el pasado, se establece posible la oportunidad de la actuación que se pretende para la recuperación del valor ambiental de la zona.
  - En atención al cumplimiento de la normativa vigente en materia ambiental, se debe evaluar el impacto ambiental del planeamiento de desarrollo, en este caso, del Plan Especial.
  - Por otro lado, se ha de comprobar la necesidad o no de una posterior redacción de evaluación/estudio de impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción de las edificaciones y/o instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad pretendida.
  - Inicialmente no se prevé que estén legalmente sometidos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ni el proyecto de urbanización ni el de ejecución de las construcciones/instalaciones para el centro de adiestramiento de perros y hotel canino, ni la tramitación de la actividad.
  - No se estima que ninguno de estos proyectos quede englobado en los Anexos I, II y III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que recogen los proyectos que requieren de una evaluación de impacto ambiental bien ordinaria bien simplificada.
  - No obstante, si en el momento de la tramitación de dichas fases, se estimara necesaria la redacción de documentación ambiental alguna o se requiera por parte de la Administración competente, se procedería a su redacción y entrega como documentos base de elaboración de los trabajos mencionados.

Se debe reiterar también la idoneidad del emplazamiento para el equipamiento pretendido que constituirá un núcleo zoológico. Para dicho equipamiento se solicita la Declaración de Utilidad Pública y es posible justificar su necesidad de establecimiento en el medio rural.

- Los centros de adiestramiento de perros, que queda recogido normativamente como núcleo zoológico, puede ser objeto de Declaración de Utilidad Pública o Interés Social.
- Por otra parte, los centros de adiestramiento de perros requieren un programa de usos, entre los que se podría destacar una pista reglamentaria de agility, que, junto con el hecho de que se trata del cuidado, adiestramiento y control y vigilancia de animales domésticos (en este caso, perros), constituye una actividad que cabe establecerse en el medio rural en la medida en la que la naturaleza favorece las características de las instalaciones, de manera especial las exteriores, para la actividad que se pretende.

## **7.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN**

El Plan Especial para Centro de Adiestramiento y Hotel Canino constituye una intervención estratégica en el desarrollo turístico, social, económico y urbanístico de Muskiz ya que fija las condiciones de implantación de un equipamiento privado de interés público.

La parcela afectada por el Plan Especial se encuentra en un ámbito rural, pero cuenta con acceso rodado pavimentado, acceso peatonal y servicios de suministro de agua y electricidad. Dicha parcela se desarrolla en su mayor parte en pendiente, existiendo algunas terrazas fruto de movimientos de tierra ejecutados anteriormente. En lo que se refiere a vegetación habría que indicar la presencia de arbustos y algún eucalipto en los bordes.

Se trata pues, de una parcela fuertemente alterada respecto a su topografía original y con una vegetación de escasa importancia, que ha perdido los valores medioambientales que pudiera haber poseído en el pasado.

La propuesta de ordenación pretende utilizar la implantación del Centro de Adiestramiento y Hotel Canino para paliar los efectos negativos ocasionados y recuperar en la medida de lo posible los valores medioambientales y paisajísticos perdidos por la parcela original.

Al analizar la parcela lo primero que llama la atención son una serie de plataformas aterrazadas artificiales que es preciso recuperar. Para ello se decide articular el Centro de Adiestramiento y Hotel Canino en dos edificios e implantar dichos edificios en las diferentes plataformas a la vez que se estabilizan y regularizan los desmontes y taludes existentes.

De esta forma tan solo es necesaria la ejecución de un nuevo movimiento de tierras para albergar la pista de Agility, plataforma de impacto limitado si tenemos en cuenta que se trata de una explanación exenta de edificaciones y que puede ser integrada en el paisaje mediante la utilización de la vegetación adecuada.

Esta articulación en varios edificios trae consigo la necesidad de intervención en una superficie amplia de la parcela, no pudiendo limitarse al tratamiento de la huella del equipamiento previsto, y obligando, por lo tanto, a recuperar las conexiones entre las diferentes plataformas, cuidar los tratamientos superficiales tratando de utilizar pavimentos blandos o mixtos e incorporar vegetación que oculte e integre la actuación a la vez que cumple su misión de anclaje para el terreno.

Respecto a las edificaciones propiamente dichas, se proyecta una primera construcción que alberga los usos relativos al Centro de Adiestramiento y una segunda edificación que da cabida a los usos relativos al Hotel Canino.

El Centro de Adiestramiento se ubica a caballo entre la primera y la segunda plataforma, con acceso desde ambas. Se trata de una zona cercana al cerramiento de parcela junto al que discurre el camino pavimentado y visible desde el mismo.

Los usos se distribuyen en una sola planta. Se tratará de una edificación de pequeñas dimensiones que albergará una zona de formación, otra administración y los aseos.

El Hotel Canino, el segundo edificio, se implanta en la plataforma más elevada, quedando por lo tanto alejado del camino pavimentado y tan solo accesible previo paso por el edificio que alberga el Centro de Adiestramiento, actuando éste como control de acceso.

En el interior se desarrollan cuarenta cheniles con sus patios correspondientes (según medidas establecidas por la norma) una zona de lavado y dos almacenes.

Se proponen edificaciones de líneas sencillas y materiales tradicionales, tratando de aprovechar las ventajas ofrecidas por la existencia de plataformas a diferentes alturas. Se huye de formas complicadas y alardes cuya relación con el medio rural es más dificultosa.

Así pues, mediante la ejecución de contenciones, edificaciones de líneas sencillas, la incorporación de nueva vegetación y la regularización de los perfiles, se pretende lograr una ordenación integrada en el medio físico cuyo impacto sea el menor posible.

Se trata de establecer un proceso de implantación de una actividad poniendo en valor el medio natural como efecto calmante y regenerativo para el tratamiento y alojamiento de perros. El contacto con el medio ambiente propicia una recuperación física y mental y potencia capacidades mentales y afectivas en los animales.

Se pretende, previas actuaciones desafortunadas, articular una fase de regeneración del ámbito, y encauzar y regular el proceso atendiendo a las exigencias y criterios establecidos en la normativa. Esto es, regular los valores y potencialidades del ámbito.

De forma previa a la descripción de las alternativas contempladas, a continuación, se muestran una serie de criterios o principios generales sobre cómo considerar las alternativas.

- Necesidad de una actividad como la que se propone

En primer lugar, es evidente una creciente demanda de centros especializados en el adiestramiento y cuidado de animales domésticos, en este caso, la actividad se centraría de manera única en los perros.

No sólo durante las vacaciones estivales se demanda el servicio de acogida de perros para su cuidado. Existe una sensibilidad creciente por el trato que se da a las mascotas y las estadísticas indican que un 26% de hogares españoles tienen un perro como mascota, pero que cada vez se está más falto de tiempo para darles los cuidados que precisan. Esto, en ocasiones, deriva en trastornos en los perros de comportamiento, obediencia o problemas con otros animales.

Se pretende asentar en el medio natural un centro destinado a perros en el que el propio medio ambiente sea el fundamento de la actividad, tal y como se ha mencionado, como efecto calmante y regenerativo para el tratamiento, adiestramiento y alojamiento de perros.

- Necesidad de recuperación y revalorización del medio natural

El terreno ha sido objeto de intervenciones anteriores que han modificado el paisaje. Se pretende la recuperación del medio natural, revalorizando los componentes más valiosos del medio físico siguiendo estrategias referidas a éste y a sus recursos.

Será objetivo en tal desarrollo, el compatibilizar el mantenimiento y revalorización de dichos recursos, evitando la desaparición y artificialización del suelo, con el establecimiento de una actividad, regulándose, en todo momento, el grado de transformación del medio físico en relación al uso y su correcta planificación, y racionalizando dicha actividad.

Dicho esto, y tomando como puntos de partida los criterios generales descritos, se plantean alternativas en función de la ubicación de las edificaciones en la parcela en tanto en cuanto de otra

manera sólo cabrían dos hipótesis: la hipótesis de implantar la actividad de centro de adiestramiento con hotel canino y la alternativa cero en la que no se efectúa ninguna modificación al no proponerse el desarrollo de dicha actividad. Esto en función a que se pretende la promoción de la actividad con las actuaciones que implica en una parcela de titularidad privada del promotor que no cuenta con otros espacios en los que plantear la intervención. Por todo lo anteriormente mencionado, se plantean alternativas de ubicación de los usos en el ámbito delimitado del Plan Especial en la parcela.

- Alternativa 0

Es aquella que se basa en el mantenimiento de la situación actual del territorio, sin modificar el territorio en ninguno de sus aspectos, considerando que el mismo ha sido transformado en diversas actuaciones desafortunadas.

Por otro lado, se consideran cuatro alternativas de implementación de la/s construcción/es e instalaciones en la parcela para el inicio de la actividad.

- Alternativa 1, 2, 3 y 4

Dado el estado actual del ámbito del Plan Especial, de las actuaciones que se han llevado a cabo a lo largo de los años, en muchos casos sin control, se hace imprescindible ordenar el ámbito en el que se pretende actuar, adaptándose a las necesidades y sensibilidades actuales en una serie de aspectos básicos como los medioambientales, materiales, sociales, ... que regulen y garanticen una revalorización y recuperación del paisaje con herramientas de ordenación racionales y sostenibles.

La idea de iniciar la actividad surge de la promoción privada del propietario de la parcela en la que se define el ámbito del Plan Especial.

Se consideran alternativas de ubicación y de ordenación pormenorizada dentro la parcela en la que se pretende implantar la actividad de centro de adiestramiento y hotel canino con usos que se estiman que requieren su ubicación en el medio rural. Se ha pretendido favorecer una ocupación sostenible en el terreno para frenar la ocupación.

Así, cabe el estudio de las alternativas que permite el propio terreno a nivel de ordenación pormenorizada. De esta manera, se proponen varias pautas de asentamiento de las edificaciones y/o instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad de Centro de adiestramiento de perros y hotel canino en el ámbito del Plan Especial. Las mismas quedan recogidas en los planos PO-01A, PO-01B, PO-01C y PO-01D.

En base al planteamiento de las propuestas de ordenación pormenorizada, se estiman las opciones 1 y 2 como las más adecuadas en cuanto a que ambas presentan condiciones óptimas para desarrollar la actividad pretendida y a que ambas alejan las instalaciones que pueden provocar molestias a los viandantes de la Vía Verde y de las viviendas existentes en zonas cercanas.

Se proponen dos edificaciones separadas: la primera para el hotel canino con la zona de cheniles para perros con sus espacios interiores y exteriores atendiendo a normativas vigentes, y la segunda corresponde a una edificación en la que se han ajustado las dimensiones a los usos interiores: los servicios higiénicos, una zona de atención al cliente tanto del hotel canino como del centro de adiestramiento y de administración, con despacho de dirección y sala de profesores, y un aula de formación para las clases teóricas a los dueños de los perros que asisten a los cursos de adiestramiento. Dicha formación se imparte antes o después de los ejercicios en la pista exterior de Agility. También se ha considerado una zona exterior de formación de 50m<sup>2</sup> que deberá estar vallada.

No obstante, ésta no sustituirá a la interior en la medida en la que la climatología en el País Vasco suele ser adversa y más en zona cercana a la costa.

Las zonas que ocupan las actividades desarrolladas principalmente por los perros se ubican en la zona más alejada de la Vía Verde de Itsaslur, dejando en una plataforma intermedia la edificación complementaria que pueda ser vista desde el paseo. Se ha optado por aprovechar plataformas que son resultado de actuaciones anteriores que han modificado el paisaje, de manera que se intente recuperar de alguna manera las características intrínsecas del mismo que han sido alteradas.

### PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN 1



La primera propuesta consiste en dejar un espacio de transición inicial en la zona de acceso a la parcela y ubicar la primera edificación en las primeras plataformas artificiales ejecutadas previamente a la presente documentación.

Esta edificación acogerá la zona de atención, información y recepción al cliente junto con un espacio de baños con ante-aseo adaptados. Además, contará con el despacho de dirección, una sala de profesores y un aula docente interior. En el espacio exterior hacia la fachada trasera del edificio podrán, además, vallarse unos 50m<sup>2</sup> para formación al exterior que se complementará con la formación en el aula docente sita en el interior del edificio.

Cabe subrayar que la alternativa presentada ubica las edificaciones y/o instalaciones en las que el perro tiene el absoluto protagonismo en las zonas más alejadas de la Vía Verde desde la que se accede al ámbito del Plan Especial. De esta manera, se evitan molestias a los viandantes y se garantiza la concentración de los animales durante sus ejercicios. En la plataforma cercana a la zona de acceso se ubica el centro de adiestramiento con sus usos complementarios (información, aula formación y aseos).

Se trata de aprovechar las plataformas realizadas en el terreno, con el objetivo de revalorizar el paisaje recuperando su esencia y todos aquellos recursos que se hubieren podido ver degradados.



## PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN 2



Al igual que la propuesta anterior, esta alternativa ubica las edificaciones y/o instalaciones en las que el perro tiene el protagonismo en las zonas más alejadas de la Vía Verde desde la que se accede al ámbito del Plan Especial con el objetivo de evitar molestias a los viandantes y garantizar la concentración de los animales durante los ejercicios. En la zona del acceso se ubica el centro de adiestramiento con sus usos complementarios (información, aula formación y aseos).

Se intenta aprovechar alguna de las plataformas realizadas en el terreno, con el objetivo de revalorizar el paisaje.

El planteamiento es similar a la opción anterior (se intercambian las ubicaciones del hotel canino y de la pista de Agility), con el inconveniente de que esta opción conlleva mayores movimientos de tierras.

## PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN 3



Esta propuesta ubica la edificación correspondiente al hotel canino en la plataforma superior y el centro de adiestramiento con sus usos complementarios (información, aula formación y aseos) en la zona de acceso.

La pista de Agility se sitúa a nivel del acceso, lo que conlleva un importante movimiento de tierras en la zona baja de la parcela a pesar de que se evita el movimiento de tierras en la zona superior al no requerirse reconfigurar la zona propuesta en otras alternativas para la colocación del baile.

## PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN 4



Esta propuesta sitúa en la zona del acceso el centro de adiestramiento con sus usos complementarios (información, aula formación y aseos) y la pista de Agility en la plataforma superior.

El hotel canino deja de estar constituido por un edificio único con acceso cubierto y pasa a estar formado por dos edificaciones alargadas, situadas sobre las plataformas intermedias, que albergan una sucesión de cheniles con patios a la intemperie. Circunstancia penalizadora en lo que se refiere a la promoción y venta de los servicios del Centro.

Cumpliendo las alternativas 1 y 2, las condiciones mencionadas anteriormente y las pretensiones de desarrollo propias de la actividad, se estima que el enfoque de la alternativa 1 de ordenación pormenorizada se adecúa mejor a las pretensiones de recuperación del medio físico en tanto en cuanto supone un menor movimiento de tierras y una mejor adaptación a las plataformas existentes. Los animales quedan alejados de la Vía Verde Itsasur y, además, la pista de Agility más alejada puede ayudar a la concentración tanto de los perros como de los dueños durante el adiestramiento.

Una vez valoradas las alternativas de Ordenación se estima oportuno analizar la implantación de la actividad mencionada en el medio rural desde la ordenación pormenorizada propuesta, especialmente en función de los usos principal y complementarios de la actividad que enlaza una serie de espacios, cada uno con sus características.

De esta manera, se señala que, en la ordenación pormenorizada presentada en el Plan Especial para la construcción de equipamiento privado de Interés Público en Suelo No Urbanizable como Centro de adiestramiento de perros y hotel canino en Muskiz, se cuenta con la siguiente propuesta de usos ya anteriormente relacionada:

- Edificio para animales (hotel):
  - 40 cheniles para perros de diferentes tamaños, en los que se considera, además, su espacio exterior individual.
  - Zona de higiene y aseo de los animales.
  - Espacios de almacenamiento.
  - Zonas de paso y acceso de cuidadores.
- Edificio Complementario:
  - Zona de información y atención al cliente.
  - Zona de administración con secretaría, despacho de dirección y sala de profesores.

- Aseos separados por sexos, uno de ellos adaptado a personas de movilidad reducida, contándose con espacio de ante-aseo.
- Espacios exteriores:
  - Zona docente exterior vallada de 50m<sup>2</sup>.
  - Pista de Agility reglamentaria para el adiestramiento de los perros (800m<sup>2</sup>).

Habiéndose aprobado oficialmente las cualificaciones profesionales de “ADIESTRAMIENTO DE BASE Y EDUCACION CANINA. Nivel 2” y de “INSTRUCCIÓN CANINA EN OPERACIONES DE SEGURIDAD Y PROTECCION CIVIL. Nivel 3”, mediante Real Decreto 1037/2011 de 15 de julio de 2011 y publicado en el Boletín Oficial del Estado nº209, de 31 de agosto; así como, la cualificación profesional de “INSTRUCCION DE PERROS DE ASISTENCIA. Nivel 3”, mediante Real Decreto 1035/2011 de 15 de julio, publicado en el Boletín Oficial del Estado nº186, de 04 de agosto; se hace necesario fijar los criterios y requisitos necesarios con el fin de acreditar a las Entidades y Centros Caninos para acometer con unos mínimos niveles de garantía en las instalaciones y materiales para el desarrollo de estos cursos de capacitación profesional en el ámbito de esta Asociación.

El Consejo de Certificación de Adiestradores Caninos de la Asociación Nacional de Adiestradores Caninos Profesionales (ANACP) en su reunión de Calificación del 15 de septiembre de 2012, aprobó por unanimidad la normativa 016/2012 de Acreditación de Entidades y Centros Caninos por la cual se establecen los criterios y normas internas de acreditación de Entidades y Centros de Adiestramiento Canino.

La European Association of Canine Professionals (EACP) a la que está afiliada la ANACP ha reconocido los requisitos fijados por esta Asociación para la acreditación de Entidades y Centros de Adiestramiento Canino y ha autorizado el uso del logotipo internacional (EACP) el cual figurará en todas las cédulas de acreditación y certificados que expida la ANACP, según hacen constar en su escrito de referencia nº 187-hmt, de fecha 22 de julio de 2009.

**8.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL ARTÍCULO 28 DE LA LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO**

La ordenación propuesta es compatible con las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de Muskiz, en cuanto a condiciones de uso, condiciones de nueva edificación y condiciones generales de edificación, ya que en cualquier caso lo que se plantea en el Plan Especial es mantener esas condiciones y concretarlas para el ámbito del Plan Especial ya que la normativa de las Normas Subsidiarias en cuanto a implantación de usos y actividades declaradas de interés público es demasiado genérica.

Las limitaciones previstas en el artículo 28 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, señala para el Suelo No Urbanizable son las siguientes:

[...] 28.1.b.- *El Suelo No urbanizable, en su totalidad es inapropiado para ser objeto de transformación mediante la urbanización, por la necesidad de preservar sus valores propios y ambientales, sin perjuicio de los establecido en el apartado 5 (actuaciones que pueden llevarse a cabo en suelo no urbanizable)*

28.3.- *Son usos admisibles en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable los expresamente considerados por las Directrices de Ordenación del Territorio o por las normas e instrumentos de ordenación territorial como adecuados y precisos para su utilización racional y conforme a su naturaleza rural y no impliquen la transformación urbanística del suelo ni supongan su utilización para fines urbanísticos.*

28.4.- *Las obras de construcción, edificación e instalación en suelo no urbanizable deberán reunir, para su autorización, las siguientes condiciones:*

- a) Asegurar la preservación del carácter rural de los terrenos y evitar el riesgo de formación de núcleo de población.*
- b) Adoptar las medidas adecuadas a la preservación el mantenimiento y en su caso, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos correspondientes y de su entorno inmediato.*
- c) Procurar que la tipología de la nueva construcción se adecue a la arquitectura rural tradicional de la zona cuando menos en lo relativo a materiales utilizados, composición de la fachada y volumetría del edificio.*
- d) Garantizar a su costa el mantenimiento de la calidad, la funcionalidad y el nivel de servicio de las infraestructura y servicios público afectados.*

28.5.- *Podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable:*

- a) Las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial y que en todo caso y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.*
- b) Las obras previstas en el planeamiento territorial y urbanístico para el establecimiento de usos y servicios de prestación por parte de las administraciones públicas.*
- c) Los caminos y las vías proyectadas y las infraestructuras o redes para su ejecución y mantenimiento con arreglo al planeamiento territorial y urbanístico y conforme a la legislación sectorial pertinente.*

*28.6.- En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable se prohíben en todo caso las parcelaciones urbanísticas y cualesquiera actos y usos que impliquen su incorporación al proceso de transformación urbanística.*

Las condiciones de uso previstas en el Plan Especial cumplen tanto con las condiciones de uso de las Normas subsidiarias como con las del artículo 28.5.a).

Las condiciones de implantación de la/s edificación/es así como las condiciones de conexión a las infraestructuras de servicio, cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 28.4.

## **9.- TRÁMITE AMBIENTAL**

El objeto de la presente documentación es dar cumplimiento a la legislación urbanística de aplicación en función del tipo de suelo en el que se pretende implantar un equipamiento privado. Así, se definirá un bosquejo del programa de usos necesario para el desarrollo de la actividad y la interacción de la construcción que se proponga con el medio físico.

En las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Muskiz, aprobadas definitivamente por Orden Foral 227/1992, de 22 de abril, no se define obligatoriedad alguna de Informes Ambientales para los casos de edificios de Utilidad Pública, más allá de señalar *“se situarán de forma que no afecten a los núcleos rústicos”*.

La Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, tiene por objeto establecer el marco normativo de protección del medio ambiente, determinando los derechos y deberes de las personas físicas y jurídicas. En el Anexo I de esta Ley se señalan los planes y proyectos que deberán someterse al procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

En el apartado A) del Anexo I se relacionan los planes sometidos al procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, siendo estos:

1. Directrices de Ordenación del Territorio
2. Planes Territoriales Parciales
3. Planes Territoriales Sectoriales y cualesquiera otros planes y programas con incidencia territorial
4. Planes Generales de Ordenación Urbana y sus modificaciones que afecten al suelo no urbanizable.
5. Normas Subsidiarias del planeamiento y sus modificaciones que afecten al suelo no urbanizable.
6. **Planes Especiales y sus modificaciones que afecten al suelo no urbanizable.**

El presente documento quedaría englobado dentro del punto 6, sin embargo, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, modifica varias leyes, entre ellas la Ley 3/1998 de 27 de febrero, anteriormente citada. En la Disposición Final Primera del Decreto 211/2012 *“se modifica el apartado A del Anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, que queda redactado como sigue”*:

A) Lista de planes y programas sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica:

1. Directrices de Ordenación del Territorio
2. Planes Territoriales Parciales
3. Planes Territoriales Sectoriales
4. Planes Generales de Ordenación Urbana.
5. Planes de Sectorización
6. Planes de Compatibilización del planeamiento general, Planes Parciales de Ordenación Urbana y Planes Especiales de Ordenación Urbana que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.
7. Modificaciones de los planes anteriores que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

8. Aquellos otros planes o programas que cumplan los siguientes requisitos:
  - a. Que se elaboren o aprueben por una administración pública.
  - b. Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.
  - c. Que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.
  - d. Que tengan relación con alguna de las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación de los dominios públicos marítimo terrestre o hidráulico, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano o rural, o del uso de suelo.
9. Se someterán a evaluación ambiental estratégica, por decisión motivada y pública del órgano ambiental, los siguientes planes y programas, cuando se determine que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente y cumplan los requisitos establecidos en los apartados a) y b) del punto anterior:
  - a. Los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial.
  - b. Las modificaciones menores de planes y programas.
  - c. Los planes y programas, y sus revisiones o modificaciones, en materias distintas a las señaladas en el apartado 8.d).

Se entenderá que en los siguientes supuestos se dan circunstancias o características que suponen la necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica, por interferirse efectos significativos sobre el medio ambiente:

- a. Cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Se entiende que un plan o programa establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, cuando contenga criterios o condicionantes, con respecto, entre otros, a la ubicación, las características, las dimensiones, o el funcionamiento de los proyectos o que establezcan de forma específica e identificable cómo se van a conceder las autorizaciones de los proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumerados en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos o en la legislación general de protección del medio ambiente del País Vasco.
- b. Cuando puedan afectar directa o indirectamente de forma apreciable a un espacio de la Red Natura 2000, requiriendo por tanto una evaluación conforme a su normativa reguladora, establecida en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- c. Cuando afecten a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El 12 de diciembre de 2014 entró en vigor en la Comunidad Autónoma del País Vasco la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental (LEA), desplazando al Decreto del Gobierno Vasco 211/2012 de Evaluación Ambiental Estratégica (DvEAE). No obstante, tal y como venía formulando este Decreto, la nueva Ley presenta cambios claros en referencia al artículo 97.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y



Urbanismo: “Los planes especiales de ordenación urbana regulados en esta ley no requieren de informe de evaluación conjunta de impacto ambiental”, confirmando la ineficacia de la exención de los Planes Especiales de Ordenación Urbana.

Esta modificación ya introducida por el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, define de forma más exhaustiva los tipos de Planes Especiales que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, siendo posteriormente corroborado por la posterior Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental que formula en los mismos términos.

De esta manera, en el caso de los Planes Especiales, la modificación matiza que deberán someterse los Planes Especiales de Ordenación Urbana que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. El presente Plan Especial no se corresponde con un Plan Especial de Ordenación Urbana, siendo un Plan Especial como instrumento de planeamiento de desarrollo previo a la construcción/implantación en suelo no urbanizable de un equipamiento privado de Utilidad Pública tal como es un centro de adiestramiento de perros y hotel canino.

Dicho Plan Especial en ningún caso modifica la calificación del suelo y no altera/modifica la edificabilidad urbanística indicada en las Normas Subsidiarias.

En atención a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

*Los Planes y programas sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria (los planes y programas y sus modificaciones que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, que se adopten o aprueben por una Administración Pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno del País Vasco) se encuentran sujetos a dicho procedimiento cuando cumplan alguno de los siguientes criterios:*

- *Establecer el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
- *Requerir una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- *Afectar a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco.*
- *Que cumpliendo alguno de los criterios para su sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental así lo decida, caso por caso en el informe ambiental estratégico, de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
- *Que cumpliendo alguno de los criterios para su sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental así lo determine, a solicitud del promotor.*

***Los Planes y programas sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada (los planes y programas y sus modificaciones que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, que se adopten o aprueben por una Administración Pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno del País Vasco) se encuentran sujetos a dicho procedimiento cuando cumplan alguno de los siguientes criterios:***

- *Suponer modificaciones menores de los planes y programas que cumplen alguno de los criterios para su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*
- *Establecer el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión, en planes y programas que cumplan alguno de los criterios para su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*
- ***Establecer un marco para la autorización en el futuro de proyectos, en planes y programas que no cumplan los criterios para su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.***

De cualquier manera, se entenderá que los siguientes planes están sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria o, en su caso, a evaluación ambiental estratégica simplificada:

- *Directrices de Ordenación del Territorio.*
- *Planes Territoriales Parciales.*
- *Planes Territoriales Sectoriales.*
- *Planes Generales de Ordenación Urbana.*
- *Planes de Sectorización.*

Se han revisado los anexos de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental (Anexo I: Proyectos sometidos a la evaluación ambiental ordinaria [...] y Anexo II: Proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada [...]) y **se estima que la formulación del presente Plan Especial para la implantación de un equipamiento privado en suelo no urbanizable conlleva la redacción de la/s documentación/es ambiental/es a las que hacen referencia la relacionada legislación en la materia; por tanto, los técnicos redactores del Plan Especial al que se hace referencia por la presente, redactan, para su tramitación oportuna, esta documentación de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.**

*La evaluación ambiental resulta indispensable para la protección del medio ambiente. Facilita la incorporación de los criterios de sostenibilidad en la toma de decisión estratégicas, a través de la evaluación de los planes y programas. Y a través de la evaluación de proyectos, garantiza una adecuada prevención de los impactos ambientales concretos que se puedan generar, al tiempo que establece mecanismos eficaces de corrección o compensación.*

*La obligación principal que establece la ley es la de someter a una adecuada evaluación ambiental todo plan, programa o proyecto que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, antes de su adopción, aprobación o autorización, [...].<sup>2</sup>*

Dicha Evaluación ambiental de planes y programas se regirá por lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE núm.296 de 11 de diciembre de 2013).

Este texto tiene establecido en su artículo 6 el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental, distinguiendo entre la evaluación ambiental ordinaria y la simplificada.

---

<sup>2</sup> Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Preámbulo.

Esta segunda modalidad está prevista para aquellos casos en los que, como el que nos ocupa, que redactan un plan para la autorización futura de proyecto constructivo y no cumplen otros requisitos:

*“Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.”<sup>3</sup>*

Se redacta un Plan Especial en parcela de Suelo No Urbanizable para la implantación de una actividad de centro de adiestramiento de perros y hotel canino, levantándose las construcciones oportunas, por lo que se pretende *“establecer un marco para la autorización en el futuro de proyectos”*.

El documento ambiental estratégico que se presenta adjunto se ajusta a los términos exigidos por el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que obliga a incluir, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El documento estratégico adopta estos apartados como estructura básica de contenidos con el fin de facilitar una adecuada comprensión del Plan Especial propuesto y de sus posibles implicaciones ambientales. Una vez admitido a trámite este documento estratégico, será documento de consulta a las personas afectadas y/o interesadas, y pretende la solicitud del correspondiente informe ambiental estratégico.

En definitiva, el objetivo de este documento es trasladar al órgano ambiental el objeto de la presente documentación y de la propuesta del Plan Especial en Suelo No Urbanizable, los cambios propuestos y la incidencia sobre el modelo territorial y las implicaciones ambientales que se puedan derivar de todo ello, acreditando, justificadamente que dichas afecciones no reúnen la significación suficiente en los términos planteados por la propia legislación para exigir otra tramitación diferente a la simplificada que actualmente se inicia.

---

<sup>3</sup> Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

**10.- DECRETO 90/2014, DE 3 DE JUNIO, SOBRE PROTECCIÓN, GESTIÓN Y ORDENACIÓN DEL PAISAJE EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO**

El Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en su artículo 3 define cinco instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje, siendo los siguientes:

- a. Catálogos del paisaje
- b. Determinaciones del paisaje
- c. Planes de acción del paisaje
- d. Estudios de integración paisajística.
- e. Medidas de sensibilización, formación, investigación y apoyo

En el artículo 7 del citado Decreto 90/2014 se definen los Estudios de integración paisajística señalando en su punto 3 en qué actuaciones se incorporará como un documento adicional de los proyectos de obras o actividades.

*Se señala que se exigirá la formulación de un Estudio de integración paisajística “en las actuaciones a las que se refiere el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco”, entre otras, “las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público [...]”.*

El presente Plan Especial define las condiciones de implantación para un equipamiento privado que solicita la Declaración de Utilidad Pública a la Diputación Foral de Vizcaya. Se presenta en esta primera documentación técnica un anejo **referente a la propuesta de implantación en la parcela del Centro de adiestramiento de perros y hotel canino**, y se hace constar que, en atención al **requerimiento normativo de redacción de un Estudio de integración paisajística en referencia a la ejecución de proyectos de obras y actividades**, se entregará, junto con el Proyecto de Urbanización y/o Ejecución, el oportuno Estudio de integración paisajística.

Y para que conste, a los efectos oportunos, firman el presente Plan Especial en Muskiz en Mayo de 2021.

D<sup>a</sup>. Begoña Jiménez Urquía  
Arquitecto CSCAE 571814  
COAVN 4335



# PLAN ESPECIAL

PARA CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO PRIVADO  
DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL  
EN SUELO NO URBANIZABLE:

CENTRO DE ADIESTRAMIENTO DE  
PERROS Y HOTEL CANINO

PARCELA 074 DEL POLÍGONO 01 DE MUSKIZ (VIZCAYA)

MAYO 2021

Promotor:

Javier Serrano Viar

Arquitectos:

Begoña Jiménez Urquía

**ez<sup>2</sup>** **arquitectos**

---

DOCUMENTO B: PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA

## **DOCUMENTO B.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

### **ÍNDICE**

#### **1.- PLANOS DE INFORMACIÓN**

#### **2.- PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:**

**DOCUMENTO B.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA****1.- PLANOS DE INFORMACIÓN:**

I01	PLANO: AFECIONES: P.T.P. RED INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y FERROVIARIAS	E 1/5000
I02	PLANO: AFECIONES: P.T.S. ZONAS HUMEDAS	E 1/5000
I03	PLANO: AFECIONES: P.T.S. ORDENACION LITORAL	E 1/5000
I04	PLANO: AFECIONES: P.T.P Y P.T.S. AGROFORESTAL	E 1/5000
I05	PLANO: AFECIONES: PLANEAMIENTO VIGENTE MUSKIZ. CLASIFICACION	E 1/5000
I06	PLANO: AFECIONES: PLANEAMIENTO VIGENTE MUSKIZ. CALIFICACION	E 1/5000

**2.- PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:**

PE01	PLANO: PLAN ESPECIAL. ORDENACION PORMENORIZADA TOPOGRAFIA ACTUAL AMBITO PLAN ESPECIAL	E 1/1000
PE02	PLANO: PLAN ESPECIAL. ORDENACION PORMENORIZADA AMBITO DEL PLAN ESPECIAL	E 1/1000
PE03	PLANO: PLAN ESPECIAL. ORDENACION PORMENORIZADA CALIFICACION, ALINEACIONES E INFRAESTRUCTURAS	E 1/1000
PO01A	PLANO: PLAN ESPECIAL. ORDENACION PORMENORIZADA CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN PROPUESTA 1	E 1/1000
PO01B	PLANO: PLAN ESPECIAL. ORDENACION PORMENORIZADA CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN PROPUESTA 2	E 1/1000
PO01C	PLANO: PLAN ESPECIAL. ORDENACION PORMENORIZADA CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN PROPUESTA 3	E 1/1000
PO01D	PLANO: PLAN ESPECIAL. ORDENACION PORMENORIZADA CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN PROPUESTA 4	E 1/1000
PO02A	PLANO: PLAN ESPECIAL. ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN ESCOGIDA	E 1/1000
PO03	PLANO: PLAN ESPECIAL. ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA EDIFICIO CENTRO DE ADIESTRAMIENTO	E 1/100
PO04	PLANO: PLAN ESPECIAL. ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA EDIFICIO HOTEL CANINO	E 1/100

Y para que conste, a los efectos oportunos, firman el presente Plan Especial en Muskiz en Mayo de 2021.

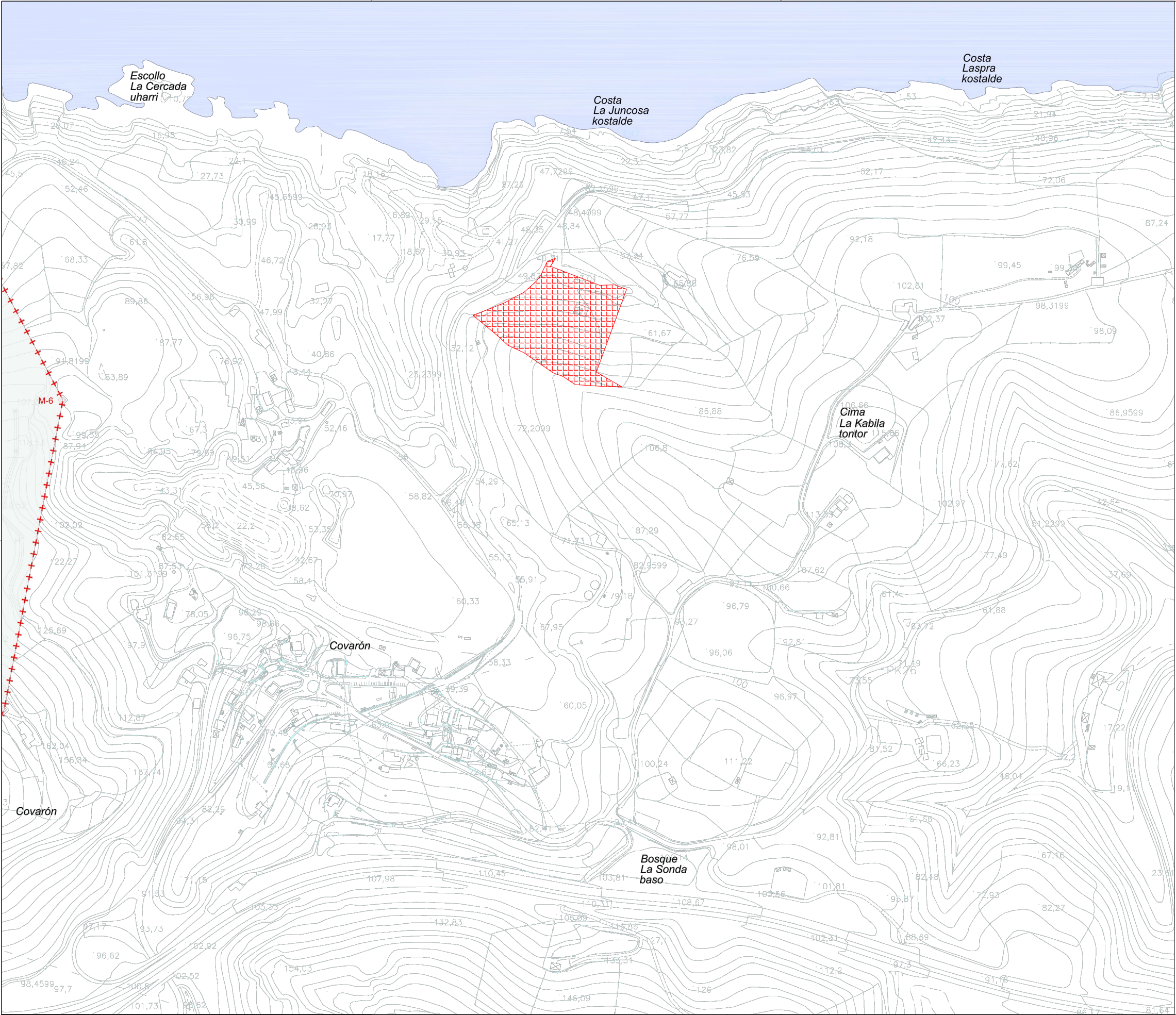
D<sup>a</sup>. Begoña Jiménez Urquía  
Arquitecto CSCAE 571814  
COAVN 4335





TRENBIDE-AZPIEGITURAK. LPP	PTP. INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
TRENBIDE-SAREA TRANBIA BIHURTZEKO ALTERNATIBAREKIN	RED FERROVIARIA CON ALTERNATIVA DE TRANVIARIZACION
GARRAIBIDE ALDAGUNEA. AUTOMOBILA-AUTOBUSA-TRENBIDEA	INTERCAMBIADOR MODAL. COCHE - AUTOBUS - FERROCARRIL





PARCELA AFECTADA POR PLAN ESPECIAL

UDAL MUGARTEA

LIMITES DE TERMINO MUNICIPAL

UDAL – MUGARTEA

\*\*\*\*\*

LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL

HEZEGUNEKO KATEGORIAK L.A.P.

BAKES BEREZIKO GUNEAK

LA ARENAKO DUNA

BARBADUNGO PADURAK ETA HAREATZAK, POBERAKO PADURA

EP-1

EP-2

P.T.S. CATEGORIAS DEL HUMEDAL

AREAS DE ESPECIAL PROTECCION

DUNA DE LA ARENA

MARISMAS Y ARENALES DEL BARBADUN, MARISMA DE POBERA

HINGURUMEN HOBEKUNTZA

MEJORA AMBIENTAL

MA-1.1

MA-1.2

MA-2.1

MA-2.2

AG-1

AREAS DE MEJORA DE ECOSISTEMAS, TRAMO MEDIO DE LA RIA DEL BARBADUN,

AREAS DE MEJORA DE ECOSISTEMAS, VEGA ADYACENTE A LA MARISMA DEL BARBADUN,

AREAS DEGRADADAS A RECUPERAR, VEGA DE LA ARENA,

AREAS DEGRADADAS A RECUPERAR, SECTOR DE CLH,

AREAS AGROGANADERA Y CAMPANA, CAMPANA DE SOMORROSTRO,

HIRI-LURREN GUNEAK

AREAS DE SUELO URBANO

POBERAKO GUNEAK

LA ARENAKO GUNEAK

INDUSTRIA INSTALAZIOAK

SOMORROSTROKO GUNEAK

U-1

U-2

U-3

U-4

NUCLEO DE POBERA

NUCLEO DE LA ARENA

INSTALACIONES INDUSTRIALES

NUCLEO DE SOMORROSTRO

MUGAK L.A.P.

ANTOLAMENDU ESPARRUA

ITSAS-LEHORREKO JABARI PUBLIKOA (BEHIN-BETIKO MUGAKETA)

ITSAS-LEHORREKO JABARI PUBLIKOAREN BAKES-ZORTASUNA (BEHIN-BETIKO MUGAKETA)

ITSAS-LEHORREKO JABARI PUBLIKOA (MUGAKETA PROIEKTUA)

ITSAS-LEHORREKO JABARI PUBLIKOAREN BAKES-ZORTASUNA (MUGAKETA PROIEKTUA)

AMBITO DE ORDENACION

DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE (DESLINDE DEFINITIVO)

SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE (DESLINDE DEFINITIVO)

DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE (PROYECTO DE DESLINDE)

SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE (PROYECTO DE DESLINDE)

ITSASERTZAREN LAPK ANTOLATZEN DITUEN GUNEAK

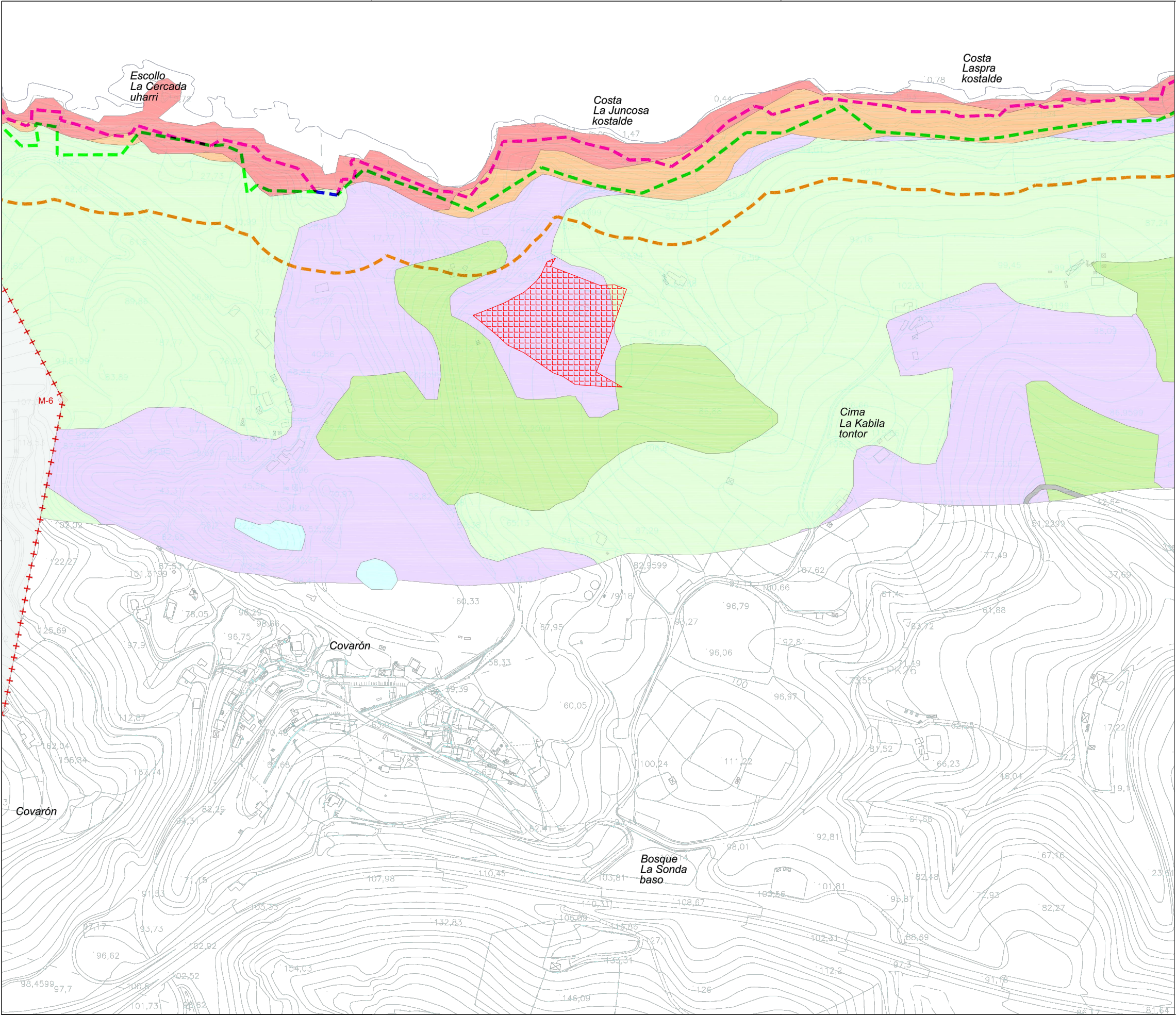
LA ARENAKO HONDARTZA

ZONAS A ORDENAR POR EL PTS DE LITORAL

PLAYA DE LA ARENA

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE SON AUTORES BEGOÑA JIMENEZ URQUIA. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SUS AUTORES QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.





PARCELA AFECTADA POR PLAN ESPECIAL

UDAL MUGARTEA

LIMITES DE TERMINO MUNICIPAL

UDAL - MUGARTEA

LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL

LEGENDA

LEYENDA

ITSASADAR

IBAIK ETA BILGUAK

AUTOPISTA / AUTOBIA / ERREPIDEA

RIA

RIOS Y CAUCES

AUTOPISTA / AUTOBIA / CARRETERA

ANTOLAMENDURAKO KATEGORIAK L.A.P.

P.T.S. CATEGORIAS DE ORDENACION

BABES BEREZI ZORROTZA

BABES BEREZI BATERAGARRIA

EKOSISTEMEN HOBTETZERAKO EREMIUK

INGURUNE DEGRADATUAK BERRESKURATZEKO

BASOKOA

NEKAZANTZA, ABELTZANTZA ETA LANDABABALEKO EREMIUA

HIRI ONDARTZAK

ESPECIAL PROTECCION Estricta

ESPECIAL PROTECCION COMPATIBLE

AREAS DE MEJORA DE ECOSISTEMAS

AREAS DEGRADADAS A RECUPERAR

FORESTAL

ZONA AGROGANADERIA Y CAMPESINA

PLAYAS URBANAS

DAGOENENKO ARAUTUTA DAUDEN EREMIUK L.A.P.

P.T.S. ZONAS SOMETIDAS A OTRAS REGULACIONES

HEZEGUNEETAKO LURRALDEAREN ARLOKO PLANEAN ARATUTAKO EREMIUK

HIRI LURZORRIA

LURZORU URBANIZAGARRIA

AREAS REGULADAS POR EL PTS DE ZONAS HUMEDAS

SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

ITSAS ERTZEN MUGAKETA L.A.P.

P.T.S. DESLINES DE COSTAS

ITSAS BAZTERRA

ITSAS-LUR EREMU PUBLIKOAREN MUGAKETA

BABES-ZORTASUN GUNEAREN BARNE MUGARTEA

ITSAS BAZTERRA ETA ITSAS-LUR EREMU PUBLIKOAREN MUGAKETA BAT DATZENENKO LERRICIA

BABES-ZORPEKO ALDEA ETA ITSAS-LUR EREMU PUBLIKOAREN MUGAKETA BAT DATZENENKO LERRICIA

RIEBERA DE MAR

DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

LIMITE INTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION

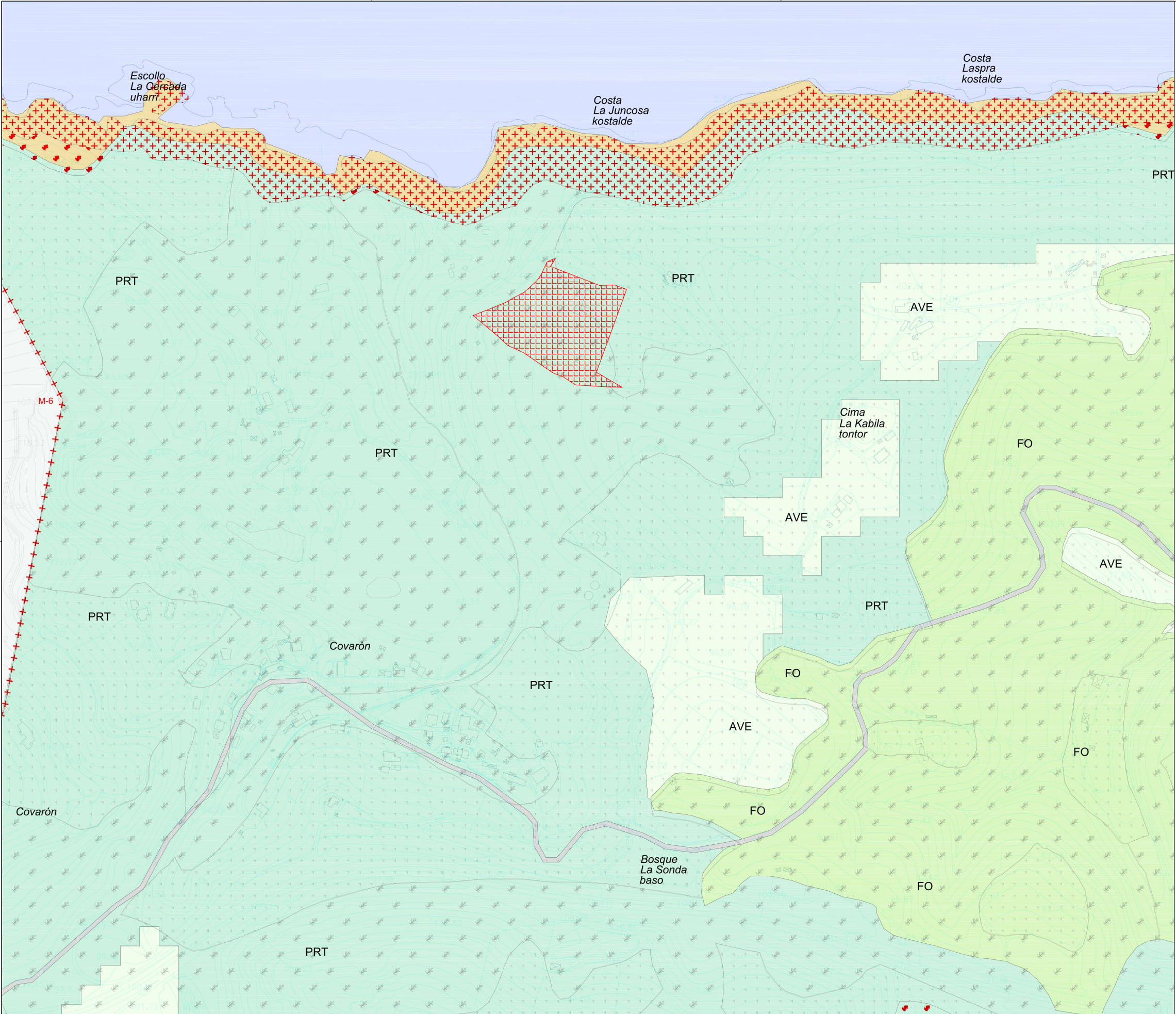
LINEA COINCIDENTE DE LINEA DE RIBERA DE MAR Y DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

LINEA COINCIDENTE DE LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION

DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. DEL QUE SON AUTORES BEGOÑA JIMENEZ URQUIA. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERIRIA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SUS AUTORES QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO





PARCELA AFECTADA POR PLAN ESPECIAL

UDAL MUGARTEA

LIMITES DE TERMINO MUNICIPAL

UDAL – MUGARTEA

\*\*\*\*\*

LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL

ANTOLAMENDU KATEGORIAK L.A.P.

NEKAZARITZA-ABELTZAINTZA EREMUA

BAJO ESTRATEGIKO ALTUA

TRANSIZIOKO LANDA PAISAJA

AVE

PRT

ALTO VALOR ESTRATEGICO

PAISAJE RURAL DE TRANSICION

MENDIA

MONTE

BASOA

LARRE MENDITARRA-HARKAITZAK

INGURUMEN HOBEEKUNTZA

FO

PMF

MA

FORESTAL

PASTO MONTAÑO-ROQUEDOS

MEJORA AMBIENTAL

INFORMAZIOA GEHIGARRIA L.A.P.

ETXE LURRA, INDUSTRIALA, ERPIAMENDUA ETA AZPIGUTURAKO LURZORUA, UDAL PLAN 2008

ITSAS LABARRAK ETA HONDARTZAK

E.A.E.K.O. HEZEGUNEEN L.A.P.K. ANTOLATUTAKO ESPARRUAK

IBAI ETA URTEGIAK

SUELO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS, UDAL PLAN 2008

ACANTILADOS Y PLAYAS

AMBITO ORDENADO POR EL P.T.S. DE ZONAS HUMEDAS DE LA C.A.P.V.

RIOS Y EMBALSES

INGURU FISIKOAREN ANTOLAKETA, L.P.P.

INGURU FISIKOAREN ANTOLAMENDU KATEGORIAK

BABES BEREZIKO ITSASERTZEKO ALDEAK

BABES BEREZIKO LEKU HEZETAKO ALDEAK

BABES BEREZIKO BERTAKO ESPEZIEEN BASOAK ETA BERDINETSIAK

BABES BEREZIKO ERKIDEGO-ONURAKO ALDEAK

BABES BEREZIKO NATURA-ONURAKO ALDEAK

LANDA INGURUNEAREN BABESA, BASO GINTZA

LANDA INGURUNEAREN BABESA, NEKAZARITZA, ABELTZAINTZA ETA LANDA

AREAS DE ESPECIAL PROTECCION DEL LITORAL

AREAS DE ESPECIAL PROTECCION DE HUMEDALES

ESPECIAL PROTECCION DE BOSQUES AUTOCOTONOS O ASIMILADOS

ESPECIAL PROTECCION DE LUGARES DE INTERES COMUNITARIO

ESPECIAL PROTECCION DE AREAS DE INTERES NATURALISTICO

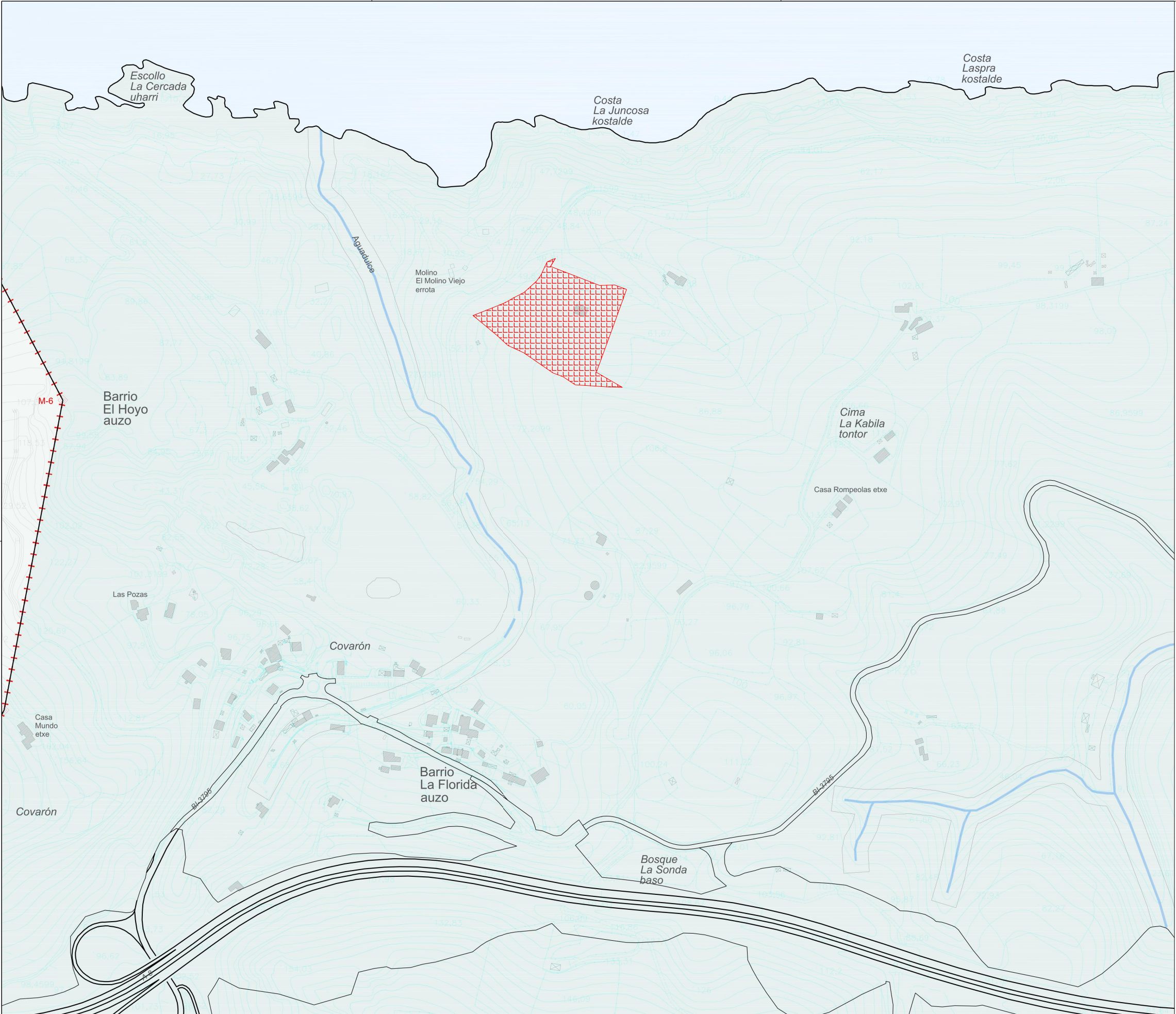
PROTECCION DEL MEDIO RURAL, FORESTAL

PROTECCION DEL MEDIO RURAL, AGROGANADERO Y CAMPESINA

PTP, ORDENACION DEL MEDIO FISICO

CATEGORIAS DE ORDENACION DEL MEDIO FISICO





PARCELA AFECTADA POR PLAN ESPECIAL

UDAL MUGARTEA      LIMITES DE TERMINO MUNICIPAL

UDAL - MUGARTEA      LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL

UDAL ETA LURZORUAREN SAILKAPENAREN MUGARTEAK  
LIMITES DE TERMINO MUNICIPAL Y DE CLASIFICACION DEL SUELO

UDAL - MUGARTEA  
LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL

LANDAGUNE EREMU MUGARTEA  
LIMITE DE NUCLEO RURAL

HIRI LURZORU MUGARTEA  
LIMITE DE SUELO URBANO

LURZORU URBANIZAGARRI MUGARTEA  
LIMITE DE SUELO URBANIZABLE

LEHENDIK DAUDEN ERAIKUNTZAK  
EDIFICACIONES EXISTENTES

LEHENDIK DAUDEN ERAIKUNTZA  
EDIFICACION EXISTENTE

LEHENDIK DAUDEN TXABOLA  
TXABOLA EXISTENTE

BEROTEGIA  
INVERNADERO

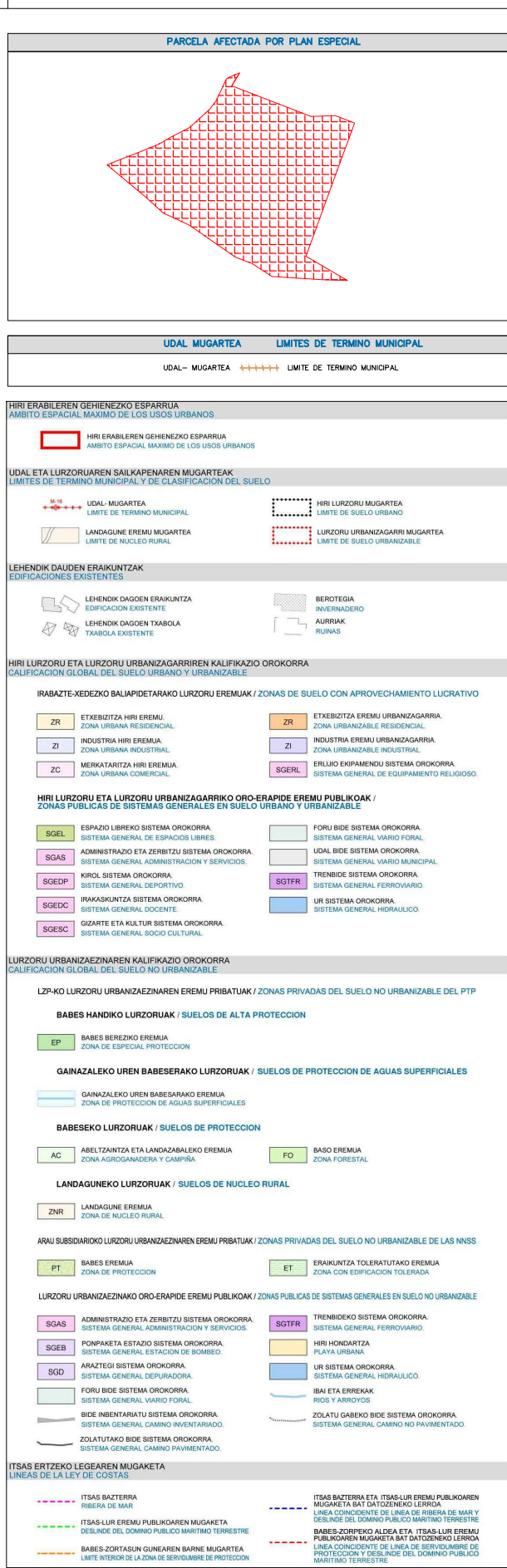
AURRIAK  
RUINAS

PROYECTO	P.ESPECIAL CENTRO ADIESTRAMIENTO Y HOTEL CANINO
EMPLAZAMIENTO	BARRIO KOBARON DE MUSKIZ, VIZCAYA
PROMOTOR	JAVIER SERRANO

PLANO: **AFECCIONES: PLANEAMIENTO VIGENTE MUSKIZ**  
**CLASIFICACION**

ESCALA	Nº.PLANO	<b>I 05</b>
A3 E:1/5000		
DIN A3 - 42 x 29.7	FECHA	MAYO 2021





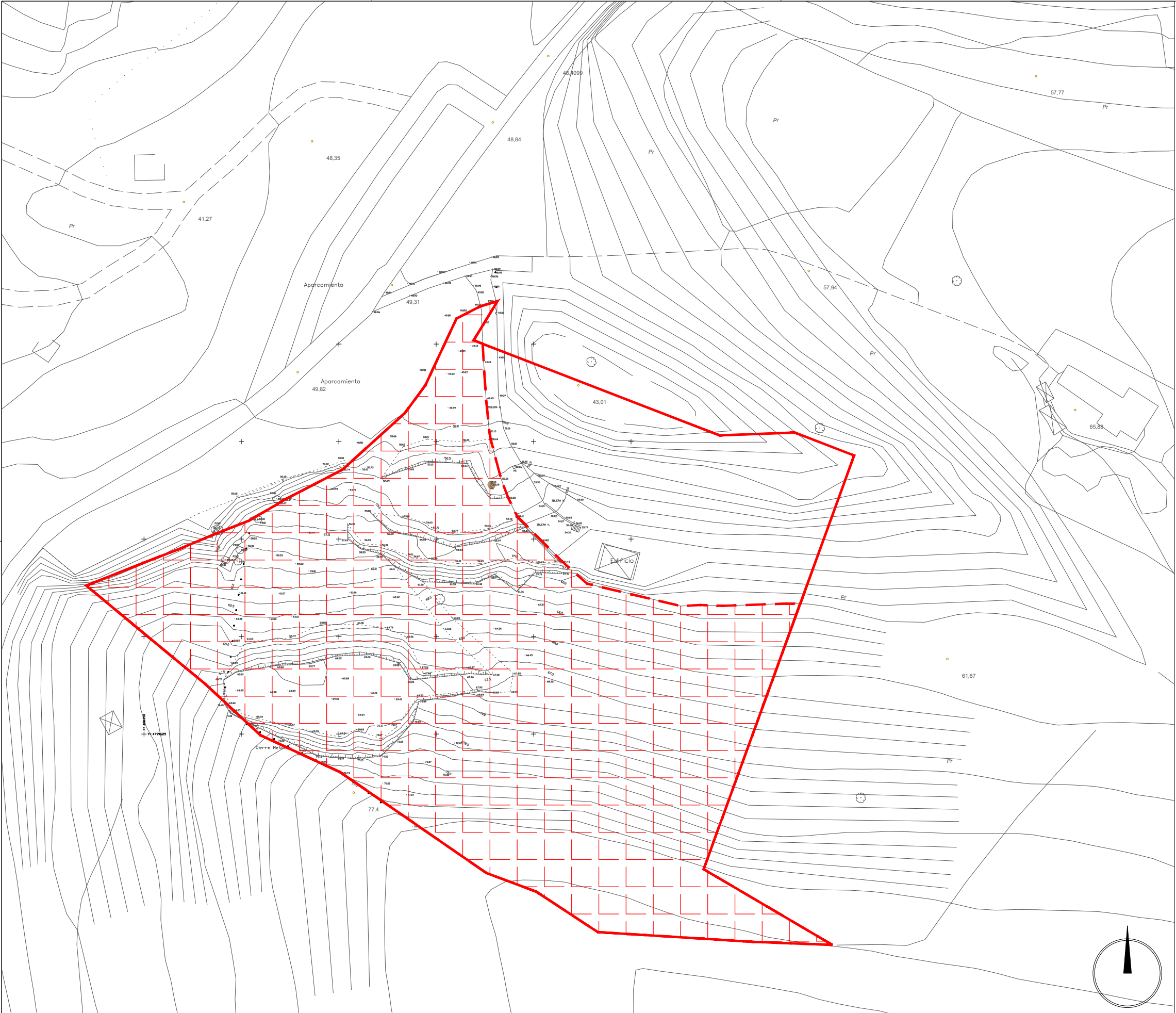




PROYECTO	P.ESPECIAL CENTRO ADIESTRAMIENTO Y HOTEL CANINO
EMPLAZAMIENTO	BARRIO KOBARON DE MUSKIZ, VIZCAYA
PROMOTOR	JAVIER SERRANO

PLANO:	PLAN ESPECIAL. ORDENACION PORMENORIZADA TOPOGRAFIA ACTUAL AMBITO PLAN ESPECIAL
--------	---

ESCALA	Nº.PLANO	PE 01
A3 E:1/1000		
DIN A3 - 42 x 29.7	FECHA	MAYO 2021



PARCELA AFECTADA POR EL PLAN ESPECIAL

P.I.: PARCELA INDIVISIBLE

DELIMITACION

— LIMITE DE PARCELA

- - - AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

SUPERFICIES

PARCELA AFECTADA- - - - - 17.093,28 m<sup>2</sup>

AMBITO DEL PLAN ESPECIAL- - - - - 12.920 m<sup>2</sup>

PLANO:

PLAN ESPECIAL. ORDENACION PORMENORIZADA

AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

ESCALA

A3 E:1/1000

DIN A3 - 42 x 29.7

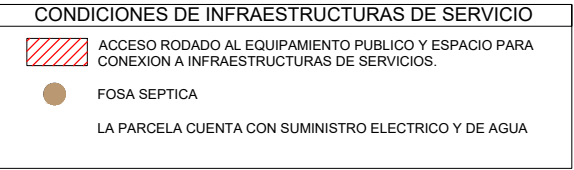
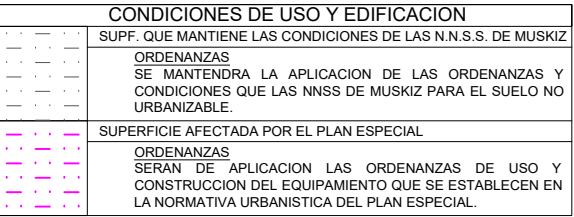
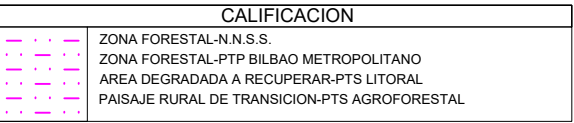
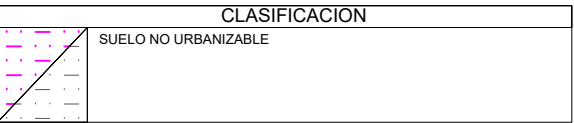
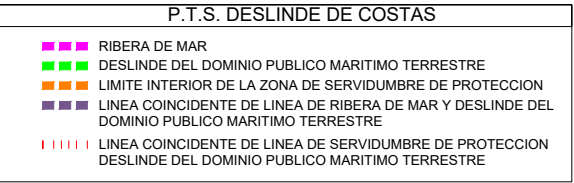
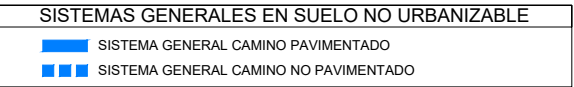
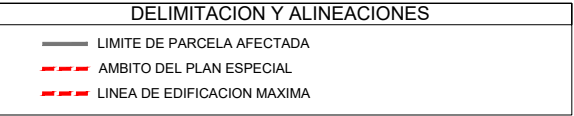
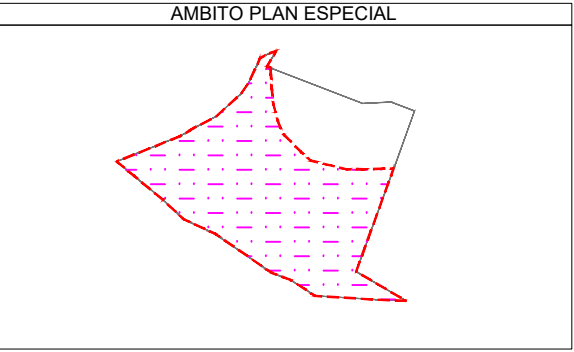
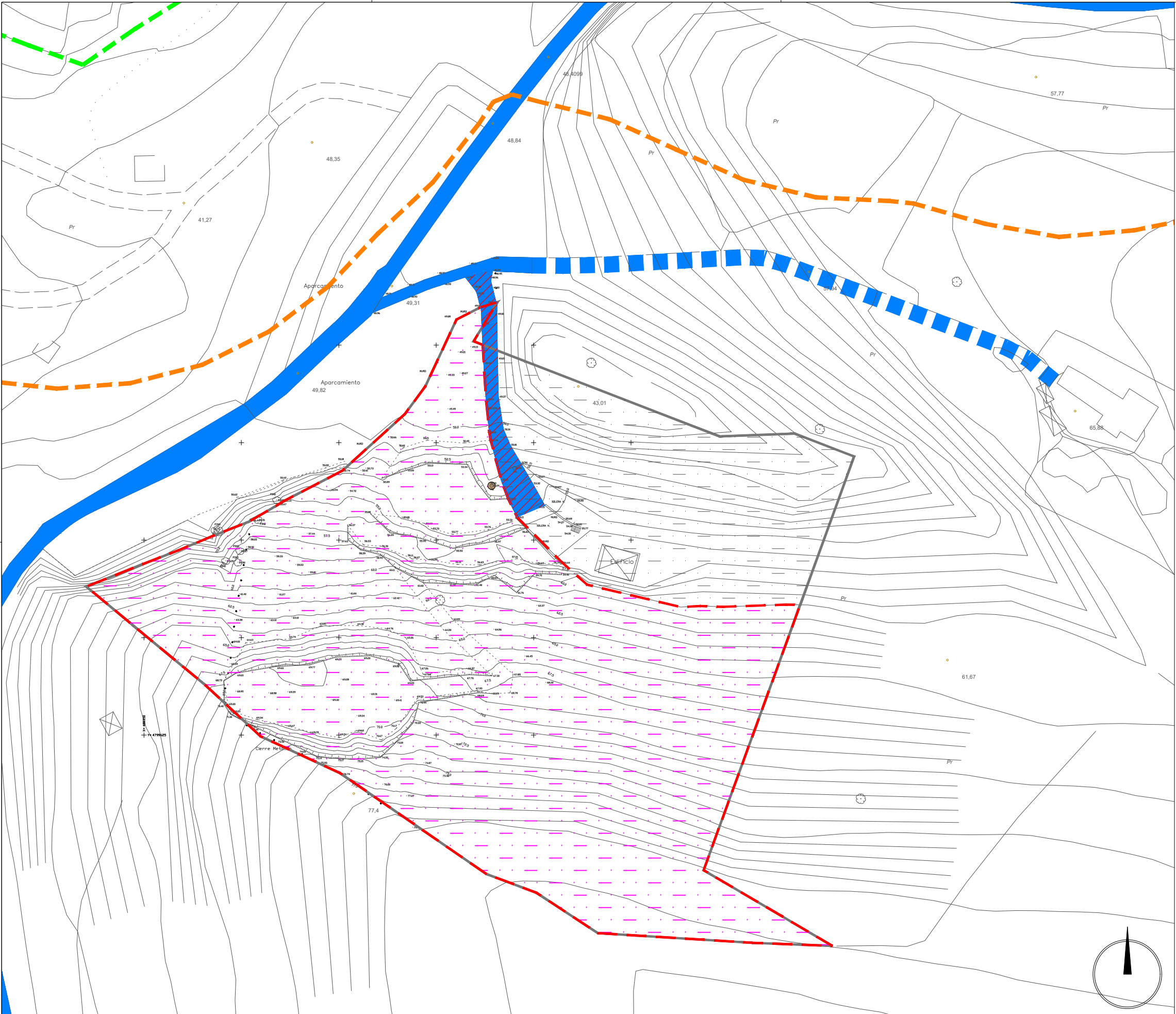
Nº.PLANO

PE 02

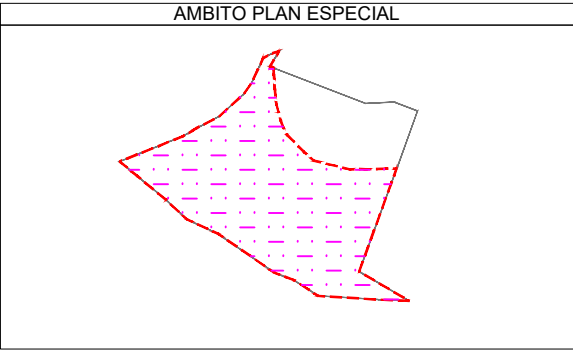
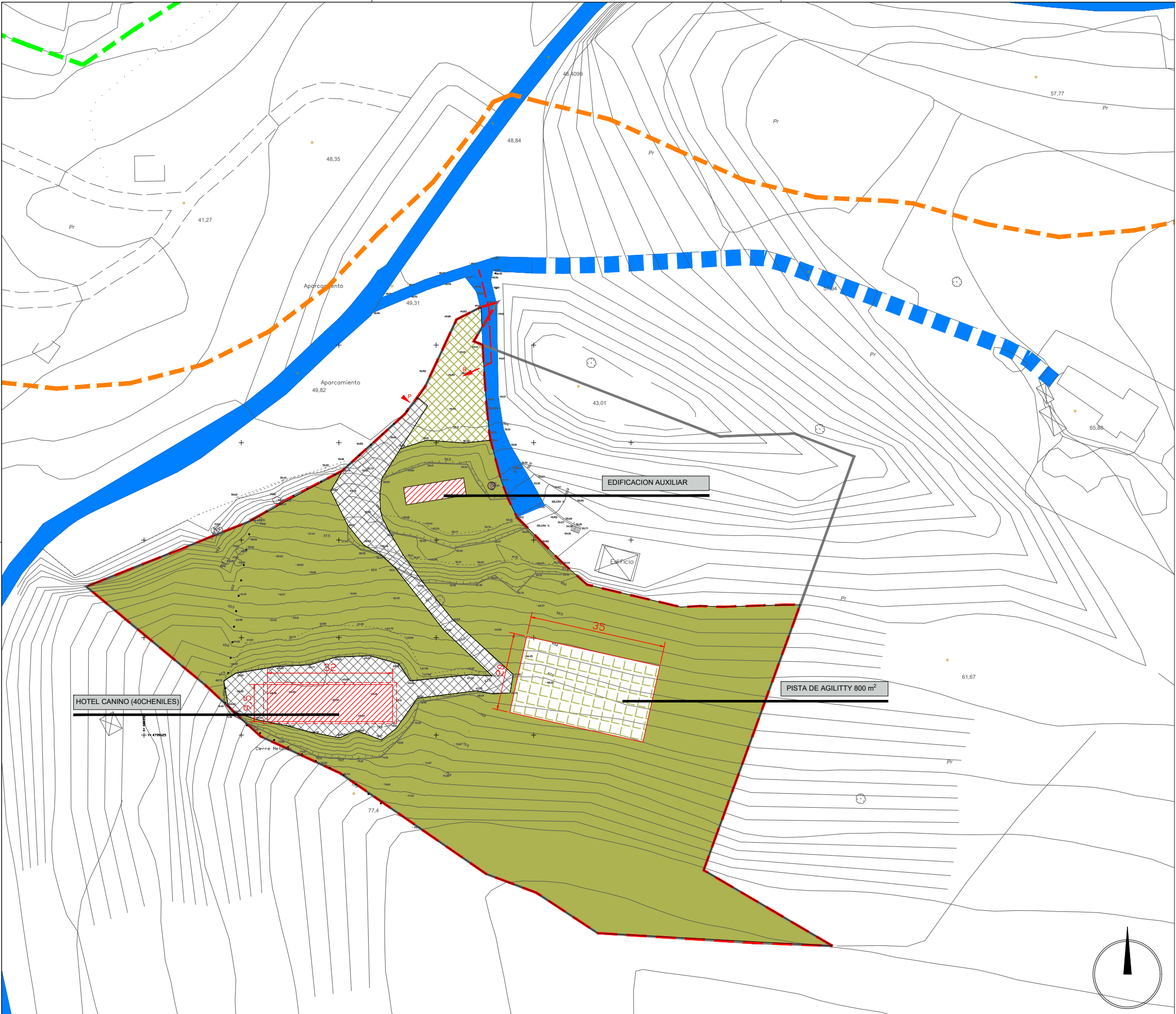
FECHA

MAYO 2021

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. DEL QUE SON AUTORES BEGOÑA JIMENEZ URQUIA. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SUS AUTORES QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.







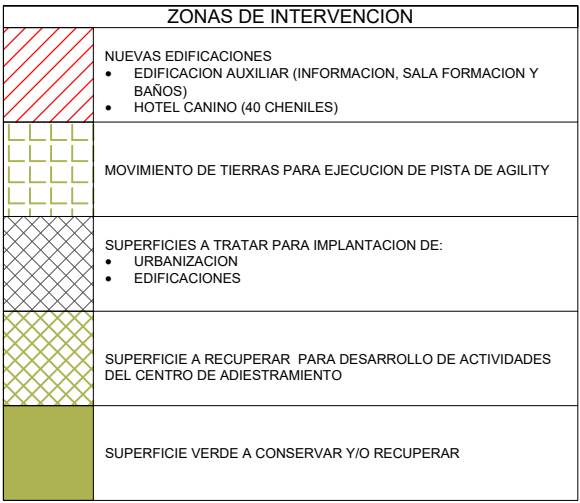
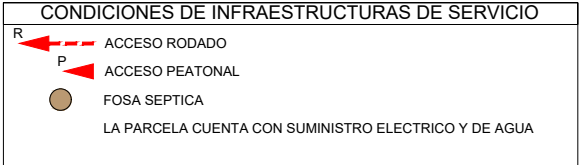
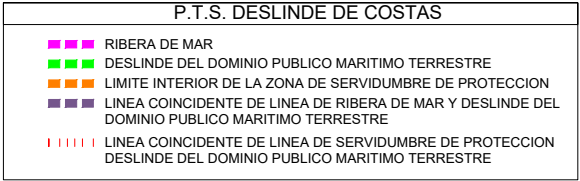
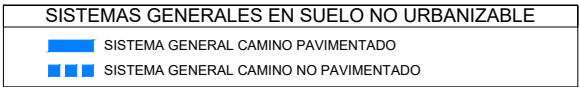
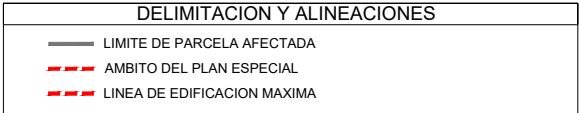
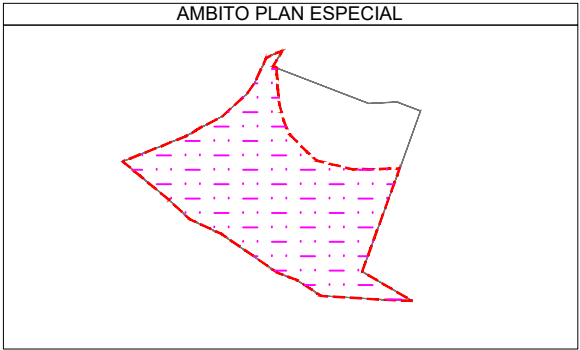
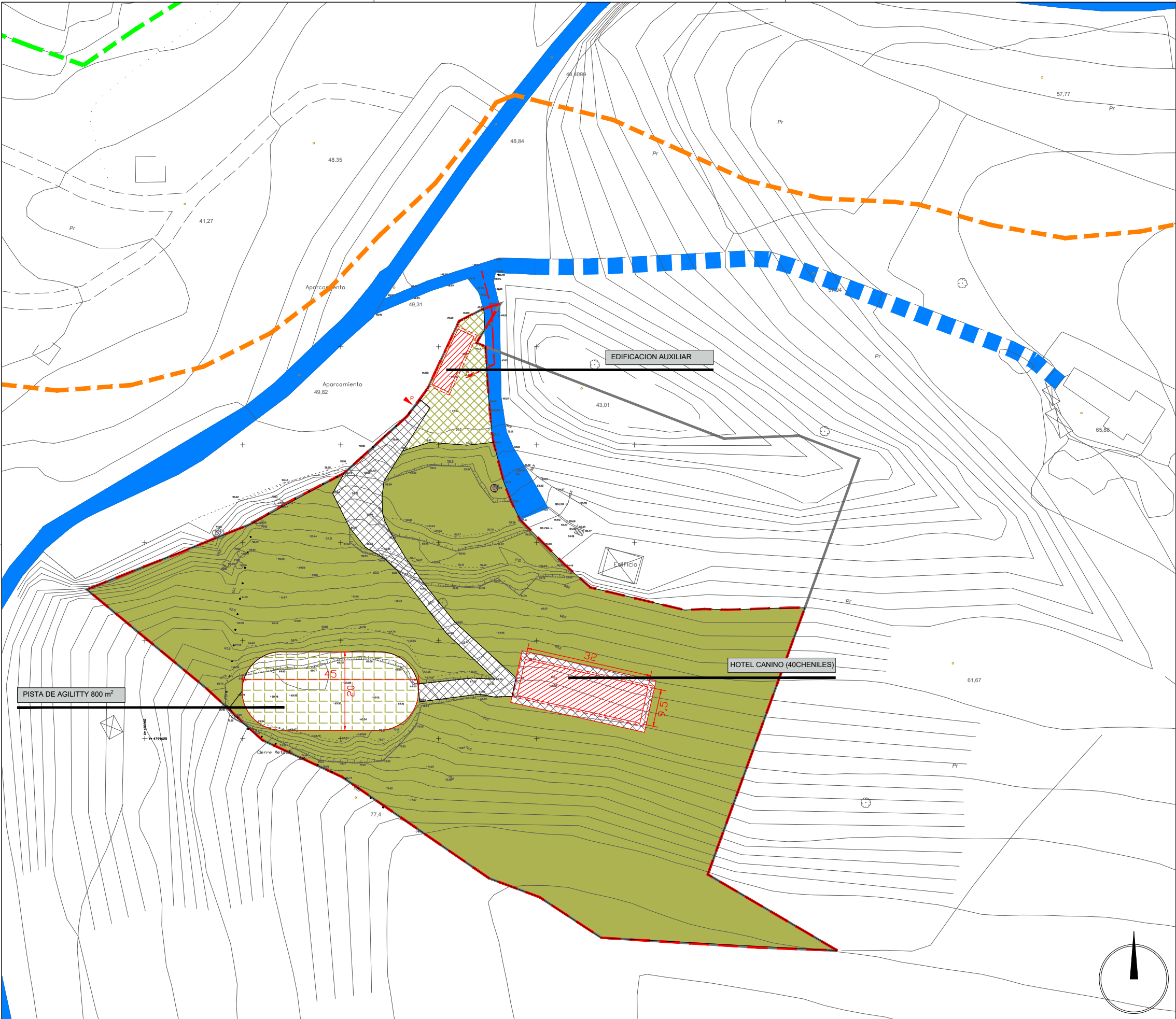
DELIMITACION Y ALINEACIONES	
	LIMITE DE PARCELA AFECTADA
	AMBITO DEL PLAN ESPECIAL
	LINEA DE EDIFICACION MAXIMA

SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE	
	SISTEMA GENERAL CAMINO PAVIMENTADO
	SISTEMA GENERAL CAMINO NO PAVIMENTADO

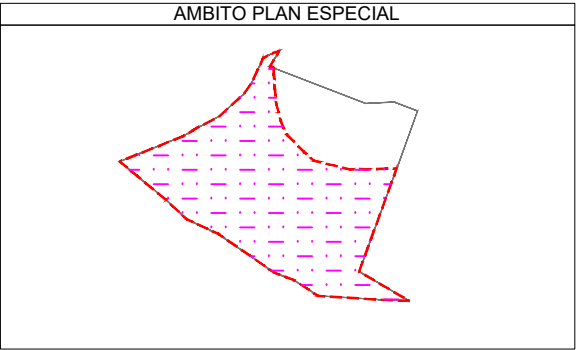
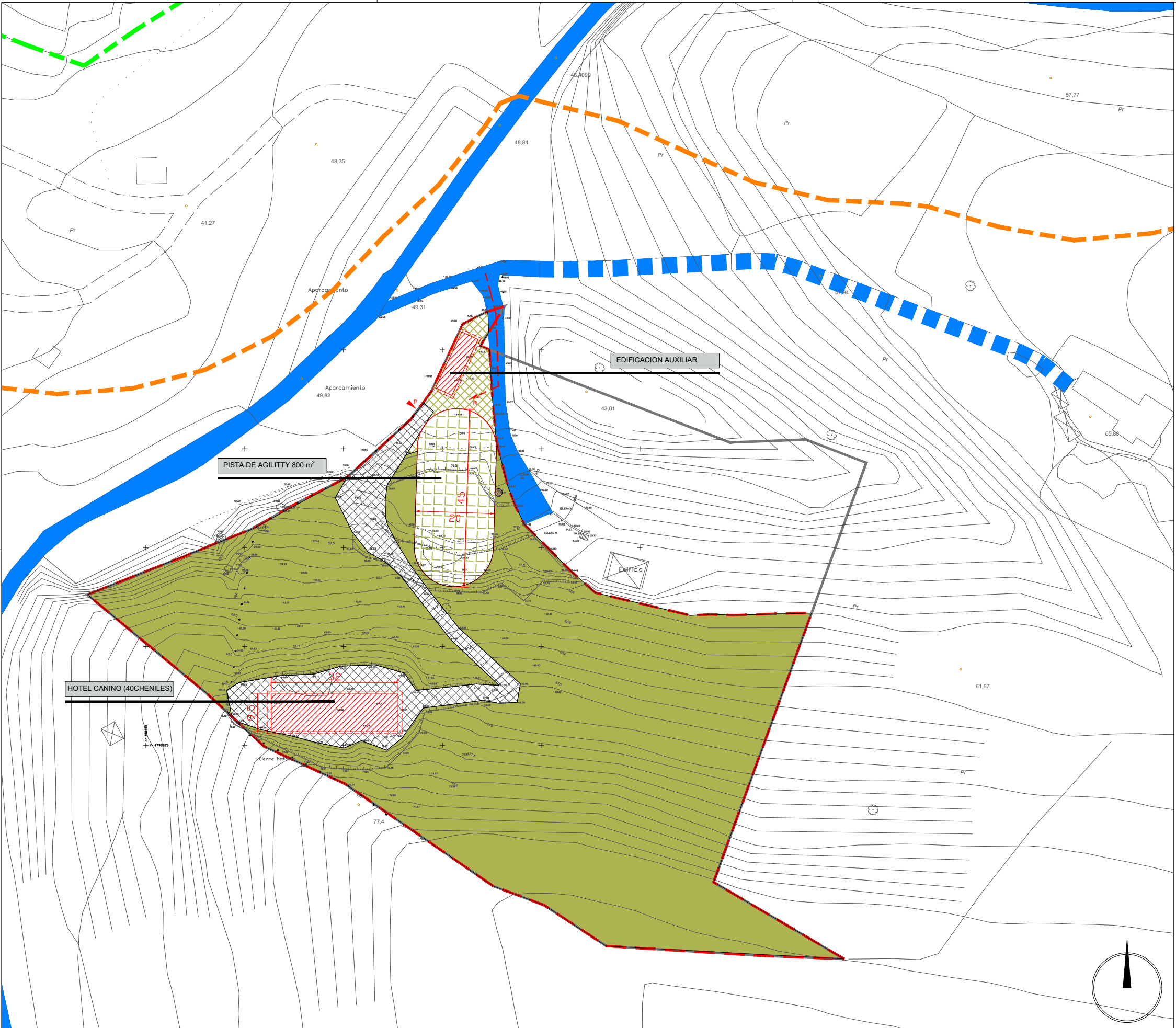
P.T.S. DESLINDE DE COSTAS	
	RIBERA DE MAR
	DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
	LIMITE INTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION
	LINEA COINCIDENTE DE LINEA DE RIBERA DE MAR Y DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
	LINEA COINCIDENTE DE LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO	
	ACCESO RODADO
	ACCESO PEATONAL
	FOSA SEPTICA
LA PARCELA CUENTA CON SUMINISTRO ELECTRICO Y DE AGUA	

ZONAS DE INTERVENCION	
	NUEVAS EDIFICACIONES <ul style="list-style-type: none"><li>EDIFICACION AUXILIAR (INFORMACION, SALA FORMACION Y BAÑOS)</li><li>HOTEL CANINO (40 CHENILES)</li></ul>
	MOVIMIENTO DE TIERRAS PARA EJECUCION DE PISTA DE AGILITY
	SUPERFICIES A TRATAR PARA IMPLANTACION DE: <ul style="list-style-type: none"><li>URBANIZACION</li><li>EDIFICACIONES</li></ul>
	SUPERFICIE A RECUPERAR PARA DESARROLLO DE ACTIVIDADES DEL CENTRO DE ADIESTRAMIENTO
	SUPERFICIE VERDE A CONSERVAR Y/O RECUPERAR







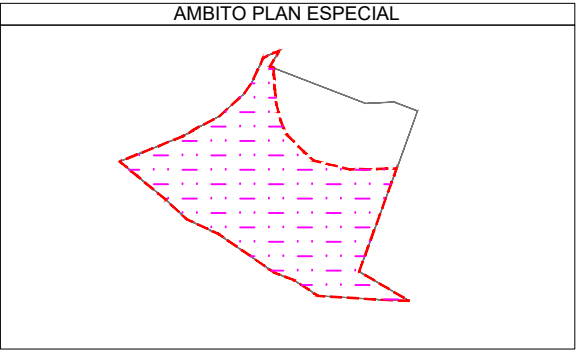
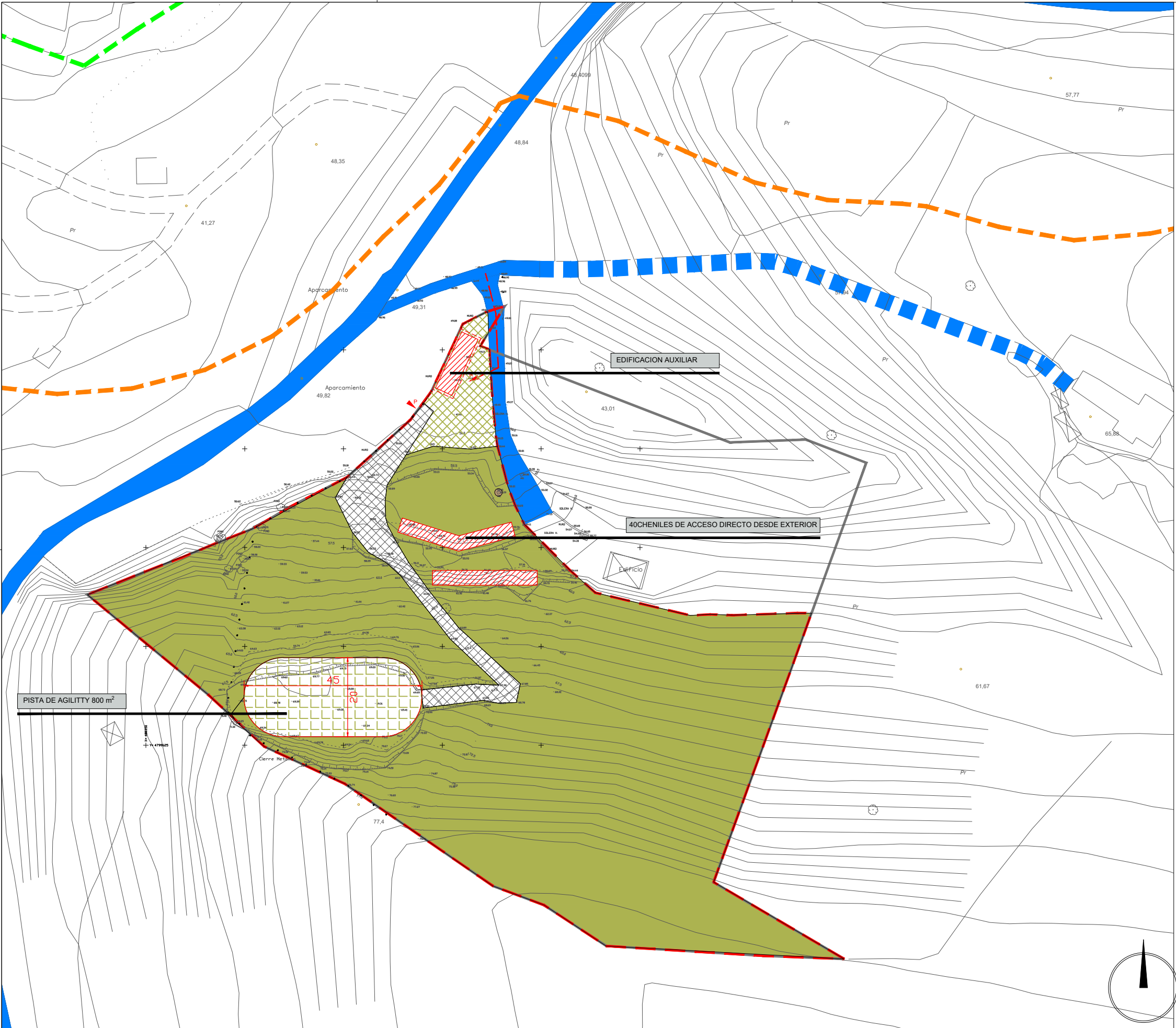
DELIMITACION Y ALINEACIONES	
	LIMITE DE PARCELA AFECTADA
	AMBITO DEL PLAN ESPECIAL
	LINEA DE EDIFICACION MAXIMA

SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE	
	SISTEMA GENERAL CAMINO PAVIMENTADO
	SISTEMA GENERAL CAMINO NO PAVIMENTADO

P.T.S. DESLINDE DE COSTAS	
	RIBERA DE MAR
	DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
	LIMITE INTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION
	LINEA COINCIDENTE DE LINEA DE RIBERA DE MAR Y DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
	LINEA COINCIDENTE DE LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO	
	ACCESO RODADO
	ACCESO PEATONAL
	FOSA SEPTICA
LA PARCELA CUENTA CON SUMINISTRO ELECTRICO Y DE AGUA	

ZONAS DE INTERVENCION	
	NUEVAS EDIFICACIONES <ul style="list-style-type: none"><li>EDIFICACION AUXILIAR (INFORMACION, SALA FORMACION Y BAÑOS)</li><li>HOTEL CANINO (40 CHENILES)</li></ul>
	MOVIMIENTO DE TIERRAS PARA EJECUCION DE PISTA DE AGILITY
	SUPERFICIES A TRATAR PARA IMPLANTACION DE: <ul style="list-style-type: none"><li>URBANIZACION</li><li>EDIFICACIONES</li></ul>
	SUPERFICIE A RECUPERAR PARA DESARROLLO DE ACTIVIDADES DEL CENTRO DE ADIESTRAMIENTO
	SUPERFICIE VERDE A CONSERVAR Y/O RECUPERAR



DELIMITACION Y ALINEACIONES	
	LIMITE DE PARCELA AFECTADA
	AMBITO DEL PLAN ESPECIAL
	LINEA DE EDIFICACION MAXIMA

SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE	
	SISTEMA GENERAL CAMINO PAVIMENTADO
	SISTEMA GENERAL CAMINO NO PAVIMENTADO

P.T.S. DESLINDE DE COSTAS	
	RIBERA DE MAR
	DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
	LIMITE INTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION
	LINEA COINCIDENTE DE LINEA DE RIBERA DE MAR Y DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
	LINEA COINCIDENTE DE LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO	
	ACCESO RODADO
	ACCESO PEATONAL
	FOSA SEPTICA
LA PARCELA CUENTA CON SUMINISTRO ELECTRICO Y DE AGUA	

ZONAS DE INTERVENCION	
	NUEVAS EDIFICACIONES <ul style="list-style-type: none"><li>EDIFICACION AUXILIAR (INFORMACION, SALA FORMACION Y BAÑOS)</li><li>HOTEL CANINO (40 CHENILES)</li></ul>
	MOVIMIENTO DE TIERRAS PARA EJECUCION DE PISTA DE AGILITY
	SUPERFICIES A TRATAR PARA IMPLANTACION DE: <ul style="list-style-type: none"><li>URBANIZACION</li><li>EDIFICACIONES</li></ul>
	SUPERFICIE A RECUPERAR PARA DESARROLLO DE ACTIVIDADES DEL CENTRO DE ADIESTRAMIENTO
	SUPERFICIE VERDE A CONSERVAR Y/O RECUPERAR

**ez<sup>2</sup> arquitectos**

BEGOÑA JIMENEZ URQUIA  
Nº.COL:4335

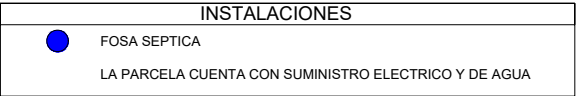
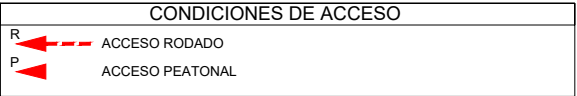
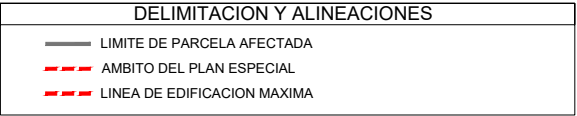
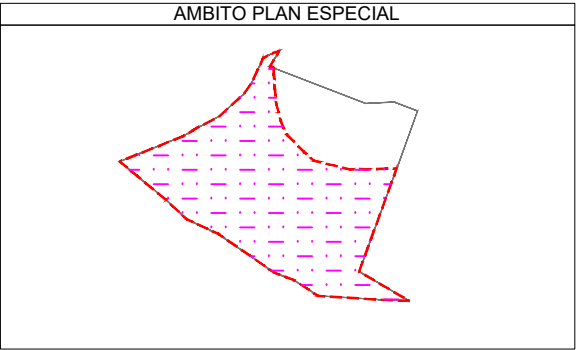
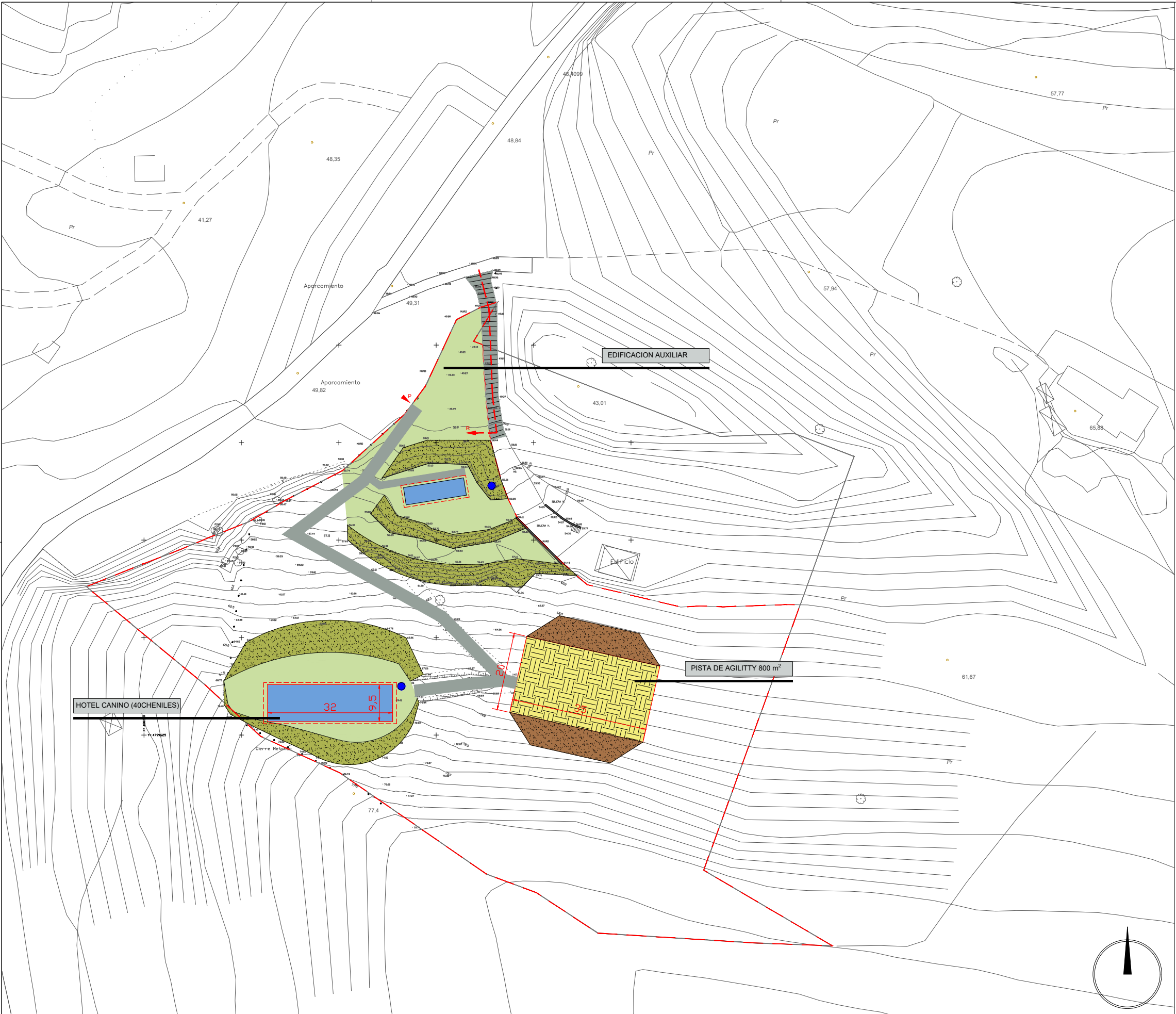
PROYECTO	P.ESPECIAL CENTRO ADIESTRAMIENTO Y HOTEL CANINO
EMPLAZAMIENTO	BARRIO KOBARON DE MUSKIZ, VIZCAYA
PROMOTOR	JAVIER SERRANO

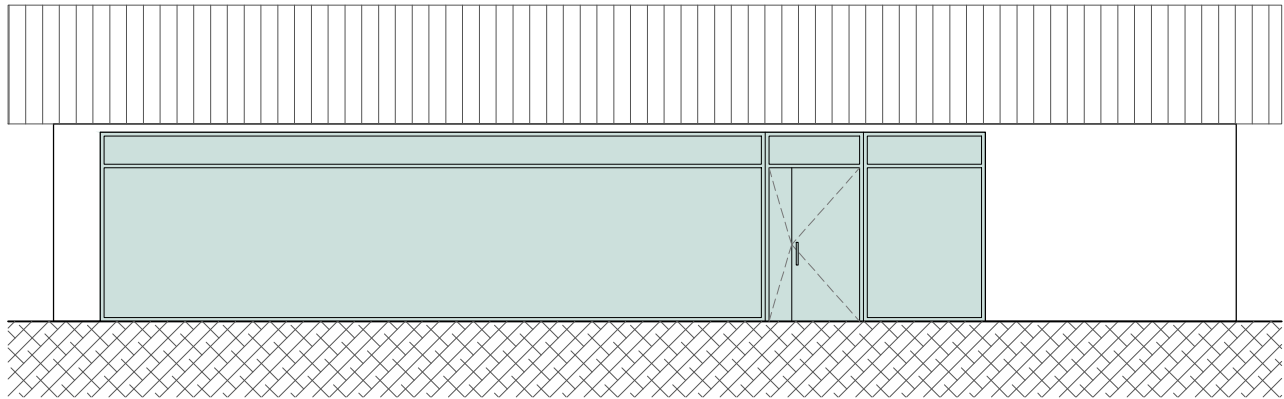
PLANO: **PLAN ESPECIAL. ORDENACION PORMENORIZADA**  
**CONDICIONES DE IMPLANTACION PROPUESTA 4**

ESCALA	Nº.PLANO	PO-01D
A3 E:1/1000		
DIN A3 - 42 x 29.7	FECHA	MAYO 2021

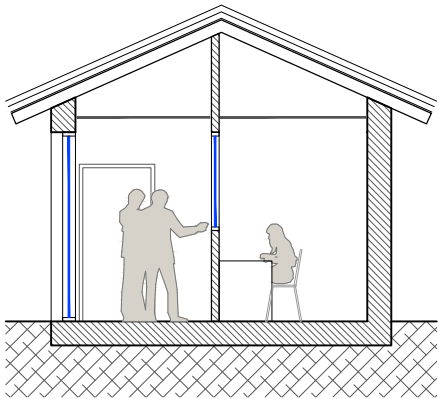
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. DEL QUE SON AUTORES BEGOÑA JIMENEZ URQUIA. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERIRIA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SUS AUTORES QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



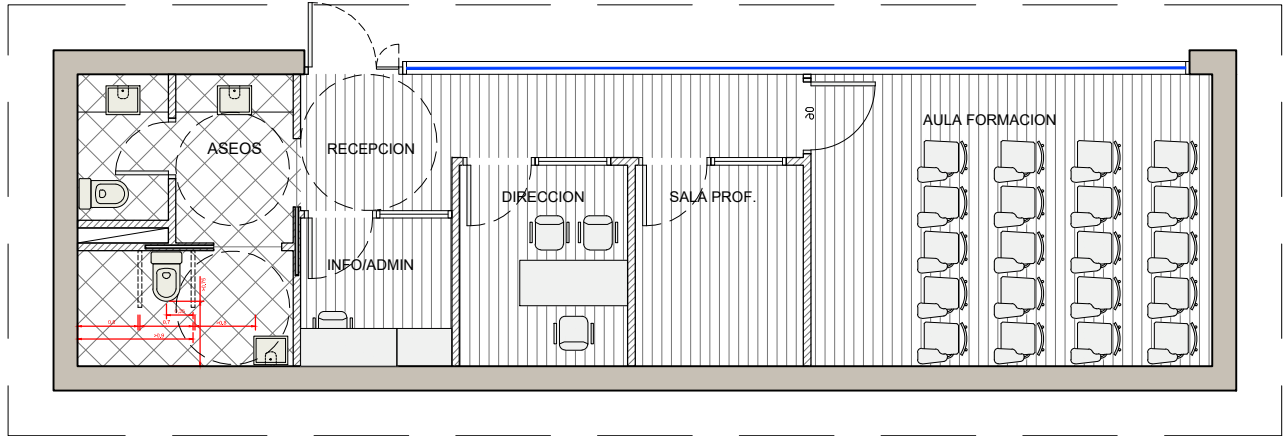




ALZADO PRINCIPAL

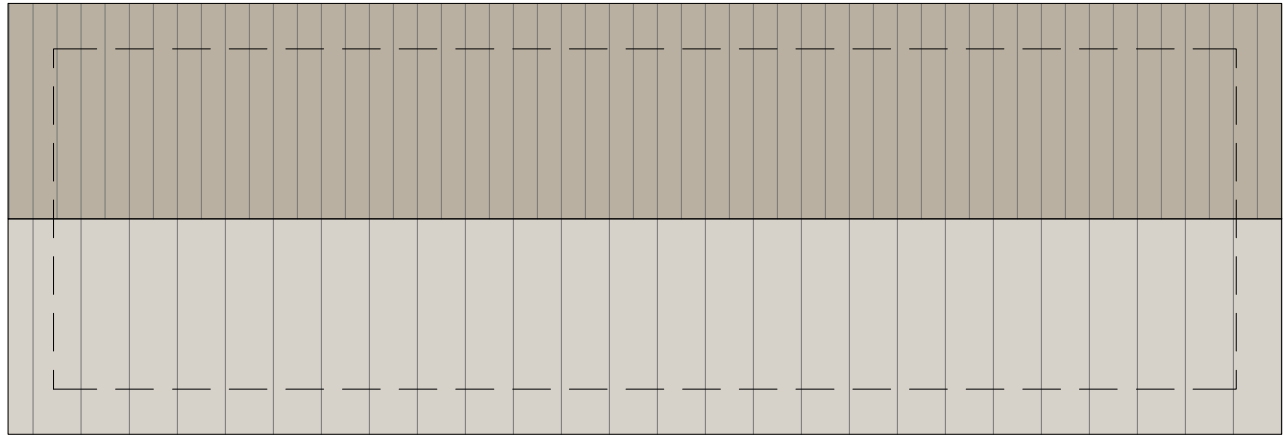


SECCION TIPO



PLANTA BAJA

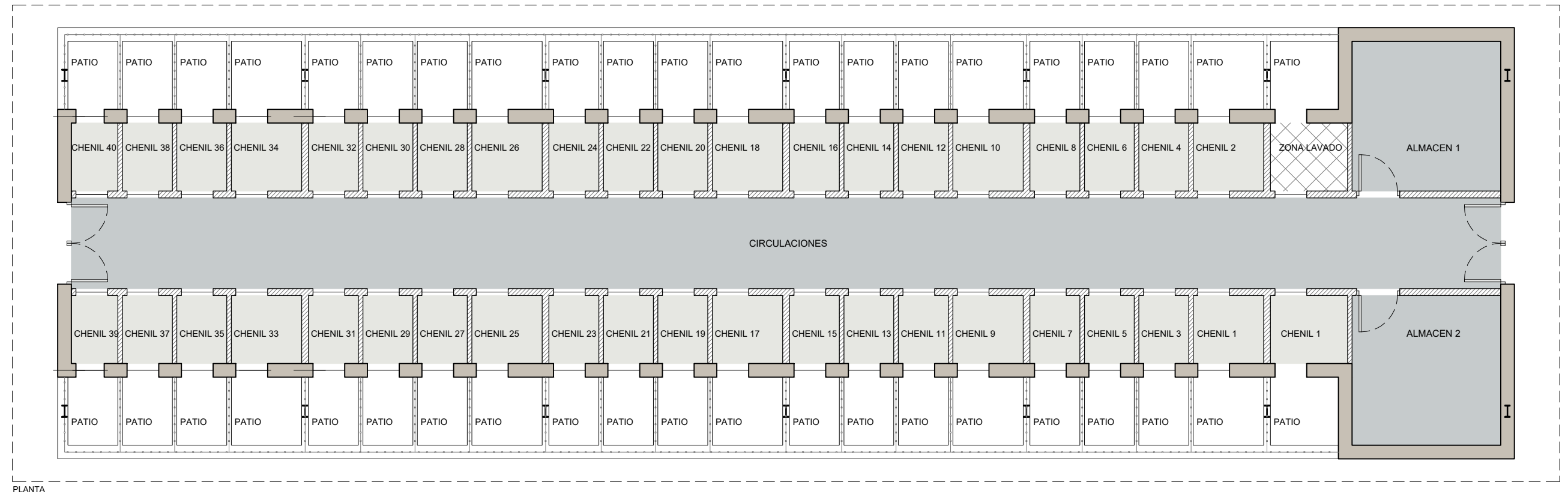
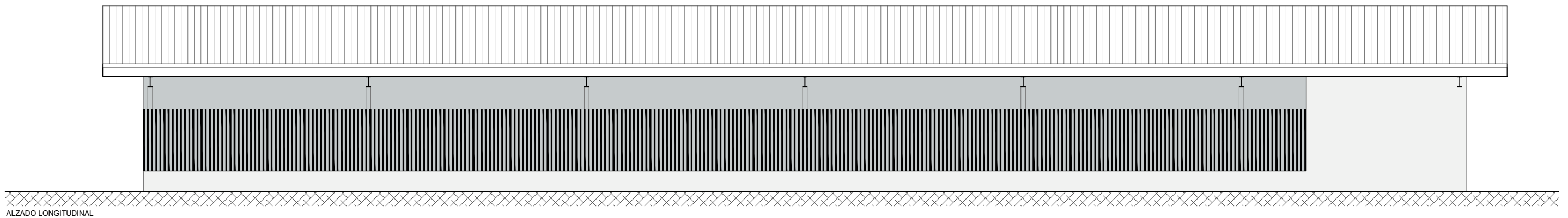
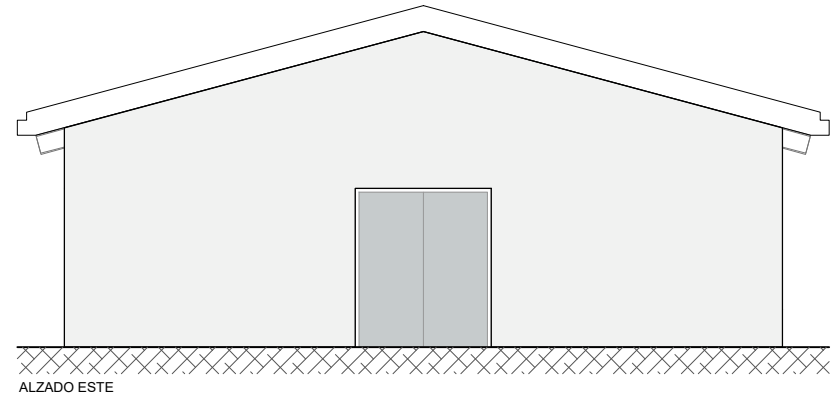
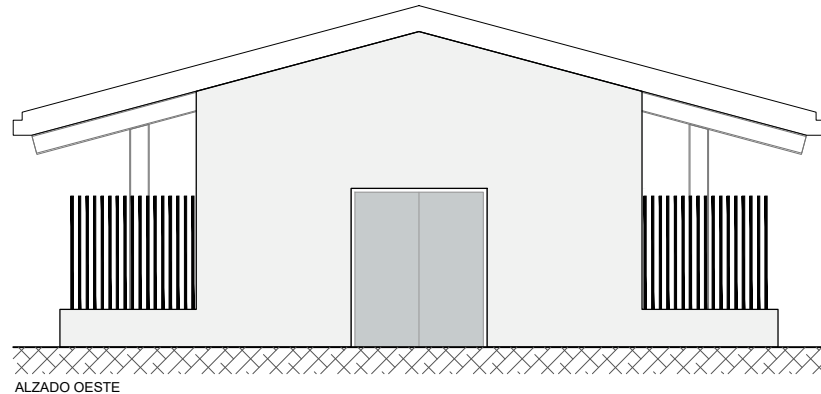
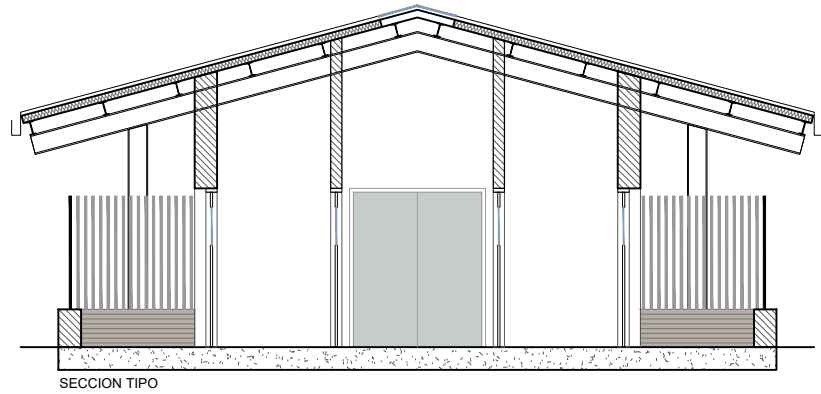
CENTRO ADIESTRAMIENTO	
CUADRO DE SUPERFICIES	
CIRCULACION	8.72 m2
AULA FORM.	20.49 m2
INFO/ADMIN	3.92 m2
DIRECCION	5.92 m2
SALA PROF	5.92 m2
ASEOS	10.39 m2



PLANTA CUBIERTA



EMPLAZAMIENTO E:1/300



# PLAN ESPECIAL

PARA CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO PRIVADO  
DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL  
EN SUELO NO URBANIZABLE:

CENTRO DE ADIESTRAMIENTO DE  
PERROS Y HOTEL CANINO

PARCELA 074 DEL POLÍGONO 01 DE MUSKIZ (VIZCAYA)

MAYO 2021

Promotor:

Javier Serrano Viar

Arquitectos:

Begoña Jiménez Urquía

**ez<sup>2</sup>** **arquitectos**

---

DOCUMENTO C: ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y  
GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN



## **DOCUMENTO C.- ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

Se desarrolla este PLAN ESPECIAL en cumplimiento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco al pretenderse la instalación de un Centro de Adiestramiento y Hotel Canino en suelo no urbanizable, según la Normativa vigente Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Muskiz en una parcela de superficie total 17.093,28 m<sup>2</sup>.

El Plan Especial pretende resolver la integración de las instalaciones necesarias en el entorno mediante pautas de diseño paisajístico, recuperando los valores naturales y haciendo que la nueva ordenación sea atractiva desde el entorno cercano.

Las actuaciones que se puedan realizar en la parcela serán de promoción privada, es por lo que no parece necesario establecer aquí plazos de ejecución. En cualquier caso, las intervenciones constructivas que se realicen en la parcela deberán ir acompañadas del correspondiente Proyecto de Urbanización que cumplirá con las pautas señaladas en este documento.

La urbanización se realizará en una etapa.

El Plan Especial para Centro de Adiestramiento y Hotel Canino constituye una intervención estratégica en el desarrollo turístico, social, económico y urbanístico de Muskiz ya que fija las condiciones de implantación de un equipamiento privado de interés público.

La parcela afectada por el Plan Especial se encuentra en un ámbito rural, pero cuenta con acceso rodado pavimentado, acceso peatonal y servicios de suministro de agua y electricidad. Dicha parcela se desarrolla en su mayor parte en pendiente, existiendo algunas terrazas fruto de movimientos de tierra ejecutados anteriormente. En lo que se refiere a vegetación habría que indicar la presencia de arbustos y algún eucalipto en los bordes.

Se trata pues, de una parcela fuertemente alterada respecto a su topografía original y con una vegetación de escasa importancia, que ha perdido los valores medioambientales que pudiera haber poseído en el pasado.

La propuesta de ordenación intentará utilizar la implantación del Centro de Adiestramiento y Hotel Canino para paliar los efectos negativos ocasionados y recuperar en la medida de lo posible los valores medioambientales y paisajísticos perdidos por la parcela original.

Se desarrollarán preferentemente edificaciones de líneas sencillas y materiales tradicionales, tratando de aprovechar las ventajas ofrecidas por la existencia de plataformas a diferentes alturas.

Así pues, mediante la ejecución de contenciones, edificaciones de líneas sencillas, la incorporación de nueva vegetación y la regularización de los perfiles, se tratará de lograr una ordenación integrada en el medio físico cuyo impacto sea el menor posible.

**OBJETIVOS**

La ordenación busca cumplir con los siguientes objetivos:

- Ordenación del Área de Suelo No Urbanizable definida en la Documentación Gráfica.
- Posibilitar la instalación de un Centro de Adiestramiento y Hotel Canino en el municipio.
- Cuidar la protección y relación paisajística del emplazamiento edificatorio propuesto, con objeto de asegurar la integración de la ordenación en un paisaje rural.
- Racionalizar el trazado del conjunto de las diferentes infraestructuras y sus servidumbres, con objeto de minimizar los gastos de urbanización.

**VIALES**

Se mantienen el acceso desde el camino público pavimentado que discurre paralelo al límite norte de la parcela y el camino pavimentado que discurre por el interior de la parcela y que será utilizado para garantizar el acceso rodado.

En caso de ser preciso el desarrollo de nuevos viales (peatonales o rodados), éstos se adaptarán al terreno en la medida que las pendientes del mismo así lo permitan, por lo que se priorizará, para su ejecución, las zonas con menor pendiente en aras de dar cumplimiento a normativas técnicas de aplicación.

**SERVICIOS Y REDES**

Infraestructuras para la prestación de toda clase de servicios, cualquiera que sea el régimen de dicha prestación, y , en todo caso, los definitorios de la urbanización, en particular los de acceso rodado y peatonal, abastecimiento y suministro de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado y telecomunicaciones, así como, además, cualesquiera otros de los que en la actualidad o en el futuro y en función de la evolución técnica, deban estar provistas toda clase de construcciones y edificaciones para su dedicación al uso al que se destinen, con especificación de las medidas de protección precisas para la garantía de su efectividad como soporte de los correspondientes servicios y de su funcionalidad, así como las previsiones generales de desarrollo de las mismas infraestructuras.

El proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Especial, contendrá su dimensionamiento conforme a los criterios establecidos por la normativa vigente en cada materia.

**IMPACTO AMBIENTAL**

La consideración del paisaje viene enmarcada en dos aspectos fundamentales: el concepto del paisaje como aglutinador de toda una serie de características del medio físico y la capacidad de absorción que tiene un paisaje a las actuaciones que producen los proyectos.

La ejecución y puesta en marcha de esta instalación conlleva una serie de efectos que se manifiestan en transformaciones a nivel de diversos factores; paisaje -cambios en la percepción del lugar-, el suelo -cambio de propiedades y de ocupación-, la vegetación.

En general, se consideran estos impactos por la construcción del equipamiento privado de centro de adiestramiento de perros y hotel canino compatible con el medio. No obstante, se proponen una serie de medidas preventivas, correctoras y compensatorias en aras de minimizar el impacto de la actuación sobre el medio físico.

MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS REFERENTES A LOS IMPACTOS MAS SIGNIFICATIVOS CUYO OBJETO SERA REDUCIR SU PROBABILIDAD DE OCURRENCIA, ASI COMO PARA EVITAR LA EXPOSICION DE ELEMENTOS VALIOSOS O VULNERABLES A IMPACTOS SIGNIFICATIVOS.

Medidas preventivas durante la fase de obras: Se deberán adoptar medidas preventivas como la cubrición de material pulverulento en su transporte o limitar el movimiento de la maquinaria y vehículos a las zonas acondicionadas para tal fin. Así mismo deberá considerarse la posibilidad de realizar riegos sobre materiales pulverulentos en el caso de que las condiciones climatológicas favorecieran su dispersión.

Medidas preventivas durante la fase de replanteo/obras: se deberá delimitar la superficie de actuación de tal forma que la protección de las masas de vegetación circundante quede asegurada. Durante la fase de obras se cuidará sobremanera el respeto de este límite para evitar afecciones a estas masas.

Medidas destinadas a evitar molestias a la fauna: además de las mencionadas en el punto anterior, durante las labores de construcción se deberá establecer un horario de trabajo que respete el periodo nocturno durante las obras.

Además, se deberá cumplir la normativa aplicable para potencias acústicas y niveles de emisión sonoros para maquinaria de uso al aire libre. Se evitará realizar los trabajos constructivos durante el periodo de cría de la avifauna, esto es, entre los meses de marzo y junio.

Medidas encaminadas a la prevención y a la corrección de suelos contaminados: los terrenos no están incluidos en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (Decreto 165/2008, de 30 de septiembre). En cualquier caso, si durante las labores de movimiento de tierras surgieran indicios de contaminación posible se deberá comunicar al órgano ambiental competente.

Medidas destinadas a evitar la pérdida del horizonte fértil del suelo: los horizontes correspondientes a la tierra vegetal que pudieran ser sellados por las labores de urbanización serán retirados de forma selectiva en orden a su reutilización para la restauración del ámbito afectado o en terrenos degradados en las proximidades. Si no fuera posible su extendido o redistribución inmediata se procederá a almacenarlos en acopios de sección trapezoidal, de dos metros de altura como máximo, con el fin de favorecer su aireación y evitar la compactación.

Medidas destinadas a minimizar los movimientos de tierras: se limitarán los movimientos de tierra, en la búsqueda del mínimo volumen, ajustándose cuanto sea posible a la topografía del terreno. En la medida en la que en la intervención que se pretende se han de ejecutar movimientos de tierras, se deberá tender a minimizarlos todo lo posible. Además, se deberá acometer la estabilización de los taludes existentes.

Medidas destinadas a la integración paisajística y a la corrección del impacto visual: Se deberán adoptar todas las medidas posibles encaminadas a favorecer las condiciones estéticas de la instalación con respecto a sus dimensiones, alturas, colores, materiales, volúmenes o texturas, así como el empleo de pantallas vegetales de ocultación e integración en el entorno. Durante las labores de construcción se realizará un remodelado geométrico de los taludes, que deberán ser los más tendidos posibles (aconsejable 1V/3H), el redondeado de las aristas, ajustando sus formas al máximo a la orografía del entorno.

Medidas destinadas a la restauración vegetal: La actuación consistirá en el remodelado y revegetación de las áreas destinadas a zonas verdes. En la medida de lo posible se reutilizará la tierra vegetal procedente de la excavación de la propia obra. Se realizarán hidro-siembras y plantaciones en todas las zonas de tierras remodeladas. La hidro-siembra se realizará a doble pasada, debiendo procederse con posterioridad a la re-siembra o reposición de marras. La distribución y densidad de las plantaciones se realizará, en general, de forma dispersa, de manera que no se realicen plantaciones excesivamente regulares y artificializadas buscando siempre la formación de lindes o bosquetes con aspecto naturalizado y la integración de la actuación en el paisaje.

MEDIDAS PROTECTORAS DIRIGIDAS A CONSERVAR RECURSOS ESTRATEGICOS AMENAZADOS DIRECTAMENTE POR LA ACTUACION PROPUESTA (HABITATS, ESPECIES, PAISAJE, RECURSOS HIDRICOS, MASAS DE AGUA, HUMEDALES, PATRIMONIO GEOLOGICO Y ARQUEOLOGICO, ETC.)

Medidas de carácter general durante las obras:

- Se cuidará que la ocupación de terrenos sea la mínima e imprescindible, realizándose los acopios de materiales lo más alejados posibles de las zonas de vegetación o arbolado de relevancia. Se procederá de todas maneras al balizado de estos elementos a fin de evitar cualquier afección a los mismos.
- Se deberán establecer zonas para el correcto almacenamiento de la maquinaria y dotarlas de sistemas para la recogida de derrames y vertidos accidentales en caso de producirse. Quedan prohibidos los lavados de cubas de hormigón y vertido de lechadas en zonas no acondicionadas, así como los vertidos directos a cauce o indirectos al terreno. El mantenimiento de la maquinaria se realizará siempre en talleres o lugares autorizados a tal efecto.
- Se deberá contar con un sistema de riego de las superficies garantizándose su empleo con tiempo seco para evitar la emisión de polvo en la zona de obras, a fin de evitar la dispersión de polvo y la afección a la fauna y flora.
- Se restringirá al máximo la circulación de maquinaria y vehículos fuera de las superficies habilitadas a tal efecto.
- Los sobrantes de excavación y residuos generados durante la construcción serán gestionados adecuadamente de acuerdo a la normativa.
- Se deberá cumplir con la normativa en materia de protección contra incendios y las medidas aprobadas en la licencia municipal de actividad.
- Deberán contemplarse de forma general practicas respetuosas con el medio ambiente, de forma que se mantenga una correcta pulcritud y mínima generación de residuos, se realicen campañas de limpieza durante y tras las obras, y se garantice una adecuada ocupación y desocupación del espacio.
- Si durante las obras aparecieran emanaciones de agua estas deberán ser debidamente captadas y reconducidas a la red de drenaje natural.

Además de las medidas de integración paisajísticas contempladas se hace necesario la conservación y potenciación de las masas vegetales circundantes para asegurar la continuidad paisajística y ecológica. Así, con objeto de reforzar el papel estructurante que ejerce la vegetación y las especies frondosas existentes, se llevarán a cabo plantaciones que potencien la diversidad, abundancia y naturalidad de la vegetación.

Asimismo, se favorecerá la creación a lo largo de todo el recinto de nuevos bosquetes y setos naturales como forma de absorción de las discontinuidades que se dan en el paisaje con la ubicación

de la nueva instalación en suelo no urbanizable, como forma de diversificar y restaurar el paisaje rural y, consecuentemente, permitiendo revitalizar ecosistemas de relativa importancia para la fauna y flora.

La distribución de especies de diferentes características formales (en cuanto a volumétrica, porte, cromatismo...) y el control de densidades deberán garantizar un acabado irregular, diverso y discontinuo evitando que se creen pantallas o setos alineados. Así mismo y desde un punto de vista ecológico la elección de especies deberá respetar los tipos de vegetación existentes en cada zona de estudio.

Y para que conste, a los efectos oportunos, firman el presente Plan Especial en Muskiz en Mayo de 2021.

D<sup>a</sup>. Begoña Jiménez Urquía  
Arquitecto CSCAE 571814  
COAVN 4335



# PLAN ESPECIAL

PARA CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO PRIVADO  
DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL  
EN SUELO NO URBANIZABLE:

CENTRO DE ADIESTRAMIENTO DE  
PERROS Y HOTEL CANINO

PARCELA 074 DEL POLÍGONO 01 DE MUSKIZ (VIZCAYA)

MAYO 2021

Promotor:

Javier Serrano Viar

Arquitectos:

Begoña Jiménez Urquía

**ez<sup>2</sup>** **arquitectos**

---

DOCUMENTO D: NORMATIVA URBANISTICA



## **DOCUMENTO D.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **ÍNDICE**

**TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

**TITULO II.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN**

**TITULO III.- CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO**

## **DOCUMENTO D.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1. Ámbito de aplicación.**

Las presentes Normas Urbanísticas regirán en el ámbito del Plan Especial definido en el Plano 2 “Ámbito del Plan Especial” del presente Plan Especial. Se trata de parte de la Parcela 074 del Polígono 1 del municipio de Muskiz en el Territorio Histórico de Vizcaya.

La superficie de la Parcela 074 del Polígono 1 afectada por el Plan Especial es de 17.093,28m<sup>2</sup>s.

En cuanto a los aspectos que no se contemplen en estas Ordenanzas, serán de aplicación con carácter complementario los definidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Muskiz y en el Plan General de Ordenación Urbana de Muskiz cuando éste sea aprobado y entre en vigor.

#### **Artículo 2. Entrada en vigor y vigencia.**

El presente Plan Especial entrará en vigor el día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de Vizcaya del acuerdo de Aprobación Definitiva.

Tendrá vigencia indefinida, hasta tanto no se apruebe definitivamente otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya.

La modificación o anulación de alguna de las determinaciones del Plan Especial no afectará a la validez de las restantes. Para la modificación del Plan Especial se deberá seguir el mismo trámite previsto para su aprobación.

#### **Artículo 3. Efectos**

La entrada en vigor del Plan Especial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos por la Legislación Urbanística vigente.

#### **Artículo 4. Contenido documental**

Los documentos que componen el presente Plan Especial son: Memoria Informativa y justificativa, planos de información y ordenación, Estudio de Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución, Normativa Urbanística, Estudio de Viabilidad Económico-financiera, y Anejos.

En caso de duda o discrepancia entre documentos, el orden de preferencia será el siguiente:

1. Planos de Ordenación
2. Normativa Urbanística
3. Memoria
4. Directrices de ejecución
5. Estudio Económico
6. Planos de Información

### **TITULO II.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 5. Clasificación del suelo**

A todos los efectos el suelo ordenado en el presente Plan Especial corresponde a la clasificación de Suelo No Urbanizable Zona Forestal y Zona de interés agrícola-ganadera establecida por el planeamiento vigente. Se mantendrá con esa clasificación aun cuando se edifique en las condiciones planteadas en este Plan Especial.

### **Artículo 6. Condiciones de Usos del Plan Especial**

Las condiciones de usos propiciados y admisibles dentro del ámbito del Plan Especial son:

a) Usos propiciados:

- La agricultura y la ganadería que sean compatibles con la conservación y la mejora del medio.
- El Equipamiento Privado de Interés Público en concreto el Centro de Adiestramiento de perros y Hotel Canino.

b) Usos admisibles:

- Los señalados por el planeamiento vigente.

De esta manera, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social siguiendo el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión.

Se justificará la utilidad pública o el interés social, así como la necesidad de localizarla en el medio no urbanizable.

Resolverán ordenadamente la conexión con los diferentes sistemas generales.

La asimilación de usos y actividades no enunciados de forma expresa en este Plan Especial se realizará teniendo en cuenta la compatibilidad de dicho uso o actividad con los objetivos del Propio Plan Especial.

Quedarán prohibidas acciones en el Suelo No Urbanizable incluido en el ámbito de este Plan Especial que impliquen el vertido o abandono de objetos o residuos, así como su quema, vertidos líquidos o sólidos que puedan contaminar acuíferos, destrucción o contaminación de las zonas húmedas o de su entorno próximo, sin perjuicio de lo contemplado en la legislación de aguas, la persecución, caza, captura y comercialización de los animales de especies protegidos o de sus huevos, y la introducción de especies extrañas nocivas a la fauna salvaje y el maltrato de animales.

### **Artículo 7. Definición Centro de Adiestramiento y Hotel Canino.**

A los efectos de este Plan Especial se denomina *Centro de Adiestramiento de perros y Hotel Canino* a toda instalación (Edificación y Espacios Exteriores) necesaria para impartir formaciones (adiestramiento, cuidados, cursos instructores, homologaciones...) y albergar perros de forma temporal, siendo el alojamiento, cuidado y adiestramiento de perros el principal protagonista e hilo conductor.

Los usos que debe incorporar este tipo de Centros serán al menos:

-Docente: El Centro de Formación debe contar con espacios interiores y exteriores para impartir los diferentes cursos (adiestramiento, cuidados, homologaciones, instructores, etc...), siendo los espacios exteriores de especial importancia.

-Alojamiento temporal: Un equipamiento de este tipo debe contar con espacios interiores y exteriores adecuados para el alojamiento temporal de perros.

Cada uno de estos usos deberán regirse por las normativas vigentes en cada materia y deberán justificarse para ser usos que deban estar ubicados en suelo no urbanizable y sean usos estrictamente ligados a la actividad que se pretende sea de Utilidad Pública e Interés Social.

**Artículo 8. Condiciones de ocupación de la parcela**

a) Ocupación máxima y Alineaciones:

La ocupación máxima será la establecida por las N.N.S.S. de Planeamiento del municipio de Muskiz para la zona donde se ubica la parcela, esto es: 3% para la zona de interés forestal y 5% para la zona de interés agrícola-ganadero.

b) Alineaciones:

En el Plano PE 03.- *Calificación, Alineaciones e Infraestructuras* del presente Plan Especial se definen las alineaciones.

c) Separaciones a linderos, carreteras y caminos rurales:

No se establecen mínimos en separación a linderos, carreteras y caminos rurales.

d) Cerramientos de parcela:

El cerramiento de la parcela será obligatorio en todos sus linderos hacia vialidad pública y zonas con calificación diferente, e irá situado en el lindero de la parcela de acuerdo a la documentación gráfica de esta Plan Especial, resolviéndose adecuadamente a los desniveles que resulte de la urbanización de la parcela.

Las características de los cerramientos de parcela serán los establecidos por la normativa urbanística vigente del municipio.

**Artículo 9. Condiciones de Edificación**

a) Condiciones de volumen

-Número de Plantas Máximo de la Edificación: PB+I. Se considera también bajo-cubierta aprovechable ligado al uso inferior.

-Se permite la construcción de hasta una planta bajo rasante.

-Altura Máxima de la Edificación: 9m a cumbrera medido desde la rasante del terreno resultante de la intervención.

- Las construcciones se ajustarán a las necesidades que plantee el programa, debiendo estar éste adecuadamente justificado, especialmente en cuanto a su ubicación en Suelo No Urbanizable.

En los casos en los que previa justificación expresa se requieran por exigencias de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos (Pararrayos, etc...), se admitirá ésta, sin determinar un límite fijo máximo.

b) Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la establecida por las N.N.S.S. de Planeamiento del municipio de Muskiz para la zona donde se ubica la parcela, esto es: 0,03m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la zona de interés forestal y 0,05m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la zona de interés agrícola-ganadero.

c) Otras condiciones de la edificación

- Alturas Libres: La adecuada a la actividad a desarrollar.

- Cuerpos volados: En fachadas los vuelos serán libres siempre que respeten las alineaciones en relación con el cuerpo más saliente.

**Artículo 10. Condiciones estéticas y de composición**

- No se establecen condiciones de estética en la composición volumétrica.

- Las construcciones deberán respetar las siguientes características constructivas: una forma de la planta rectangular o cuadrada y una cubierta inclinada a dos aguas con pendiente del 25-35%. Además, la cumbrera será paralela al eje longitudinal del edificio.

- Queda prohibida la utilización de bloque de hormigón visto, ladrillo caravista y en general aquellos materiales cuyo color, textura y acabado difiera ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales del entorno.
- Los materiales se colocarán en su color, prohibiéndose las imitaciones, en tonos sobrios y acordes con el entorno. Se prohíben los colores puros y brillantes.
- Las fachadas y la carpintería de los huecos se pintarán en colores, de tal forma que desentonen lo menos posible en el paisaje.

Las construcciones se localizarán de forma que la interferencia con el paisaje sea la menor posible. En caso de estimarse impactos visuales negativos se deberán plantear soluciones, por ejemplo, plantación de barreras vegetales para anular o minorar el impacto.

#### **Artículo 11. Condiciones higiénicas y de servicio**

Todas las construcciones irán dotadas de las instalaciones necesarias que imponga la normativa aplicable a cada caso, debiendo estar obligatoriamente conectadas a las redes de servicio municipales.

Las acometidas de las diferentes infraestructuras de servicio al Equipamiento Privado de Interés Público se podrán realizar de forma independiente desde vía pública.

#### **Artículo 12. Otras disposiciones**

El cumplimiento de lo contenido en la presente ordenanza no exime el de otras disposiciones de afección vigentes.

### **TITULO III.- CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO**

En este título se recogen las condiciones básicas de conexión a las infraestructuras de servicio y al tratamiento del suelo no ocupado por el Equipamiento Privado de Interés Público dentro del ámbito de este Plan Especial.

Se regulan los siguientes aspectos:

- 1. Accesos
- 2. Infraestructuras de servicio.
- 3. Zona Libre Privada en el interior de la parcela. (Zona no ocupada por la edificación.)

La construcción de un Equipamiento Privado de Interés Público conlleva un tránsito de público y vehículos en el interior de la parcela. Es por lo que se fijan unas condiciones para el tratamiento de las superficies no ocupadas por la edificación dentro del ámbito del Plan Especial con el fin de mantener el carácter de Suelo No Urbanizable y conseguir una integración ambiental y paisajística.

#### **Artículo 13. Accesos**

La parcela en la que se encuentra el ámbito del Plan Especial cuenta con acceso desde el viario público.

El Plan Especial no propone modificación en el acceso existente.

#### **Artículo 14. Infraestructuras de servicio**

Según el artículo 11) de la Normativa Urbanística de este Plan Especial el Equipamiento Privado de Interés Público podrá contar con acometidas independientes de la Infraestructuras de Servicio.

Todas las obras de urbanización se ejecutarán de acuerdo con la normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento.

**Artículo 15. Zonas no ocupadas por la edificación en el interior de la parcela.**

Con el fin de conseguir una mejor integración de la actuación propuesta en este Plan Especial, se señalan las siguientes condiciones para el tratamiento de las zonas no ocupadas por la edificación del Equipamiento Privado de Interés Público en el interior de la parcela, dentro del ámbito del Plan Especial:

**-Condiciones generales.**

**Arbolado Existente:** Los árboles que deban ser eliminados por situarse en el área de movimiento de la edificación serán trasplantados a otro lugar de la parcela o se plantarán nuevos en cantidad similar a los eliminados. Este punto deberá quedar justificado en el correspondiente proyecto de ejecución.

**Nuevo Arbolado:** Se utilizarán preferentemente especies autóctonas y con formas parecidas al paisaje existente, evitando formas geométricas y realizando plantaciones con bordes difusos.

Este punto deberá quedar justificado en el correspondiente proyecto de ejecución.

**-Zonas de aparcamiento y tránsito de vehículos.**

Las zonas que se destinen a aparcamiento de vehículos y las nuevas zonas de tránsito rodado en el interior del ámbito del Plan Especial llevarán un tratamiento que permita la filtración de las aguas de lluvia al terreno.

**-Zonas de estancia y tránsito peatonal**

El tratamiento de las superficies de las zonas libres no ocupadas por la edificación será el actual o césped, a excepción de los itinerarios peatonales de acceso al edificio que deberán cumplir con las condiciones que exige la normativa de accesibilidad.

En las zonas perimetrales al edificio y al inicio y fin de los tramos de escaleras se permiten tratamientos superficiales discontinuos (adoquín césped, láminas de maderas, etc..) que permitan direccionar el tránsito peatonal y mantener las condiciones naturales del terreno en cuanto a filtración de aguas, impacto visual, etc...

**-Taludes.**

Los taludes que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con formas onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. El tratamiento superficial se realizará con vegetación de escasa entidad como césped y arbusto con flores que favorezca la estabilidad del talud y evite las escorrentías de aguas, etc. Quedarán prohibidos los desmontes vistos del terreno.

Y para que conste, a los efectos oportunos, firman el presente Plan Especial en Muskiz en Mayo de 2021.

D<sup>a</sup>. Begoña Jiménez Urquía

Arquitecto CSCAE 571814

COAVN 4335





# PLAN ESPECIAL

PARA CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO PRIVADO  
DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL  
EN SUELO NO URBANIZABLE:

CENTRO DE ADIESTRAMIENTO DE  
PERROS Y HOTEL CANINO

PARCELA 074 DEL POLÍGONO 01 DE MUSKIZ (VIZCAYA)  
MAYO 2021

Promotor:

Javier Serrano Viar

Arquitectos:

Begoña Jiménez Urquía

**ez<sup>2</sup>** **arquitectos**

---

DOCUMENTO E: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-  
FINANCIERA

## **DOCUMENTO E.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

Según lo establecido en el artículo 31.1 del Decreto 105/2008, de desarrollo de la Ley del suelo 2/2006, el presente Plan Especial deberá reunir la documentación requerida en tal precepto:

*“1.- Todos los planes urbanísticos que deban estar sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA) por aplicación de la Ley 3/1998, de protección del medio ambiente, deberán contener, al menos y sin perjuicio del resto de la documentación específica exigida en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, para determinados planes de ordenación urbanística, la siguiente documentación:*

*[...] f.- Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización. [...]”*

De igual manera, en el artículo 15.4 del Texto refundido de la Ley del Suelo, Real decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, se indica:

*“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

Pero debe tenerse en cuenta que el ámbito del Plan Especial está conformado por suelos de propiedad privada y que se trata de la promoción de un equipamiento privado, a pesar de que se solicite la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social.

La evaluación económica de las obras de urbanización, así como las afecciones de los servicios y demás costes debidos a las actuaciones pretendidas en Suelo No Urbanizable para la construcción de un equipamiento privado de Centro de adiestramiento de perros y hotel canino en el término municipal de Muskiz, contemplan los costos referidos a la urbanización, los estudios y planes necesarios y la edificación.

Los costos de urbanización englobarán actuaciones previas a acometer en la parcela, los movimientos de tierras, contenciones, canalizaciones varias para instalaciones, el tratamiento de las superficies, jardinería, medidas correctoras ambientales, seguridad y salud, y gestión de residuos.

Previa a la edificación e implantación de la actividad, se deberán ejecutar algunas actividades previas como un levantamiento topográfico y un estudio geotécnico. Y, durante toda la fase de obra, se deberán desarrollar labores en materia de Seguridad y Salud, así como el Programa de Control de Calidad.

Con todo lo anteriormente mencionado, se debiera estudiar la repercusión del costo del suelo, planes, proyectos y urbanización sobre el costo del metro cuadrado construido, mas, tratándose de una promoción privada, no es relevante dicho estudio puesto que no va a existir un producto inmobiliario que sacar al mercado para obtener el beneficio deseado. El beneficio de la operación se basa en la rentabilidad de la actividad económica a explotar.

De esta manera, en la medida en la que la actuación no puede conllevar un quebranto económico en las Haciendas Públicas ni municipales puesto que será el propietario el que promoverá, instará y tramitará la gestión, la urbanización y la edificación, se estima no necesaria la justificación de la viabilidad económico-financiera de la actuación de implantación de un Centro de adiestramiento de perros y hotel canino en la parcela privada objeto de esta documentación.

Así, se considera que la propuesta no altera la situación de sostenibilidad económica del ámbito pre-existente ni supone nuevas necesidades de mantenimiento públicas de urbanización y, por tanto, se entiende sostenible económicamente.

Y para que conste, a los efectos oportunos, firman el presente Plan Especial en Muskiz en Mayo de 2021.

D<sup>a</sup>. Begoña Jiménez Urquía  
Arquitecto CSCAE 571814  
COAVN 4335



# PLAN ESPECIAL

PARA CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO PRIVADO  
DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL  
EN SUELO NO URBANIZABLE:

CENTRO DE ADIESTRAMIENTO DE  
PERROS Y HOTEL CANINO

PARCELA 074 DEL POLÍGONO 01 DE MUSKIZ (VIZCAYA)

MAYO 2021

Promotor:

Javier Serrano Viar

Arquitectos:

Begoña Jiménez Urquía

**ez<sup>2</sup>** **arquitectos**

---

DOCUMENTO F: ANEJOS

**DOCUMENTO F.- ANEJOS**

**ÍNDICE**

**ANEJO 1.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

**ANEJO 2.- ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE LA AFECCIÓN SECTORIAL AGRARIA**

## DOCUMENTO F.- ANEJOS

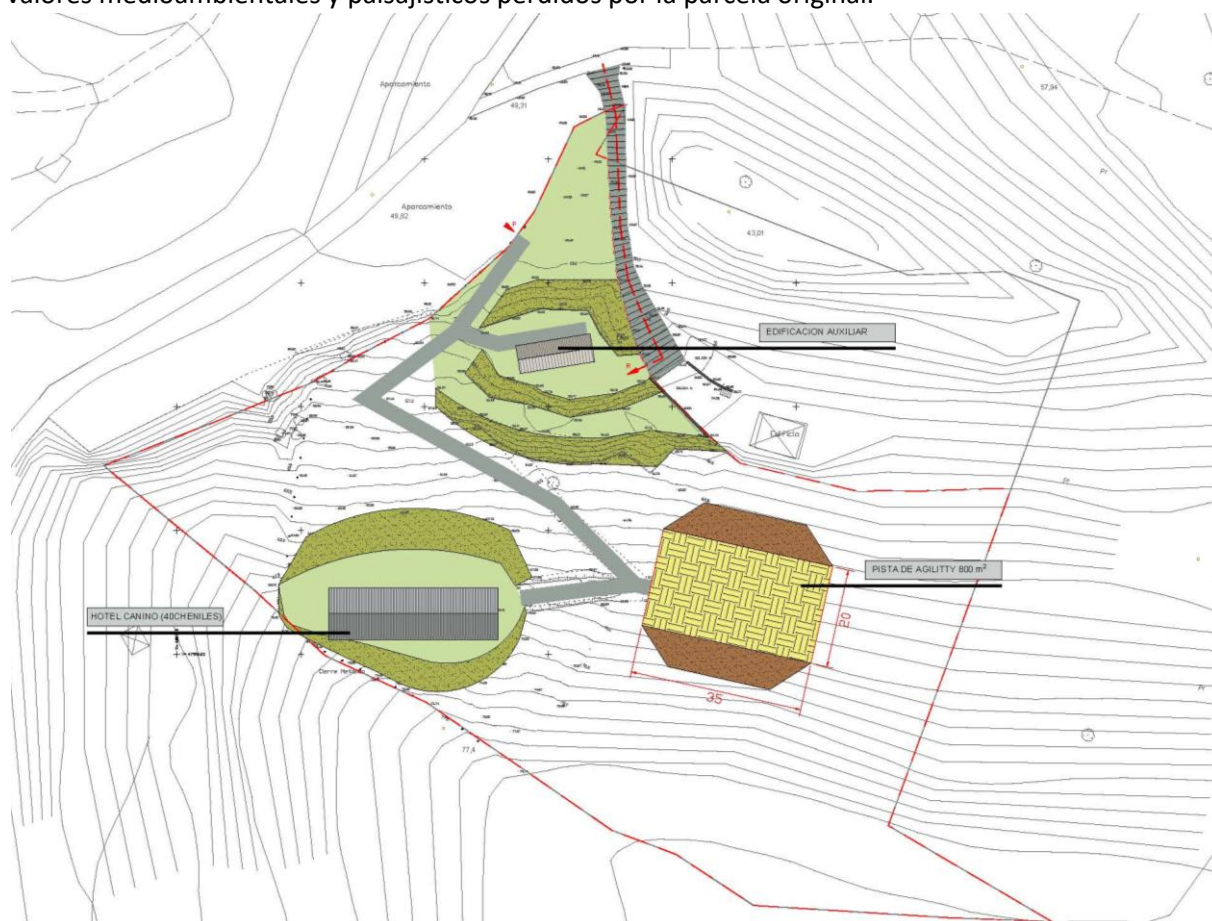
### ANEJO 1.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El Plan Especial para Centro de Adiestramiento y Hotel Canino constituye una intervención estratégica en el desarrollo turístico, social, económico y urbanístico de Muskiz ya que fija las condiciones de implantación de un equipamiento privado de interés público.

La parcela afectada por el Plan Especial se encuentra en un ámbito rural, pero cuenta con acceso rodado pavimentado, acceso peatonal y servicios de suministro de agua y electricidad. Dicha parcela se desarrolla en su mayor parte en pendiente, existiendo algunas terrazas fruto de movimientos de tierra ejecutados anteriormente. En lo que se refiere a vegetación habría que indicar la presencia de arbustos y algún eucalipto en los bordes.

Se trata pues, de una parcela fuertemente alterada respecto a su topografía original y con una vegetación de escasa importancia, que ha perdido los valores medioambientales que pudiera haber poseído en el pasado.

La propuesta de ordenación pretende utilizar la implantación del Centro de Adiestramiento y Hotel Canino para paliar los efectos negativos ocasionados y recuperar en la medida de lo posible los valores medioambientales y paisajísticos perdidos por la parcela original.



Propuesta de implantación del equipamiento en la parcela. [Fuente: planimetría del Plan Especial]

Al analizar la parcela lo primero que llama la atención son una serie de plataformas aterrazadas artificiales que es preciso recuperar. Para ello se decide articular el Centro de Adiestramiento y Hotel Canino en dos edificios e implantar dichos edificios en las diferentes plataformas a la vez que se estabilizan y regularizan los desmontes y taludes existentes.



De esta forma tan solo es necesaria la ejecución de un nuevo movimiento de tierras para albergar la pista de Agility, plataforma de impacto limitado si tenemos en cuenta que se trata de una explanación exenta de edificaciones y que puede ser integrada en el paisaje mediante la utilización de la vegetación adecuada.

Esta articulación en varios edificios trae consigo la necesidad de intervención en una superficie amplia de la parcela, no pudiendo limitarse al tratamiento de la huella del equipamiento previsto, y obligando, por lo tanto, a recuperar las conexiones entre las diferentes plataformas, cuidar los tratamientos superficiales tratando de utilizar pavimentos blandos o mixtos e incorporar vegetación que oculte e integre la actuación a la vez que cumple su misión de anclaje para el terreno.

Respecto a las edificaciones propiamente dichas, se proyecta una primera construcción que alberga los usos relativos al Centro de Adiestramiento y una segunda edificación que da cabida a los usos relativos al Hotel Canino.

El Centro de Adiestramiento se ubica a caballo entre la primera y la segunda plataforma, con acceso desde ambas. Se trata de una zona cercana al cerramiento de parcela junto al que discurre el camino pavimentado y visible desde el mismo.

Los usos se distribuyen en una sola planta. Se tratará de una edificación de pequeñas dimensiones que albergará una zona de formación, otra administración y los aseos.

El Hotel Canino, el segundo edificio, se implanta en la plataforma más elevada, quedando por lo tanto alejado del camino pavimentado y tan solo accesible previo paso por el edificio que alberga el Centro de Adiestramiento, actuando éste como control de acceso.

En el interior se desarrollan cuarenta cheniles con sus patios correspondientes (según medidas establecidas por la norma) una zona de lavado y dos almacenes.

Se proponen edificaciones de líneas sencillas y materiales tradicionales, tratando de aprovechar las ventajas ofrecidas por la existencia de plataformas a diferentes alturas. Se huye de formas complicadas y alardes cuya relación con el medio rural es más dificultosa.

Así pues, mediante la ejecución de contenciones, edificaciones de líneas sencillas, la incorporación de nueva vegetación y la regularización de los perfiles, se pretende lograr una ordenación integrada en el medio físico cuyo impacto sea el menor posible.

Se trata de establecer un proceso de implantación de una actividad poniendo en valor el medio natural como efecto calmante y regenerativo para el tratamiento y alojamiento de perros. El contacto con el medio ambiente propicia una recuperación física y mental y potencia capacidades mentales y afectivas en los animales.

Se pretende, previas actuaciones desafortunadas, articular una fase de regeneración del ámbito, y encauzar y regular el proceso atendiendo a las exigencias y criterios establecidos en la normativa. Esto es, regular los valores y potencialidades del ámbito.

De forma previa a la descripción de las alternativas contempladas, a continuación, se muestran una serie de criterios o principios generales sobre cómo considerar las alternativas.

- Necesidad de una actividad como la que se propone

En primer lugar, es evidente una creciente demanda de centros especializados en el adiestramiento y cuidado de animales domésticos, en este caso, la actividad se centraría de manera única en los perros.

No sólo durante las vacaciones estivales se demanda el servicio de acogida de perros para su cuidado. Existe una sensibilidad creciente por el trato que se da a las mascotas y las estadísticas indican que un 26% de hogares españoles tienen un perro como mascota, pero que cada vez se está más falto de tiempo para darles los cuidados que precisan. Esto, en ocasiones, deriva en trastornos en los perros de comportamiento, obediencia o problemas con otros animales.

Se pretende asentar en el medio natural un centro destinado a perros en el que el propio medio ambiente sea el fundamento de la actividad, tal y como se ha mencionado, como efecto calmante y regenerativo para el tratamiento, adiestramiento y alojamiento de perros.

- Necesidad de recuperación y revalorización del medio natural

El terreno ha sido objeto de intervenciones anteriores que han modificado el paisaje. Se pretende la recuperación del medio natural, revalorizando los componentes más valiosos del medio físico siguiendo estrategias referidas a éste y a sus recursos.

Será objetivo en tal desarrollo, el compatibilizar el mantenimiento y revalorización de dichos recursos, evitando la desaparición y artificialización del suelo, con el establecimiento de una actividad, regulándose, en todo momento, el grado de transformación del medio físico en relación al uso y su correcta planificación, y racionalizando dicha actividad.

Dicho esto, y tomando como puntos de partida los criterios generales descritos, se plantean alternativas en función de la ubicación de las edificaciones en la parcela en tanto en cuanto de otra manera sólo cabrían dos hipótesis: la hipótesis de implantar la actividad de centro de adiestramiento con hotel canino y la alternativa cero en la que no se efectúa ninguna modificación al no proponerse el desarrollo de dicha actividad. Esto en función a que se pretende la promoción de la actividad con las actuaciones que implica en una parcela de titularidad privada del promotor que no cuenta con otros espacios en los que plantear la intervención. Por todo lo anteriormente mencionado, se plantean alternativas de ubicación de los usos en el ámbito delimitado del Plan Especial en la parcela.

- Alternativa 0

Es aquella que se basa en el mantenimiento de la situación actual del territorio, sin modificar el territorio en ninguno de sus aspectos, considerando que el mismo ha sido transformado en diversas actuaciones desafortunadas.

Por otro lado, se consideran cuatro alternativas de implementación de la/s construcción/es e instalaciones en la parcela para el inicio de la actividad.

- Alternativa 1, 2, 3 y 4

Dado el estado actual del ámbito del Plan Especial, de las actuaciones que se han llevado a cabo a lo largo de los años, en muchos casos sin control, se hace imprescindible ordenar el ámbito en el que se pretende actuar, adaptándose a las necesidades y sensibilidades actuales en una serie de aspectos básicos como los medioambientales, materiales, sociales, ... que regulen y garanticen una revalorización y recuperación del paisaje con herramientas de ordenación racionales y sostenibles.

La idea de iniciar la actividad surge de la promoción privada del propietario de la parcela en la que se define el ámbito del Plan Especial.

Se consideran alternativas de ubicación y de ordenación pormenorizada dentro la parcela en la que se pretende implantar la actividad de centro de adiestramiento y hotel canino con usos que se estiman que requieren su ubicación en el medio rural. Se ha pretendido favorecer una ocupación sostenible en el terreno para frenar la ocupación.

Así, cabe el estudio de las alternativas que permite el propio terreno a nivel de ordenación pormenorizada. De esta manera, se proponen varias pautas de asentamiento de las edificaciones y/o instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad de Centro de adiestramiento de perros y hotel canino en el ámbito del Plan Especial. Las mismas quedan recogidas en los planos PO-01A, PO-01B, PO-01C y PO-01D.

En base al planteamiento de las propuestas de ordenación pormenorizada, se estiman las opciones 1 y 2 como las más adecuadas en cuanto a que ambas presentan condiciones óptimas para desarrollar la actividad pretendida y a que ambas alejan las instalaciones que pueden provocar molestias a los viandantes de la Vía Verde y de las viviendas existentes en zonas cercanas.

Se proponen dos edificaciones separadas: la primera para el hotel canino con la zona de cheniles para perros con sus espacios interiores y exteriores atendiendo a normativas vigentes, y la segunda corresponde a una edificación en la que se han ajustado las dimensiones a los usos interiores: los servicios higiénicos, una zona de atención al cliente tanto del hotel canino como del centro de adiestramiento y de administración, con despacho de dirección y sala de profesores, y un aula de formación para las clases teóricas a los dueños de los perros que asisten a los cursos de adiestramiento. Dicha formación se imparte antes o después de los ejercicios en la pista exterior de Agility. También se ha considerado una zona exterior de formación de 50m<sup>2</sup> que deberá estar vallada. No obstante, ésta no sustituirá a la interior en la medida en la que la climatología en el País Vasco suele ser adversa y más en zona cercana a la costa.

Las zonas que ocupan las actividades desarrolladas principalmente por los perros se ubican en la zona más alejada de la Vía Verde de Itsaslur, dejando en una plataforma intermedia la edificación complementaria que pueda ser vista desde el paseo. Se ha optado por aprovechar plataformas que son resultado de actuaciones anteriores que han modificado el paisaje, de manera que se intente recuperar de alguna manera las características intrínsecas del mismo que han sido alteradas.

**PLANOS PROPUESTA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:**

PO 01 A,B,C,D	PLANO: PE. ORDENACION PORMENORIZADA. CONDICIONES DE IMPLANTACION 1,2,3 y 4	E1/1000
PO 02A	PLANO: PE. ORDENACION PORMENORIZADA. PROPUESTA DE IMPLANTACION 1	E1/1000
PO 03	PLANO: PE. ORDENACION PORMENORIZADA. PROPUESTA CENTRO ADIESTRAMIENTO	E 1/100
PO 04	PLANO: PE. ORDENACION PORMENORIZADA. PROPUESTA HOTEL CANINO	E 1/100

A continuación, se exponen las cuatro propuestas contempladas de implantación en la parcela de las edificaciones y/o instalaciones necesarias para la actividad de centro de adiestramiento y hotel canino que se pretende.

En cuanto a dichas edificaciones e instalaciones, cabe subrayar que se ha reducido al mínimo los usos, siendo los mismo los estrictamente necesarios para el desarrollo de la actividad y poder ser un centro homologado de adiestramiento. De esta manera, no se contará con ningún uso que no sea justificable su implantación en el medio rural.

### PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN 1

La primera propuesta consiste en dejar un espacio de transición inicial en la zona de acceso a la parcela y ubicar la primera edificación en las primeras plataformas artificiales ejecutadas previamente a la presente documentación.

Esta edificación acogerá la zona de atención, información y recepción al cliente junto con un espacio de baños con ante-aseo adaptados. Además, contará con el despacho de dirección, una sala de profesores y un aula docente interior. En el espacio exterior hacia la fachada trasera del edificio podrán, además, vallarse unos 50m<sup>2</sup> para formación al exterior que se complementará con la formación en el aula docente sita en el interior del edificio.

Cabe subrayar que la alternativa presentada ubica las edificaciones y/o instalaciones en las que el perro tiene el absoluto protagonismo en las zonas más alejadas de la Vía Verde desde la que se accede al ámbito del Plan Especial. De esta manera, se evitan molestias a los viandantes y se garantiza la concentración de los animales durante sus ejercicios. En la plataforma cercana a la zona de acceso se ubica el centro de adiestramiento con sus usos complementarios (información, aula formación y aseos).

Se trata de aprovechar las plataformas realizadas en el terreno, con el objetivo de revalorizar el paisaje recuperando su esencia y todos aquellos recursos que se hubieren podido ver degradados.



## PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN 2

Al igual que la propuesta anterior, esta alternativa ubica las edificaciones y/o instalaciones en las que el perro tiene el protagonismo en las zonas más alejadas de la Vía Verde desde la que se accede al ámbito del Plan Especial con el objetivo de evitar molestias a los viandantes y garantizar la concentración de los animales durante los ejercicios. En la zona del acceso se ubica el centro de adiestramiento con sus usos complementarios (información, aula formación y aseos).

Se intenta aprovechar alguna de las plataformas realizadas en el terreno, con el objetivo de revalorizar el paisaje.

El planteamiento es similar a la opción anterior (se intercambian las ubicaciones del hotel canino y de la pista de Agility), con el inconveniente de que esta opción conlleva mayores movimientos de tierras.





**PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN 3**

Esta propuesta ubica la edificación correspondiente al hotel canino en la plataforma superior y el centro de adiestramiento con sus usos complementarios (información, aula formación y aseos) en la zona de acceso.

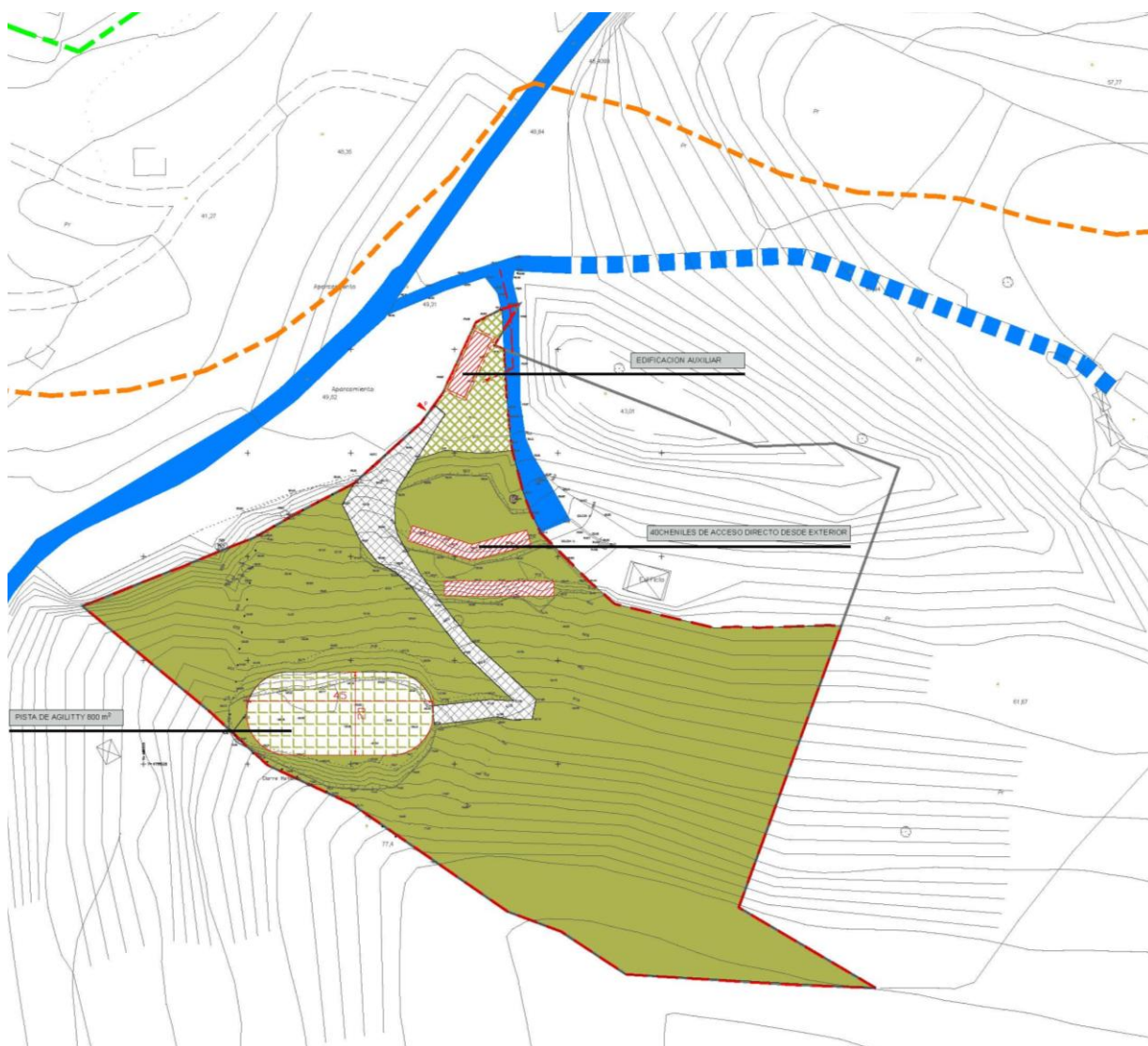
La pista de Agility se sitúa a nivel del acceso, lo que conlleva un importante movimiento de tierras en la zona baja de la parcela a pesar de que se evita el movimiento de tierras en la zona superior al no requerirse reconfigurar la zona propuesta en otras alternativas para la colocación del baile.



**PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN 4**

Esta propuesta sitúa en la zona del acceso el centro de adiestramiento con sus usos complementarios (información, aula formación y aseos) y la pista de Agility en la plataforma superior.

El hotel canino deja de estar constituido por un edificio único con acceso cubierto y pasa a estar formado por dos edificaciones alargadas, situadas sobre las plataformas intermedias, que albergan una sucesión de cheniles con patios a la intemperie. Circunstancia penalizadora en lo que se refiere a la promoción y venta de los servicios del Centro.



Cumpliendo las alternativas 1 y 2, las condiciones mencionadas anteriormente y las pretensiones de desarrollo propias de la actividad, se estima que el enfoque de la alternativa 1 de ordenación pormenorizada se adecúa mejor a las pretensiones de recuperación del medio físico en tanto en cuanto supone un menor movimiento de tierras y una mejor adaptación a las plataformas existentes. Los animales quedan alejados de la Vía Verde Itsasur y, además, la pista de Agility más alejada puede ayudar a la concentración tanto de los perros como de los dueños durante el adiestramiento.

Una vez valoradas las alternativas de Ordenación se estima oportuno analizar la implantación de la actividad mencionada en el medio rural desde la ordenación pormenorizada propuesta, especialmente en función de los usos principal y complementarios de la actividad que enlaza una serie de espacios, cada uno con sus características.

De esta manera, se señala que, en la ordenación pormenorizada presentada en el Plan Especial para la construcción de equipamiento privado de Interés Público en Suelo No Urbanizable como Centro de adiestramiento de perros y hotel canino en Muskiz, se cuenta con la siguiente propuesta de usos ya anteriormente relacionada:

- Edificio para animales (hotel):
  - 40 cheniles para perros de diferentes tamaños, en los que se considera, además, su espacio exterior individual.
  - Zona de higiene y aseo de los animales.
  - Espacios de almacenamiento.
  - Zonas de paso y acceso de cuidadores.
- Edificio Complementario:
  - Zona de información y atención al cliente.
  - Zona de administración con secretaría, despacho de dirección y sala de profesores.
  - Aseos separados por sexos, uno de ellos adaptado a personas de movilidad reducida, contándose con espacio de ante-aseo.
- Espacios exteriores:
  - Zona docente exterior vallada de 50m<sup>2</sup>.
  - Pista de Agility reglamentaria para el adiestramiento de los perros (800m<sup>2</sup>).

Habiéndose aprobado oficialmente las cualificaciones profesionales de “ADIESTRAMIENTO DE BASE Y EDUCACION CANINA. Nivel 2” y de “INSTRUCCIÓN CANINA EN OPERACIONES DE SEGURIDAD Y PROTECCION CIVIL. Nivel 3”, mediante Real Decreto 1037/2011 de 15 de julio de 2011 y publicado en el Boletín Oficial del Estado nº209, de 31 de agosto; así como, la cualificación profesional de “INSTRUCCION DE PERROS DE ASISTENCIA. Nivel 3”, mediante Real Decreto 1035/2011 de 15 de julio, publicado en el Boletín Oficial del Estado nº186, de 04 de agosto; se hace necesario fijar los criterios y requisitos necesarios con el fin de acreditar a las Entidades y Centros Caninos para acometer con unos mínimos niveles de garantía en las instalaciones y materiales para el desarrollo de estos cursos de capacitación profesional en el ámbito de esta Asociación.

El Consejo de Certificación de Adiestradores Caninos de la Asociación Nacional de Adiestradores Caninos Profesionales (ANACP) en su reunión de Calificación del 15 de septiembre de 2012, aprobó por unanimidad la normativa 016/2012 de Acreditación de Entidades y Centros Caninos por la cual se establecen los criterios y normas internas de acreditación de Entidades y Centros de Adiestramiento Canino.

La European Association of Canine Professionals (EACP) a la que está afiliada la ANACP ha reconocido los requisitos fijados por esta Asociación para la acreditación de Entidades y Centros de Adiestramiento Canino y ha autorizado el uso del logotipo internacional (EACP) el cual figurará en todas las cédulas de acreditación y certificados que expida la ANACP, según hacen constar en su escrito de referencia nº 187-hmt, de fecha 22 de julio de 2009.

En el artículo 5.- *Instalaciones* quedan recogidos los usos obligatorios necesarios para la acreditación como centro de adiestramiento canino. Esto es:

- Aula de clases teóricas en cuyo apartado se especifica no sólo la necesidad del espacio docente propiamente dicho sino también de despachos de dirección, secretaría y sala de profesores, así como también aseos y servicios higiénico-sanitarios en número adecuado.
- Instalaciones para prácticas: las clases teóricas se pueden impartir en un campo de trabajo totalmente vallado cuyas dimensiones no deben ser inferiores a 50m<sup>2</sup>. Se prevé la disposición de una pista reglamentaria de Agility de mínimo 800m<sup>2</sup>, según normas sobre obstáculos e instalaciones vigente desde el 1 de enero de 2018, en la que se dispondrá una serie de obstáculos cuya colocación sobre el terreno determina el grado de dificultad y velocidad de los ejercicios a realizar por los canes.

De esta manera, los usos complementarios que se proponen pretenden ofrecer un servicio completo al cliente para el cuidado de sus animales domésticos (perros), siendo éstos los siguientes:

- Hotel canino con 40 cheniles y sus espacios complementarios para ofrecer un servicio completo a los animales
- Centro de adiestramiento con espacios exteriores de formación teórica (pista vallada de 50m<sup>2</sup>) y práctica (pista de Agility de 800m<sup>2</sup>) y espacios interiores de administración (secretaría, dirección y sala de profesores) y un aula teórica, además de servicios higiénicos.

Y para que conste, a los efectos oportunos, firman el presente Plan Especial en Muskiz en Mayo de 2021.

D<sup>a</sup>. Begoña Jiménez Urquía  
Arquitecto CSCAE 571814  
COAVN 4335





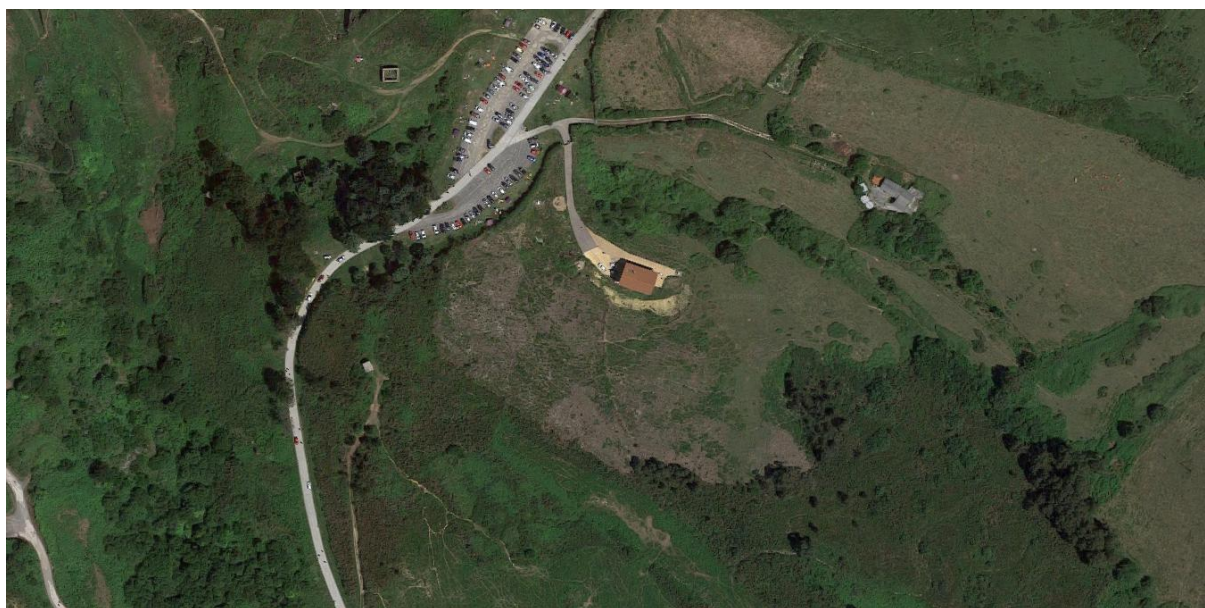
**ANEJO 2.- ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE LA AFECCIÓN SECTORIAL AGRARIA**

En las siguientes imágenes se muestra el ámbito del Plan Especial y su relación con el entorno. Se señala en color rojo los límites de la parcela y el ámbito del Plan Especial.



Delimitación de parcela y ámbito del Plan Especial. [Fuente: Plano topográfico aportado por cliente / GoogleMaps]

Se puede apreciar como en la zona más meridional de la parcela que corresponde a la zona más elevada, es donde aparece alguna especie frondosa (eucaliptus), así como en la zona con orientación Noroeste aparecen algunos pinos de envergadura media, a pesar de que la ortofoto no contempla el terreno en su estado actual ya que se han realizado una serie de explanaciones con anterioridad al encargo del presente planeamiento.



Ortofoto no actualizada de la parcela ubicada frente al aparcamiento de La Juncosa. [Fuente: GoogleMaps]

El terreno se ubica inmerso en una extensa zona de suelo no urbanizable frente a la costa cantábrica en la zona más occidental del Territorio Histórico de Vizcaya.

El PTS Agroforestal es un instrumento de ordenación territorial, globalizador y dinámico, que, por un lado, sugiere y canaliza actividades encaminadas a la planificación y gestión de los usos agroforestales, acogiéndolas en un marco de planeamiento global del territorio, y, por otro, defiende los intereses del sector agroforestal frente a otro tipo de usos. Todo ello de acuerdo con el objetivo establecido en el artículo 12 de la Ley 17/2008 de Política Agraria y Alimentaria de promover un uso continuado y adecuado del suelo agrario ligado a la actividad agraria y acorde con las demandas de la sociedad.



El ámbito de ordenación del presente PTS abarca la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de aprobación definitiva de este documento estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano o urbanizable.

El PTS establece las siguientes Categoría de Ordenación:

- Agroganadera y Campiña
- Monte
- Mejora Ambiental
- Protección de Aguas Superficiales.

Según el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente mediante el decreto 177/2014 de 16 de septiembre, la parcela tiene una calificación global de Paisaje Rural de Transición dentro de la Categoría Agroganadera y Campiña, a pesar de que en otra legislación vigente la mayor parte de la parcela es zona forestal.

**Categoría Agroganadera y Campiña:** *“Esta amplia categoría se ubica en la parte baja de los valles. Comprende las zonas cuyo uso actual se basa en prados de siega y cultivos de todo tipo (cereal, hortalizas, frutales, viñedos, etc). De igual manera, aquellos rodales forestales rodeados por este tipo de usos, desgajados de las grandes manchas forestales y que no alcanzan una superficie suficiente para constituir una unidad propia por sí mismos, se consideran englobados en esta categoría.”*

*“Subcategoría Alto Valor Estratégico: estas zonas se definen en función de modelos de productividad y del conocimiento empírico del territorio.*

**Subcategoría Paisaje Rural de transición:** *resto de zonas actualmente cultivadas o bien zonas de campiña de prados con rodales forestales comunes en la vertiente cantábrica y no incluidas en la categoría anterior.”*

*“La redacción del PTS Agroforestal se ampara en el mandato de las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco, enmarcándose su elaboración y tramitación en lo establecido por la Ley 4/90, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco (artículos 2 y 11 a 23). La formulación y elaboración de este PTS corresponde de forma conjunta, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley 4/90, a los siguientes organismos:*

*Para la elaboración de la cartografía del PTS Agroforestal, la información de partida utilizada es la de los Usos del Suelo Actuales, basada en la fotointerpretación que se realizó para el Inventario Forestal de 1996. Se realizó una reclasificación de dicho mapa de usos del inventario, con lo que obtuvo una primera zonificación en la que se diferenciaron los siguientes usos del suelo sobre el territorio:*

- *Labor y Campiña: Zonas roturadas y cultivadas, tanto en mosaico con prados de diente o siega, típicos de la vertiente atlántica, como las amplias parcelas de secano o regadío de la vertiente mediterránea.*
- *Zonas arboladas: Zonas actualmente cubiertas por bosques naturales, plantaciones forestales o mezcla de ambas. En general, la cubierta arbórea debe ser superior a un 20%.*
- ***Matorral: Zona cubierta por vegetación arbustiva, tanto en zonas altas como en cerros y zonas baldías entre cultivos.***
- *Matorral/pastizal: Zona cubierta por vegetación arbustiva en mosaico con pastos.*

- *Pastizal: Zona cubierta por vegetación herbácea, tanto en zonas altas (pastos montanos) como en cerros y zonas baldías entre cultivos.*
- *Zonas rocosas culminares, acantilados y áreas erosionadas con suelo desnudo: Zonas sin vegetación arbórea con la roca madre aflorante, con grandes limitaciones para el uso agroforestal.*
- *Zonas húmedas: Incluye las zonas cubiertas de agua, de manera permanente u ocasional: pantanos, lagunas, marismas...*
- *Canteras y vertederos*
- *Mezcla de algunos de los usos anteriores"*

La regulación de usos se representa de la siguiente forma:

Propiciado: Se denomina uso propiciado de una zona al que predomina en ella y la caracteriza desde un punto de vista funcional y físico.

**Admisible**

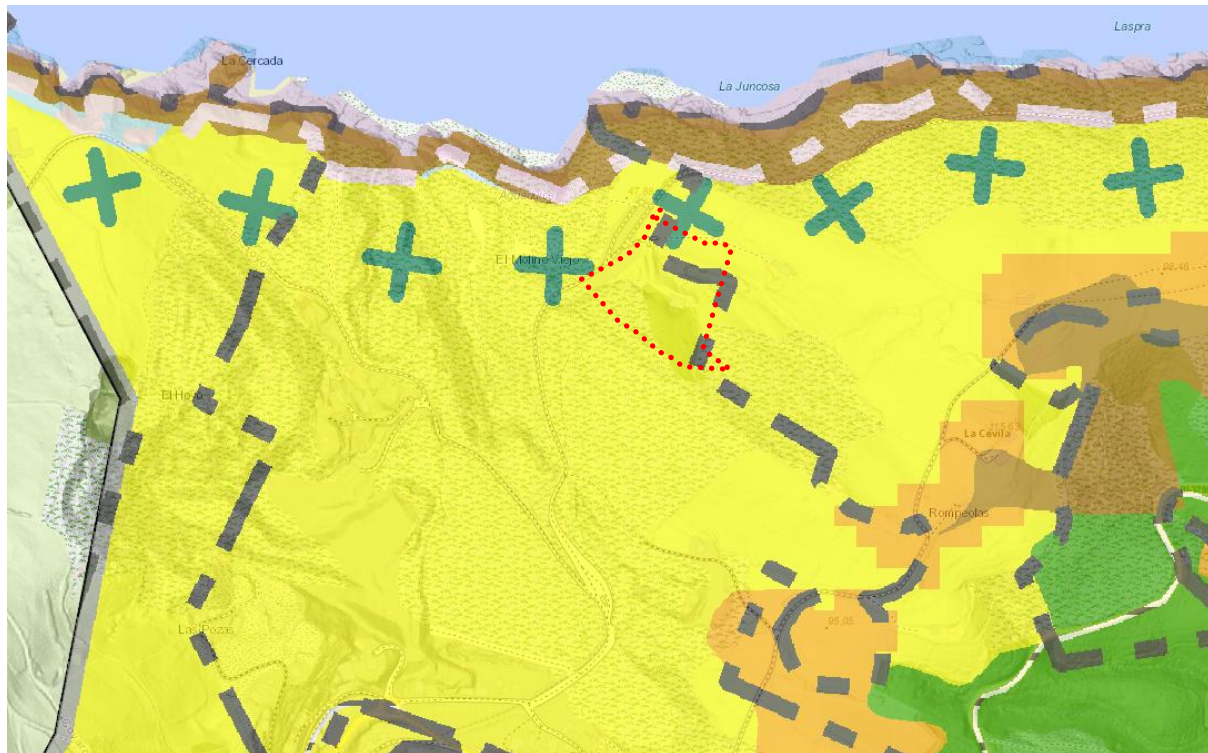
**2a Admisible: Se procederá a realizar un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras** en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, "Instrumentos de actuación" del PTS Agroforestal)

2b En el supuesto de plantear el planeamiento municipal un crecimiento apoyado en núcleos preexistentes sobre un área calificada por el PTS Agroforestal como Agroganadera y Campiña – Alto Valor Estratégico no recayente en áreas de interés preferente del PTP, el planeamiento contendrá dentro de su análisis de alternativas una valoración específica del impacto en el medio agrario.

**Prohibido**

3a Uso no deseable en dicha categoría de ordenación. Excepcionalmente será admisible en el caso de que sea avalado por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, "Instrumentos de actuación" del PTS Agroforestal).

El Plan Especial propone la construcción de un Equipamiento Privado de Utilidad Pública por lo que, según la matriz de usos del PTS, se trata de uso 2a. Al tratarse de un uso admisible (2a) se anexa al Plan Especial el presente Estudio de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria.



Planeamiento: Plan Territorial Sectorial Agroforestal: Agroganadero y Campiña: Paisaje Rural de Transición. [Fuente: Visor geoEuskadi]



*El objetivo del protocolo de evaluación de la afección sectorial agraria es dotar a las administraciones públicas de una herramienta que, respondiendo a los fines y objetivos sectoriales de la Ley 17/2008, de 23 de Diciembre, de Política Agraria y Alimentaria, permita efectuar una evaluación objetiva y real del impacto de las propuestas de desarrollo territorial sobre cada explotación afectada y sobre el suelo agrario del ámbito que corresponda, integrando la valoración de aspectos de carácter sectorial en la toma de decisiones.*

El proceso urbanizador afectará a suelo agroganadero y campiña, según PTS Agroforestal, no existiendo en la parcela suelos de alto valor estratégico. Según las Normas Subsidiarias del municipio corresponde a zona forestal en mayor medida, y zona agrícola ganadera.

La parcela no se encuentra edificada y la implantación de un equipamiento privado, en ningún caso, generará o podrá suscitar la creación de un nuevo núcleo rural. En la medida en la que su implantación afecta a zona de sector agrícola-forestal, reduciendo su superficie, y si bien hay que conservar el suelo no urbanizable, es admisible un uso edificatorio de utilidad pública e interés social.

El Plan especial se refiere a la construcción de un equipamiento privado en suelo no urbanizable que corresponde a un Centro de adiestramiento de perros y hotel canino, manteniéndose la clasificación de suelo en la parcela y no modificándose la edificabilidad normativa del planeamiento vigente (Normas Subsidiarias de Muskiz).

Se trata de una parcela de prados en la zona noreste descendiendo hacia una vaguada existente y mayoritariamente de matorral, zona cubierta por vegetación arbustiva tanto en zonas altas como en cerros y zonas baldías entre cultivos. En la zona más meridional y más elevada de la parcela, en los límites de la misma, se puede encontrar algún ejemplar de Eucaliptus, y en el límite Noroeste de la parcela, en una zona de pendiente más abrupta, aparecen pinos de envergadura media, junto a otros de mayor porte que quedan en parcela colindante.

En las siguientes imágenes se puede comparar el estado actual de la explotación y la ubicación aproximada del Equipamiento privado para el que se solicita Declaración de Utilidad Pública e Interés Social.

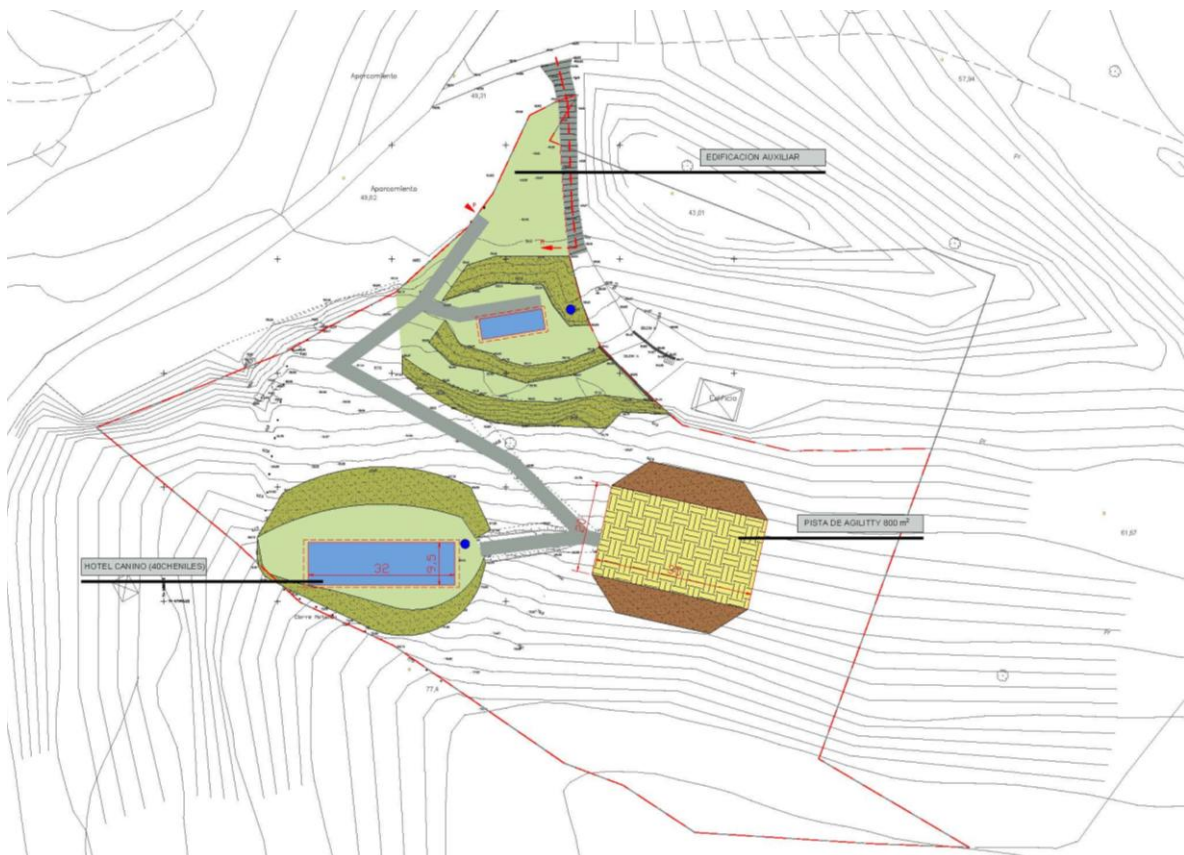




# PLAN ESPECIAL EN SUELO NO URBANIZABLE PARA EQUIPAMIENTO PRIVADO

CENTRO ADIESTRAMIENTO DE PERROS Y HOTEL CANINO EN MUSKIZ (VIZCAYA)

MAYO/2021



Evaluación de la afección sectorial Agraria

El ámbito del Plan Especial se corresponde con suelo clasificado como No Urbanizable según las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de Muskiz, y en el Plan General de Ordenación Urbana, actualmente en Fase de Pre-Avance.

La parcela está ubicada en Kobaron en el municipio de Muskiz, en Vizcaya. La parcela cuenta con 17.093,28m<sup>2</sup> y constituye una parcela indivisible en atención a los parámetros establecidos por las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio para la segregación de parcelas.

Se estima la idoneidad del emplazamiento para el equipamiento pretendido que constituirá un núcleo zoológico, con los objetivos:

- Ordenar el Área de Suelo No Urbanizable de la parcela objeto del Plan Especial en Kobaron, municipio de Muskiz.
- Posibilitar la instalación de un Centro de adiestramiento con todas las instalaciones necesarias para ello (pista reglamentaria de agility,...) y hotel canino.
- Se dispondrá de unas zonas previstas para el desarrollo de la/s edificación/es, otras zonas de desarrollo de las instalaciones deportivas necesarias (pista de agility), permitiendo el máximo de zona libre verde.
- Cuidar la protección y relación paisajística del emplazamiento edificatorio propuesto, con objeto de no alterar el paisaje rural del entorno y asegurar la integración de las instalaciones. Así, se deberán incorporar pautas de diseño paisajístico que aseguren la correcta integración de la propuesta:
  - Artificialización mínima de la parcela
  - Distribución racional de los usos pormenorizados
  - Protección paisajística
  - Protección ambiental
  - Análisis de impactos que se pudieran derivar de la intervención.
- Racionalizar el trazado del conjunto de las diferentes infraestructuras y sus servidumbres, con objeto de minimizar, en primer término, la afección de las mismas en el medio físico, además de minimizar los gastos de urbanización.

En el proceso de desarrollo del Plan Especial se ha realizado un Análisis Previo donde se ha estudiado y valorado el impacto que la construcción de un Equipamiento Privado de Utilidad Pública podría ocasionar en diferentes sectores (Turístico, económico, agrario, paisajístico, etc..).

En cuando al impacto en el sector agrario se estudian las medidas correctoras a aplicar para que éste sea mínimo y, entre otras, las más importantes han sido la elección de la UBICACIÓN.

La ubicación propuesta se ha considerado la más adecuada por:

- Causar el menor impacto, tanto visual como paisajístico, al situar las edificaciones adaptándose al terreno y de manera amable con respecto al entorno.
- La parcela cuenta con abastecimiento de agua y electricidad. Las instalaciones de saneamiento comprenden la ejecución de una fosa séptica para la segunda edificación destinada al alojamiento de los canes.

En cualquier caso, se tenderá a evitar la ejecución de captaciones de aguas, vertidos de aguas residuales, tendidos aéreos de los servicios de energía eléctrica o telefonía.

- Por permitir la co-existencia de la actividad agraria actual (área de matorral y frondosas) con el funcionamiento de la nueva actividad, priorizándose la recuperación de los terrenos y los espacios libres verdes en la parcela.
- Por afectar a la parte de parcela ocupada por matorral, permitiendo mantener la reducida extensión de eucaliptus y pinos, así como las zonas de prados, en las mismas condiciones.

La consideración del paisaje viene enmarcada en dos aspectos fundamentales: el concepto del paisaje como aglutinador de toda una serie de características del medio físico y la capacidad de absorción que tiene un paisaje a las actuaciones que producen los proyectos.

La ejecución y puesta en marcha de esta instalación conlleva una serie de efectos que se manifiestan en transformaciones a nivel de diversos factores; paisaje -cambios en la percepción del lugar-, el suelo -cambio de propiedades y de ocupación-, la vegetación.

En general, se consideran estos impactos por la construcción del equipamiento privado de centro de adiestramiento de perros y hotel canino compatible con el medio. No obstante, se proponen una serie de medidas preventivas, correctoras y compensatorias en aras de minimizar el impacto de la actuación sobre el medio físico.

Se recogen a continuación algunas medidas correctoras propuestas en el Plan Especial en atención a la afección posible en el medio físico:

MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS REFERENTES A LOS IMPACTOS MAS SIGNIFICATIVOS CUYO OBJETO SERA REDUCIR SU PROBABILIDAD DE OCURRENCIA, ASI COMO PARA EVITAR LA EXPOSICION DE ELEMENTOS VALIOSOS O VULNERABLES A IMPACTOS SIGNIFICATIVOS.

Medidas preventivas durante la fase de obras: Se deberán adoptar medidas preventivas como la cubrición de material pulverulento en su transporte o limitar el movimiento de la maquinaria y vehículos a las zonas acondicionadas para tal fin. Así mismo deberá considerarse la posibilidad de realizar riegos sobre materiales pulverulentos en el caso de que las condiciones climatológicas favorecieran su dispersión.

Medidas preventivas durante la fase de replanteo/obras: se deberá delimitar la superficie de actuación de tal forma que la protección de las masas de vegetación circundante quede asegurada. Durante la fase de obras se cuidará sobremanera el respeto de este límite para evitar afecciones a estas masas.

Medidas destinadas a evitar molestias a la fauna: además de las mencionadas en el punto anterior, durante las labores de construcción se deberá establecer un horario de trabajo que respete el periodo nocturno durante las obras.

Además, se deberá cumplir la normativa aplicable para potencias acústicas y niveles de emisión sonoros para maquinaria de uso al aire libre. Se evitará realizar los trabajos constructivos durante el periodo de cría de la avifauna, esto es, entre los meses de marzo y junio.

Medidas encaminadas a la prevención y a la corrección de suelos contaminados: los terrenos no están incluidos en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (Decreto 165/2008, de 30 de septiembre). En cualquier caso, si durante las labores de movimiento de tierras surgieran indicios de contaminación posible se deberá comunicar al órgano ambiental competente.

Medidas destinadas a evitar la pérdida del horizonte fértil del suelo: los horizontes correspondientes a la tierra vegetal que pudieran ser sellados por las labores de urbanización serán retirados de forma selectiva en orden a su reutilización para la restauración del ámbito afectado o en terrenos degradados en las proximidades. Si no fuera posible su extendido o redistribución inmediata se procederá a almacenarlos en acopios de sección trapezoidal, de dos metros de altura como máximo, con el fin de favorecer su aireación y evitar la compactación.

Medidas destinadas a minimizar los movimientos de tierras: se limitarán los movimientos de tierra, en la búsqueda del mínimo volumen, ajustándose cuanto sea posible a la topografía del terreno. En la medida en la que en la intervención que se pretende se han de ejecutar movimientos de tierras, se deberá tender a minimizarlos todo lo posible. Además, se deberá acometer la estabilización de los taludes existentes.

Medidas destinadas a la integración paisajística y a la corrección del impacto visual: Se deberán adoptar todas las medidas posibles encaminadas a favorecer las condiciones estéticas de la instalación con respecto a sus dimensiones, alturas, colores, materiales, volúmenes o texturas, así como el empleo de pantallas vegetales de ocultación e integración en el entorno. Durante las labores de construcción se realizará un remodelado geométrico de los taludes, que deberán ser los más tendidos posibles (aconsejable 1V/3H), el redondeado de las aristas, ajustando sus formas al máximo a la orografía del entorno.

Medidas destinadas a la restauración vegetal: La actuación consistirá en el remodelado y revegetación de las áreas destinadas a zonas verdes. En la medida de lo posible se reutilizará la tierra vegetal procedente de la excavación de la propia obra. Se realizarán hidro-siembras y plantaciones en todas las zonas de tierras remodeladas. La hidro-siembra se realizará a doble pasada, debiendo procederse con posterioridad a la re-siembra o reposición de marras. La distribución y densidad de las plantaciones se realizarán, en general, de forma dispersa, de manera que no se realicen plantaciones excesivamente regulares y artificializadas buscando siempre la formación de lindes o bosquetes con aspecto naturalizado y la integración de la actuación en el paisaje.

MEDIDAS PROTECTORAS DIRIGIDAS A CONSERVAR RECURSOS ESTRATEGICOS AMENAZADOS DIRECTAMENTE POR LA ACTUACION PROPUESTA (HABITATS, ESPECIES, PAISAJE, RECURSOS HIDRICOS, MASAS DE AGUA, HUMEDALES, PATRIMONIO GEOLOGICO Y ARQUEOLOGICO, ETC.)

Medidas de carácter general durante las obras:

- Se cuidará que la ocupación de terrenos sea la mínima e imprescindible, realizándose los acopios de materiales lo más alejados posibles de las zonas de vegetación o arbolado de relevancia. Se procederá de todas maneras al balizado de estos elementos a fin de evitar cualquier afección a los mismos.
- Se deberán establecer zonas para el correcto almacenamiento de la maquinaria y dotarlas de sistemas para la recogida de derrames y vertidos accidentales en caso de producirse. Quedan prohibidos los lavados de cubas de hormigón y vertido de lechadas en zonas no acondicionadas, así como los vertidos directos a cauce o indirectos al terreno. El mantenimiento de la maquinaria se realizará siempre en talleres o lugares autorizados a tal efecto.
- Se deberá contar con un sistema de riego de las superficies garantizándose su empleo con tiempo seco para evitar la emisión de polvo en la zona de obras, a fin de evitar la dispersión de polvo y la afección a la fauna y flora.
- Se restringirá al máximo la circulación de maquinaria y vehículos fuera de las superficies habilitadas a tal efecto.



- Los sobrantes de excavación y residuos generados durante la construcción serán gestionados adecuadamente de acuerdo a la normativa.
- Se deberá cumplir con la normativa en materia de protección contra incendios y las medidas aprobadas en la licencia municipal de actividad.
- Deberán contemplarse de forma general practicas respetuosas con el medio ambiente, de forma que se mantenga una correcta pulcritud y mínima generación de residuos, se realicen campañas de limpieza durante y tras las obras, y se garantice una adecuada ocupación y desocupación del espacio.
- Si durante las obras aparecieran emanaciones de agua estas deberán ser debidamente captadas y reconducidas a la red de drenaje natural.

Además, se hacen necesarias la conservación y potenciación de las masas vegetales circundantes para asegurar la continuidad paisajística y ecológica. Así, con objeto de reforzar el papel estructurante que ejerce la vegetación y las especies frondosas existentes, se llevarán a cabo plantaciones que potencien la diversidad, abundancia y naturalidad de la vegetación.

Asimismo, se favorecerá la creación a lo largo de todo el recinto de nuevos bosquetes y setos naturales como forma de absorción de las discontinuidades que se dan en el paisaje con la ubicación de la nueva instalación en suelo no urbanizable, como forma de diversificar y restaurar el paisaje rural y, consecuentemente, permitiendo revitalizar ecosistemas de relativa importancia para la fauna y flora.

La distribución de especies de diferentes características formales (en cuanto a volumétrica, porte, cromatismo...) y el control de densidades deberán garantizar un acabado irregular, diverso y discontinuo evitando que se creen pantallas o setos alineados. Así mismo y desde un punto de vista ecológico la elección de especies deberá respetar los tipos de vegetación existentes en cada zona de estudio.

Una vez aplicadas las medidas correctoras, especialmente la elección de la ubicación, el análisis del impacto que se expone a continuación se realiza sobre la propuesta del Plan Especial que ya contempla las medidas correctoras.

Se plantea la valoración de la afección sectorial a partir del impacto que las propuestas del Plan Especial puedan generar tanto con respecto a la explotación agraria afectada como con respecto a la ocupación del suelo.

## PLAN ESPECIAL EN SUELO NO URBANIZABLE PARA EQUIPAMIENTO PRIVADO

CENTRO ADIESTRAMIENTO DE PERROS Y HOTEL CANINO EN MUSKIZ (VIZCAYA)

MAYO/2021

VALORACIÓN DE LA AFECCIÓN SOBRE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS					
RELACIONADOS CON LAS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS DE LA EXPLOTACIÓN					
		COMPATIBLE	MODERADO	SEVERO	CRÍTICO
Afección de la vivienda ligada a la explotación sobre explotación agraria					
Afección de las edificaciones ligadas a la explotación sobre explotación agraria			X		
Afección de infraestructuras y servicios sobre explotación agraria. Impacto sobre los accesos a las edificaciones, sistemas de riego o captaciones, etc..			X		
RELACIONADAS CON LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA EXPLOTACIÓN					
		COMPATIBLE	MODERADO	SEVERO	CRÍTICO
Viabilidad económica de la explotación		X			
Ninguna edificación existente quedará ligada a la actividad que se pretende implantar. En el análisis primero indicado en esta tabla se hace referencia a las nuevas edificaciones e infraestructuras a ejecutar en la parcela para el desarrollo del Centro de adiestramiento de perros y hotel canino. Se considera que el desarrollo del Plan Especial no requiere la justificación de la viabilidad económica de la explotación en la medida en la que se trata de una promoción privada de un equipamiento. Se primará el mantenimiento y recuperación de la mayor superficie de terreno como zonas de vegetación autóctona. En la superficie de la parcela no ocupada por la edificación se diferencia entre zonas de prados (no afectadas por el Plan Especial), zonas de matorral y algunos ejemplares de eucaliptus y pinos de porte medio en zonas limítrofes de la parcela.					
VALORACIÓN DE LA AFECCIÓN SOBRE EL SUELO					
VALORACIÓN EN SUELOS DE ALTO VALOR ESTRATÉGICO SEGÚN PTS AGROFORESTAL.					
		COMPATIBLE	MODERADO	SEVERO	CRÍTICO
No corresponde el suelo de la parcela a suelos de Alto Valor Estratégico					
VALORACIÓN EN SUELOS DE PAISAJE RURAL DE TRANSICIÓN SEGÚN PTS AGROFORESTAL.					
		COMPATIBLE	MODERADO	SEVERO	CRÍTICO
La parcela es suelo de paisaje rural de transición			X		

Tras estas valoraciones, se concluye que el desarrollo del Plan Especial para la construcción de un equipamiento privado de Utilidad Pública en suelo no urbanizable en la parcela 074 del polígono 1 del municipio de Muskiz como Centro de adiestramiento de perros y hotel canino, no tiene efectos significativos sobre el sector agrario.

Y para que conste, a los efectos oportunos, firman el presente Plan Especial en Muskiz en Mayo de 2021.

D<sup>a</sup>. Begoña Jiménez Urquía  
Arquitecto CSCAE 571814  
COAVN 4335

