

PLAN ESPECIAL

GUARDERÍA CANINA BI LAGUN



PROMOTOR

SOUL INVEST LADY S.L.U.

DIRECCIÓN

JAITZUBIA Nº44
20280 HONDARRIBIA, GUIPÚZCOA

FECHA

MAYO 2024

EQUIPO REDACTOR

Eduardo Iguñiz Mendes
Julen Romero Hidalgo
Fergus Scott Aguirre

**STUDIO
MISTURA**

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO A.	MEMORIA
DOCUMENTO B.	NORMAS URBANÍSTICAS
DOCUMENTO C.	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO D.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA
DOCUMENTO E.	RESUMEN EJECUTIVO
DOCUMENTO F.	PLANOS

A

Memoria informativa y justificativa

PLAN ESPECIAL

GUARDERÍA CANINA BI-LAGUN

BORRADOR

A ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.....
1.1.	Planteamiento y objetivos del proyecto.....
1.2.	Antecedentes administrativos.....
1.3.	Objetivos del Plan Especial.....
2.	TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.....
2.1.	Tramitación seguida hasta la fecha y justificación del presente documento.....
3.	DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.....
3.1.	Ubicación y delimitación del ámbito.....
3.2.	Características físicas.....
3.3.	Reportaje fotográfico.....
4.	MARCO NORMATIVO.....
4.1.	Determinaciones de la LSU respecto al suelo no urbanizable.....
4.2.	Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia - Normas Urbanísticas Generales.....
5.	PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES.....
6.	CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....
6.1.	Criterios y objetivos del Plan Especial.....
6.2.	Justificación de la nueva ordenación.....
6.3.	Programa existente.....
6.4.	Programa de nuevas necesidades.....
6.5.	Descripción de la nueva ordenación.....
6.6.	Resumen de parámetros urbanísticos.....
6.7.	Versatilidad y flexibilidad de la ordenación a largo plazo.....

6.8.	Cumplimiento de la normativa de rango superior.....
6.8.1.	Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.....
6.8.2.	Normas Urbanísticas de Hondarribia.....
6.8.3.	Normativas sectoriales.....

7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.....

7.1.	Incorporación de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico.....
7.2.	Medidas de integración paisajística.....
7.3.	Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente.....
7.3.1.	Medidas para la fase de planeamiento o de proyecto.....
7.3.2.	Medidas en fase de ejecución.....
7.3.3.	Medidas para el seguimiento ambiental del Plan.....
7.4.	Otros aspectos considerados.....

8. SOSTENIBILIDAD SOCIAL.....

8.1.	Impacto en función del género.....
8.2.	Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera.....
8.3.	Programa de participación ciudadana.....

ANEXO 1: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.....

A1.1	Justificación y marco normativo.....
A1.2	Zonificación acústica.....
A1.3	Objetivos de calidad acústica en el espacio exterior.....
A1.4	Fuentes sonoras y ruido ambiental.....
A1.5	Conclusiones.....
A1.6	Gráficos.....

ANEXO 2: INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA (URA).....

ANEXO 3: INFORME FAVORABLE DE SERVICIOS VETERINARIOS (GOBIERNO VASCO)

BORRADOR

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

1.1. Planteamiento y objetivos del proyecto

Promueve el presente Plan Especial la empresa Soul Lady Invest S.L.U. para establecer una regulación en los parámetros que definirán urbanísticamente la parcela en la que se ubica la actual Guardería Canina Bi-Lagun, situada en el número 44 del barrio rural de Jaitzubia del municipio guipuzcoano de Hondarribia.

Este nuevo instrumento de planeamiento diseñado ad hoc servirá para acotar todos aquellos aspectos que influyan tanto en el proceso de consolidación de las edificaciones existentes, la ampliación de las instalaciones necesarias para dar acogida a un número mayor de animales, de la inserción de un nuevo edificio habilitado como clínica veterinaria, las ampliaciones comprendidas en el largo plazo de cara al aumento de la actividad actual y las ampliaciones o cambios de uso de actividades y usos futuros.

Entre las medidas a implementar que se contemplan para este proyecto destacan:

- La ya mencionada ampliación de la población animal residente, al extenderse la colaboración profesional con varios ayuntamientos guipuzcoanos circundantes.
- Diversificación en la hoja de servicios ofertados en relación con el cuidado, protección y atención animal.
- Establecimiento de un nuevo edificio destinado a albergar una clínica veterinaria.
- Inclusión de nuevas actividades formativas y recreativas derivadas de la actividad principal del centro.

Por otro lado, la formulación de este Plan Especial obedece al cumplimiento del Artículo 2.3.4. relativo al "Planeamiento en Suelo No Urbanizable" de las Normas Urbanísticas vigentes en Hondarribia. El mencionado apartado determina las siguientes condiciones:

"1.- En Suelo No Urbanizable, además de los "planes" cuya formulación se establece de forma expresa en el presente proyecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 2.6.3 de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de un "plan especial" con alguna de las finalidades previstas en los artículos 84 de la Ley del Suelo y 76 del Reglamento de Planeamiento, para la implantación de las edificaciones e instalaciones de "utilidad pública" o "interés social" que hayan de emplazarse en el medio rural, la realización de nuevos elementos de infraestructura -carreteras, canalizaciones de cauces fluviales, implantación de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización u otros elementos similares- no previstos en el planeamiento ni justificados o autorizados como obras complementarias o auxiliares de la implantación de otros usos, y, en general, cuando las características específicas de los usos a implantar, la entidad del desarrollo a realizar, la transformación previsible del territorio, las afecciones sobre el sistema viario u otros factores, aconsejen la previa definición de una ordenación que garantice la adecuada inserción urbanística de la actuación y la defensa de los valores paisajísticos, medio ambientales y naturalísticos del territorio.

La resolución municipal definirá si la iniciativa de la formulación del mismo recae en el solicitante, o se la reserva el propio Ayuntamiento, entendiéndose que en ningún caso podrá asignarse a particulares la responsabilidad de formulación de "planes especiales" que desarrollen elementos constituyentes de estructura general y orgánica del territorio definidos por las Normas Subsidiarias.

2.- Los "planes especiales" que se formulen en el Suelo No Urbanizable incorporarán, en su caso, los "estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental" necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

3.- Los "planes especiales" cuya formulación se establece en las presentes Normas Subsidiarias podrán modificar la delimitación propuesta al objeto de lograr una mejor adecuación de la misma a la estructura parcelaria, a la configuración física del territorio, o, a los objetivos de ordenación propuestos. A tal efecto podrán excluirse los terrenos que no se consideren necesarios para la consecución de los fines propuestos, si bien, los terrenos incluidos no podrán superar el 25% de la superficie delimitada en el presente proyecto.

Asimismo, con carácter general, los "planes especiales" podrán reducir en su ámbito de intervención las condiciones de "separación" de otros elementos, limitación de la "ocupación de parcela", y, dotación de "aparcamientos", establecidas en el Capítulo 3.5 de las presentes Normas para la implantación de "usos autorizados".

4.- La "aprobación definitiva" de los "planes especiales" que se formulen al amparo de lo previsto en el epígrafe "1" del presente artículo, corresponderá a la Diputación Foral de Gipuzkoa."

1.2. Antecedentes administrativos

El proceso de redacción del presente Plan Especial surge a raíz de la comunicación entre el equipo redactor y el ayuntamiento de Hondarribia en relación con el desarrollo del proyecto para la construcción de una nueva clínica veterinaria dentro de la parcela objeto. Este intercambio de información se resume en los siguientes hitos:

- El 4 de agosto de 2003 se presenta el proyecto de legalización de la actividad de guardería canina. El 1 de septiembre de 2005 se concede la licencia interesada mediante el Decreto 937/2005. El 11 de noviembre de 2005 se concede la licencia adicional y definitiva para la puesta en marcha y funcionamiento de la actividad mediante Decreto 1111/2005.
- El 22 de enero de 2024 se presenta una instancia para pedir la ampliación de licencia de actividad para la introducción de la actividad de licencia de actividad.
- El 8 de febrero de 2024 se presenta el cambio de titularidad de la actividad desde Rufo Ribado Pastoriza a Soul Lady Invest SLU.
- El 8 de febrero de 2024 se adjunta escrito de apoderamiento para la gestión de las comunicaciones relativas a la Guardería Canina Bi-Lagun.
- El 9 de febrero de 2024 se adjuntan informes solicitados por el ayuntamiento de Hondarribia sobre la población animal acogida actualmente en la Guardería Canina Bi-Lagun.
- A fecha de 3 de abril de 2024 se realiza la solicitud a Agencia Vasca del Agua (URA) para el inicio de obras para la construcción de la clínica veterinaria y la ampliación de los cheniles existentes.
- El mismo 3 de abril se hace entrega a Agencia Vasca del Agua (URA) de una memoria descriptiva relativa al tratamiento de los residuos animales generados durante la actividad. Entre otros aspectos, se detalla que, a partir de la primera semana de junio, se instalará un nuevo depósito estanco. Junto a dicho informe se adjunta informe detallado de los servicios a realizar por la empresa a contratar para la limpieza, el transporte y el tratamiento de dichos residuos.

- El 15 de abril de 2024 se envía a Servicios Veterinarios de la Diputación Foral de Gipuzkoa una memoria descriptiva en la que se expone el estado actual de la Guardería Canina Bi-Lagun y la previsión de los proyectos que se pretenden llevar a cabo. Del mismo modo se adjunta un plano del estado actual.
- El 17 de abril de 2024 se celebra una reunión en el Ayuntamiento de Hondarribia entre los técnicos municipales, la propietaria de la Guardería Canina Bi-Lagun y el equipo redactor del presente Plan Especial. Se realiza una puesta en común del desarrollo del Plan y desde el Ayuntamiento se trasladan algunas dudas relativas a los organismos administrativos involucrados.
- El 3 de mayo de 2024 la Agencia Vasca del Agua (URA) URA emite una resolución en la que indica que la disposición de los cheniles nº2 y nº3 existentes debe modificarse para poder garantizar los 5 metros de servidumbre de la regata Ogallurreta. En segundo lugar, se solicita a la promotora de las obras presentar una solicitud de Autorización de Vertidos para regularizar los vertidos de aguas higiénicas. Esta autorización se deberá acompañar con una serie de documentos de carácter técnico que justifiquen la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales.
- El 29 de mayo de 2024 se envía al Ayuntamiento de Hondarribia un informe detallado con el registro completo de entrada y salida de animales en la Guardería Canina Bi-Lagun.

1.3. Objetivos del Plan Especial

Teniendo en cuenta los hechos indicados en los anteriores apartados, los objetivos definidos para este Plan Especial quedarían definidos de este modo:

- Reajustar la zonificación del suelo no urbanizable cuya categoría actual se corresponde con la de "Forestal" pasando a la de "Paisaje Rural de Transición". Esta modificación obedece a la clasificación de usos que se establece en la matriz de usos del Plan Territorial Sectorial Agroforestal. En dicha matriz los usos edificatorios para edificios de Utilidad Pública e Interés Social en suelo "Forestal" se categorizan como 3A, es decir, "uso no deseable en dicha categoría de ordenación". Sin embargo, si esta categorización del suelo se modificara a la de "Paisaje Rural en Transición", dichos usos quedarían calificados como 2a Admisible.
- Definir la ordenación pormenorizada del ámbito actualmente ocupado por la Guardería Canina Bi-Lagun que permita establecer la consolidación del conjunto edificado existente y materializar la ampliación de las instalaciones necesarias para garantizar el desarrollo eficiente de las actividades contempladas. Este proceso de consolidación se define bajo las condiciones estipuladas por las Normas Urbanísticas de Hondarribia de 1.996 para el suelo no urbanizable y por el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, concretamente, para aquellos suelos calificados como "Paisaje Rural de Transición".

2. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

2.1. Tramitación seguida hasta la fecha

La redacción de este documento de planeamiento se encuentra en un estadio previo a su aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Hondarribia y a la espera de cuantos informes y condicionantes establezca el órgano de gobierno municipal.

Del mismo modo, en sucesivas etapas de actualización del Plan se irán adjuntando todos aquellos informes facilitados por las agencias y organismos administrativos en materia ambiental y de infraestructuras.

FALTA POR ESCRIBIR. SE IRÁ COMPLETANDO A MEDIDA QUE VAYAMOS REALIZANDO COMUNICACIONES CON DISTINTAS ADMINISTRACIONES.

BOCORRADOR

3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

3.1. Ubicación y delimitación del ámbito

El ámbito del presente proyecto se sitúa en el barrio rural de Jaitzubia del municipio guipuzcoano de Hondarribia, sobre la ladera sur del monte Jaizkibel. El entorno inmediato de la parcela presenta edificaciones residenciales dispersas, terrenos dedicados a pastizal de ganado y explotaciones vinícolas.

La parcela, cuya referencia catastral es 9500058 y se compone de las subparcelas catastrales 04364a, 04364b y 04364c, presenta una geometría irregular y una accidentada topografía en pendiente descendente hacia el suroeste. En este sentido, los límites de la parcela están definidos en sus extremos noreste y suroeste por dos elementos de trazado constante e inamovible. En primer lugar, el extremo noreste de la parcela queda condicionado por el trazado de uno de los principales viales de comunicación del barrio Jaitzubia y desde el que se ingresa a la propia parcela. En segundo lugar, el límite suroeste de la parcela se corresponde con el eje fluvial del pequeño riachuelo Ogailurreta. La superficie total de la parcela asciende a 10.982 m² y los desniveles relativos de la misma se sitúan en 35 metros, siendo su cota más baja la +15,00 y la más alta la +50,00.

El presente Plan Especial se ha elaborado partiendo de la información taquimétrica elaborada por la oficina Mugatek Topografía en diciembre de 2023.

3.2. Características físicas

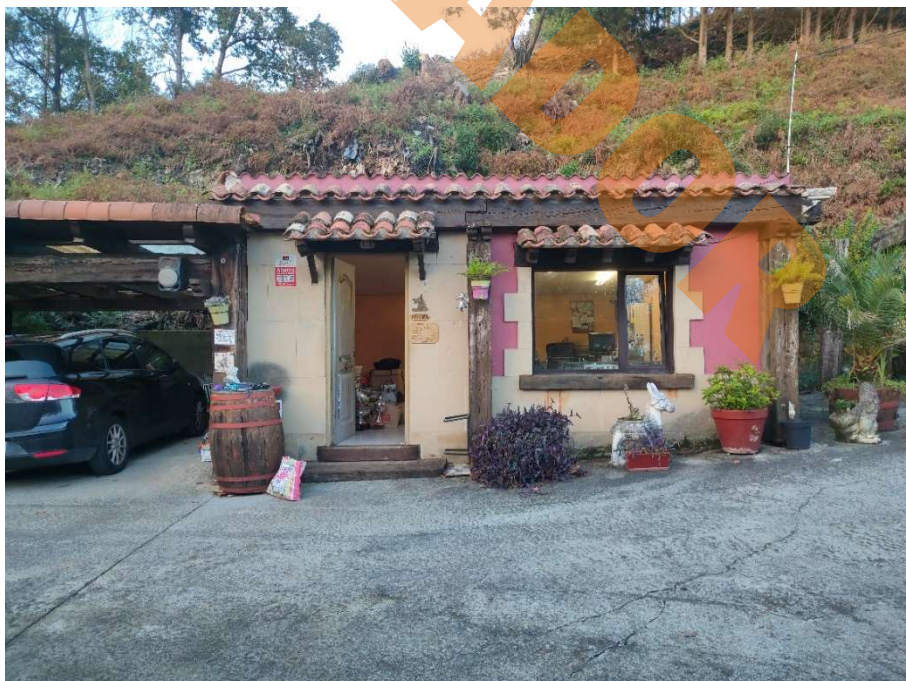
Entre los aspectos más reseñables de la morfología de la parcela destacan:

- Delimitación del terreno y topografía: el ámbito del Plan Especial tiene una superficie de 10.838 m² y una forma irregular, tendiendo a una planta trapezoidal. Las dimensiones de la base mayor de este trapecio son de 140 m, las de la base menor de 92 m y su altura de 85 m.
- Transversalmente el terreno presenta una fuerte pendiente en una dirección marcada por el eje suroeste-noreste, desde la cota +15,00 hasta la cota +50,00, resultando en una pendiente relativa del 38%.
- En el límite suroeste de la parcela discurre el riachuelo Ogailurreta, cuyo cauce se encuentra calificado por el PTS de ríos y arroyos como un tramo de categoría 0 y cuya cuenca afluente queda comprendida por $1 < C \leq 10 \text{ Km}^2$.
- Vegetación: La parcela está escasamente poblada por árboles, a excepción de una hilera de pinos que discurre en paralelo al vial comunitario de Jaitzubia Auzoa y una serie de árboles dispersos en torno al cauce del riachuelo Ogailurreta.
- Construcciones: Las edificaciones existentes están comprendidas por una serie de cheniles o alojamientos caninos, una vivienda autorizada para el personal trabajador, el edificio de recepción y atención al cliente y el edificio del club social.

3.3. Reportaje fotográfico



Situación del ámbito de intervención en el entorno de Jaitzubia Auzoa.



Vista exterior del edificio de recepción existente.



Vista exterior del chenil 2 existente.



Vista exterior del chenil 3 existente.



Vista exterior de la vivienda para personal.



Vista del límite noroeste de la parcela.

4. MARCO NORMATIVO

4.1. Determinaciones de la LSU respecto al suelo no urbanizable

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, establece en su capítulo IV, Sección 1ª, el régimen del suelo no urbanizable. El artículo 28 recoge los usos y actividades en esta categoría de suelo y desarrolla en sus apartados 4, 5 y 6 los siguientes aspectos:

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

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

Se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la pretensión de construcción de una edificación residencial vaya a dar lugar, de realizarse, a la coexistencia de al menos cuatro edificaciones con uso residencial dentro de los parámetros de distancia determinados por el planeamiento municipal.

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 infraestructuras y servicios públicos afectados.

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.

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. En el supuesto de suelos no urbanizables comprendidos en la delimitación de núcleos rurales, se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Estos condicionantes serán analizados y justificados en los subsiguientes apartados de esta memoria.

4.2. Normas Subsidiarias Hondarribia 1996 - Documento B. Normas Urbanísticas

Las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Hondarribia de 1996 se aprueban definitivamente tras el acuerdo adoptado por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 24 de diciembre de 1996. Dentro de dicho instrumento de planeamiento se desarrolla el Documento B de Normas Urbanísticas con el que se regula con carácter general el régimen de usos de cada zona global categorizada. Dentro de dichas Normas, el Título Tercero se refiere a las “*Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables*” y, concretamente, la Parte 3ª detalla las “*Ordenanzas reguladoras aplicables en suelo no urbanizable*” que se desarrollan por medio de los Capítulos 3.4. “*Disposiciones aplicables con carácter general en el suelo no urbanizable*” y 3.5. “*ordenanzas reguladoras de la implantación de los "usos autorizados" en suelo no urbanizable*”.

La relación de parámetros y condiciones con carácter general quedan definidos en el Capítulo 3.4. queda expresada de la siguiente forma:

CAPÍTULO 3.4.- Disposiciones aplicables con carácter general en el suelo no urbanizable

Artículo 3.4.1.- Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras en Suelo No Urbanizable

1.- La implantación y ejercicio de los "usos urbanísticos" y la edificación en Suelo No Urbanizable se ajustarán en todo caso al "régimen general de uso y edificación para las zonas de uso global" así clasificadas, que se establece en el artículo 1.2.3. del presente documento.

2.- Asimismo las edificaciones y construcciones que se implanten en Suelo No Urbanizable, deberán cumplimentar el requisito general de "adaptación al medio rural", establecido en los artículos 15 a 17 y 138 de la vigente Ley del Suelo, y disposiciones concordantes, que se desarrolla en el articulado del presente capítulo.

Artículo 3.4.2.- Condiciones generales de edificación y urbanización (N. U.)

1.- Condiciones de emplazamiento

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones respecto al emplazamiento de las construcciones, adicionales a las que se establecen en las presentes normas con el objeto de reducir el impacto paisajístico o medioambiental de las construcciones, o, las afecciones sobre las posibilidades de edificación en las fincas colindantes, por aplicación de las distancias de separación obligatorias.

2.- Condiciones de forma y volumen de las edificaciones

- | | |
|---|---------------------------|
| • Pendiente de la cubierta: | (*) 40% |
| • Perfil de la edificación: | (*) III/I |
| • Altura de la edificación: | (*) 9,00 m. |
| • Longitud de edificación máxima: | 50,00 m. |
| • Ocupación en planta máxima por edificio: | 1.000 m ² . |
| • Superficie de techo edificable máxima por edificio: | 1.200 m ² (t). |

(*): Estas limitaciones no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas a “usos rurales” o de “infraestructuras de servicios”, que deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

3.- Condiciones de urbanización

Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones -con excepción de las que se destinen a “usos agrarios no profesionalizados”, y, a “infraestructuras de servicios” en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria- deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en el artículo 3.4.4. del presente capítulo, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en el caso de implantación de “usos no rurales” a las redes generales -viaria y de servicios urbanos- cuya capacidad resultará insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

Artículo 3.4.6.- Protección del arbolado (N. U.)

Se prohíben las “talas”, y, las intervenciones destructivas o degradantes de todo tipo en las masas de arbolado autóctono existentes, con excepción de las limpiezas y entresacas destinadas a la mejora de las mismas, y, de las que pudieran resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones de “utilidad pública” o “interés social”.

Artículo 3.4.8.- Protección de cauces fluviales (N. U.)

Las edificaciones de nueva implantación deberán separarse, con carácter general, 10.00 m. de los “cauces fluviales” -arroyos y regatas-.

Las citadas determinaciones, no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los “cauces fluviales” -azudes, diques, canales, embarcaderos, estaciones de aforo y otras similares- y, a los elementos de los “sistemas” de “comunicaciones” y de “infraestructuras de servicios” que se autoricen por la Administración titular del “dominio público fluvial”, de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 3.4.9.- Protección contra incendios en los edificios destinados a “usos no rurales” (N. U.)

1.- Implantación de las edificaciones destinadas a “usos no rurales”

Se deberá disponer, en todo caso, una franja de 25,00 m. de anchura, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio, en el perímetro de las edificaciones destinadas a “usos no rurales” -incluidas las viviendas auxiliares de “usos rurales”- que se sitúen en la proximidad de “áreas forestales”.

2.- Condiciones de acceso

Los edificios destinados a “usos no rurales” que se sitúen en la proximidad de “áreas forestales” deberán disponer de un vial perimetral de 5.00 m. de anchura mínima, o, alternativamente, de un “fondo de saco” circular de 12.50 m. de radio.

En todo caso -aun cuando no se sitúen en "áreas forestales"- deberán disponer de un espacio de maniobra -en su caso será el "fondo de saco" citado en el apartado anterior- que cumpla los siguientes requisitos:

- Anchura libre mínima: 6,00 m.
- Distancia máxima al acceso al edificio: 30,00 m.
- Pendiente máxima: 10%
- Capacidad portante:

La exigida en la legislación general y las Ordenanzas Urbanísticas Municipales vigentes.

Artículo 3.4.11- Acondicionamiento del terreno

En Suelo No Urbanizable los acondicionamientos de terrenos de todo tipo deberán ser autorizados por el Organismo responsable de la Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma previamente a la obtención de licencia municipal, en las condiciones establecidas en el "Decreto 423/1.994, de 2 de noviembre, sobre Gestión de Residuos Inertes e Inertizados" y, la "Orden" de Gobierno Vasco que lo desarrolla.

CAPÍTULO 3.5.- Ordenanzas reguladores de la implantación de los usos autorizados en suelo no urbanizable

Artículo 3.5.9.- Otros usos "no rurales" susceptibles de autorización (N. U.)

1.- Usos considerados

Se consideran entre ellos los "usos terciarios" y de "equipamiento comunitario", de titularidad pública o privada, autorizados en las diversas "zonas", cuya implantación deba realizarse en el medio rural y se justifique suficientemente desde el punto de vista de su "utilidad pública" o su "interés social".

La implantación de nuevos "usos de hostelería" sin la formulación previa de "planeamiento especial", se autorizará, únicamente, en edificaciones ya existentes, con una superficie construida superior a 200 m²(t). Dichas edificaciones, sin embargo, podrán ser objeto de ampliación dentro de las condiciones generales de edificación establecidas.

La implantación de nuevos "usos de hostelería" sin la formulación previa de "planeamiento especial", se autorizará, únicamente, en edificaciones ya existentes, con una superficie construida superior a 200 m²(t). Dichas edificaciones, sin embargo, podrán ser objeto de ampliación dentro de las condiciones generales de edificación establecidas.

2.- Condiciones generales de implantación o ampliación de instalaciones existentes

a) "Usos terciarios" y de "equipamiento comunitario"

- Con las excepciones previstas en el apartado "3" del artículo 2.3.4 para los casos en los que se tramite previamente un "plan especial", se deberán cumplimentar las condiciones específicas establecidas en el presente artículo, así como las de carácter general establecidas en el Capítulo 3.4 de las presentes Normas, tanto en los casos de nueva edificación como en los de ocupación o ampliación de edificaciones ya existentes.

- Aportación de parcela (Superficie mínima):
10.000 m² (La parcela aportada deberá quedar vinculada registralmente a la edificación).

- Separaciones mínimas:

- Límites de parcela: 5,00 m.
- Edificaciones de vivienda existentes: 50,00 m.
- Edificaciones destinadas a usos no rurales existentes: 250,00 m.
- Industrias agropecuarias existentes: 250,00 m.
- Límite del Suelo No Urbanizable: 50,00 m.
- Nueva implantación en construcciones existentes: 50,00 m.

(Otras edificaciones en general)

(No se aplicarán el resto de las condiciones de separación establecidas)

En cualquiera de los casos mencionados, el Ayuntamiento podrá imponer la exigencia de separaciones mayores en base a las características del uso a implantar y, al posible impacto negativo o molestias que se pudieran derivar para otros usos autorizados ya existentes con anterioridad.

Condiciones generales de edificación y uso:

- Ocupación de parcela:

- Parcela < 6,0 Ha: 5,00%
- Parcela > 6,0 Ha < 20,0 Ha 3,00% [3.000 m²(po) lim min]
- Parcela > 20,0 Ha 6.000 m² (po)

- Aprovechamiento edificatorio:

(*)1,00 m²(t)/m²(po)

(*): Referido a la superficie de parcela ocupable resultante de las condiciones establecidas en el epígrafe anterior)

Altura en fachadas con aleros horizontales: 7,00 m.

- Buhardillas: Se aplicarán las condiciones establecidas en el artículo 3.2.1.4. para las "Parcelas a.300".

- Viviendas auxiliares:

Nº máximo de viviendas:

- Parcela < 2,0 Ha 1 vivienda
- Parcela > 2,0 2 viviendas

Se destinarán a las personas regenten o custodien las instalaciones, y, se construirán dentro del "aprovechamiento edificatorio" autorizado e integradas, si ello fuese posible, en el edificio principal. En caso contrario, su implantación deberá cumplimentar las condiciones exigidas para la implantación de "usos residenciales" auxiliares de los "usos agrarios comunes".

Aparcamientos y garajes:

- En general: 1 plaza/100 m²(t)
- Usos de hostelería: 1 plaza/30 m²(t)

- Ampliaciones de edificaciones existentes:

En los casos de edificaciones que se sitúen sobre "parcelas" que incumplan la condición de "superficie mínima", se autorizarán exclusivamente ampliaciones hasta 60.00 m²(t) respecto al "aprovechamiento edificatorio" existente en el momento de la "aprobación" de las presente Normas Subsidiarias.

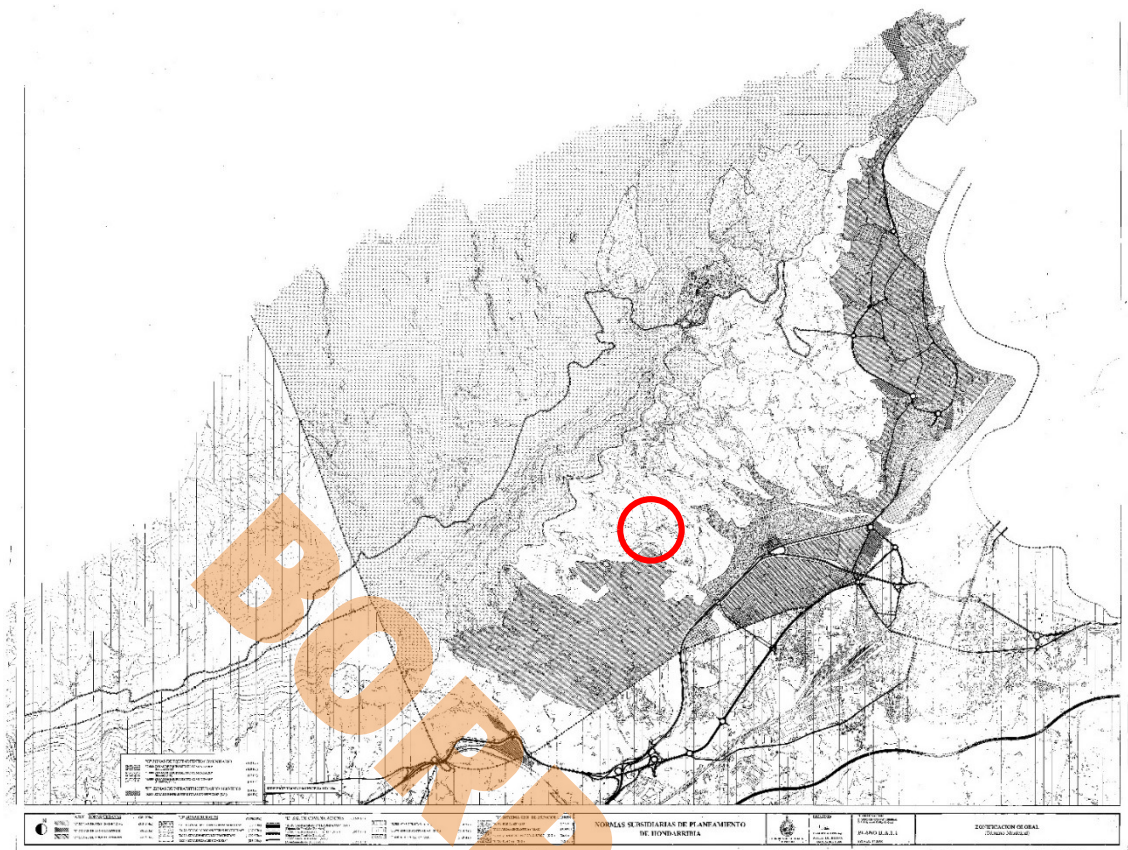
Esta norma se aplicará también a las edificaciones que se sitúan en "zonas" con el carácter de "sistema general", si bien las mismas no podrán ampliarse en tanto que la ejecución efectiva del elemento, o, la aprobación administrativa del proyecto de obra correspondientes, no garanticen la inexistencia de afecciones. En el caso de las "Zonas F.200 Áreas Recreativas" la autorización se remite al "planeamiento de desarrollo" a formular.

Las ampliaciones, que se deberán adosar al edificio principal, cumplimentarán, siempre que dicho cumplimiento resulte viable, las condiciones de separación a otros elementos establecidos para la nueva edificación.

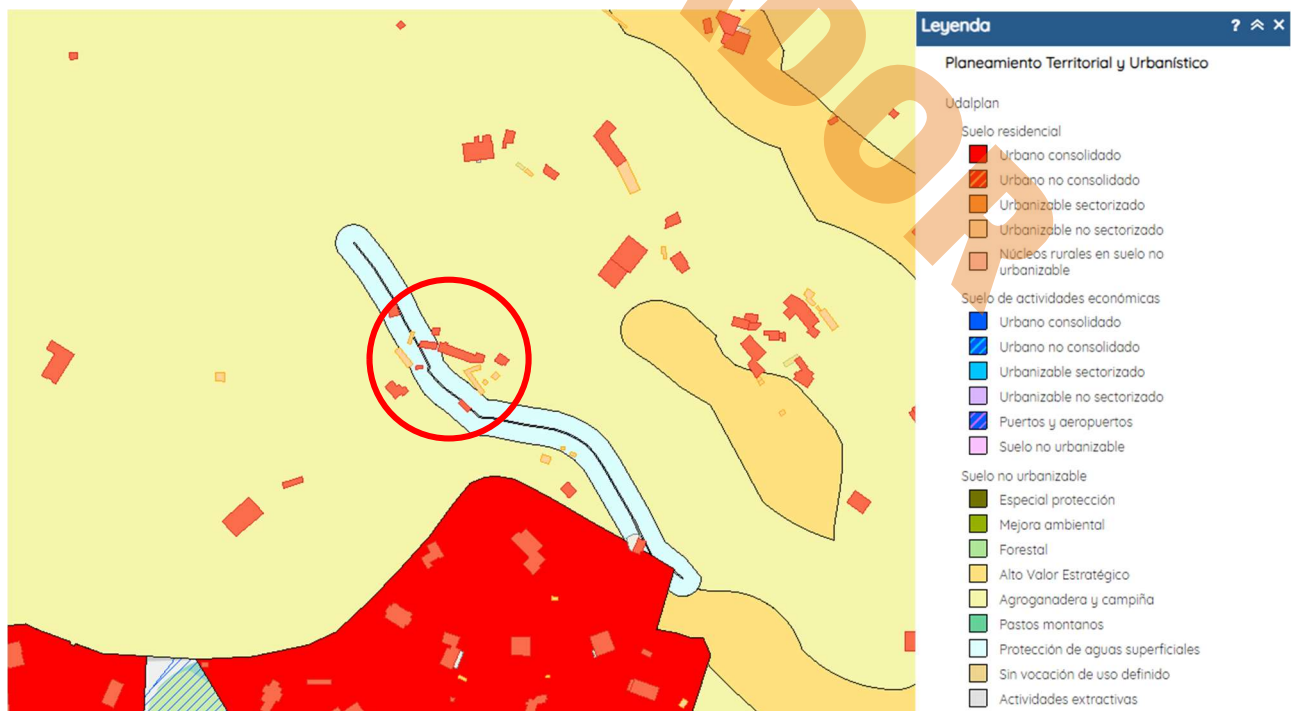
b) Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada.

Su implantación como "uso autónomo" se ajustará, además de a los condicionantes generales expuestos en el artículo 3.4., a los criterios establecidos en los apartados, "3", "4", "5" y "6" del artículo 3.5.6., de las presentes Normas Urbanísticas; en todo caso su autorización se ajustará a lo dispuesto en el apartado "3" del artículo 2.6.3..

Por otro lado, el ámbito de actuación del presente Plan Especial (parcela catastral 9500058) se sitúa sobre suelo no urbanizable calificado como "D.200 Zonas Rurales Comunes". Sin embargo, esta calificación no desarrolla de forma pormenorizada los distintos tipos de suelo no urbanizable que sí se registran en el Visor Geoeuskadi, donde la parcela queda definida como suelo agroganadero y de campiña.



Extracto del plano II.A.1.1. Zonificación Global - Término Municipal
NNUU Hondarribia 1996



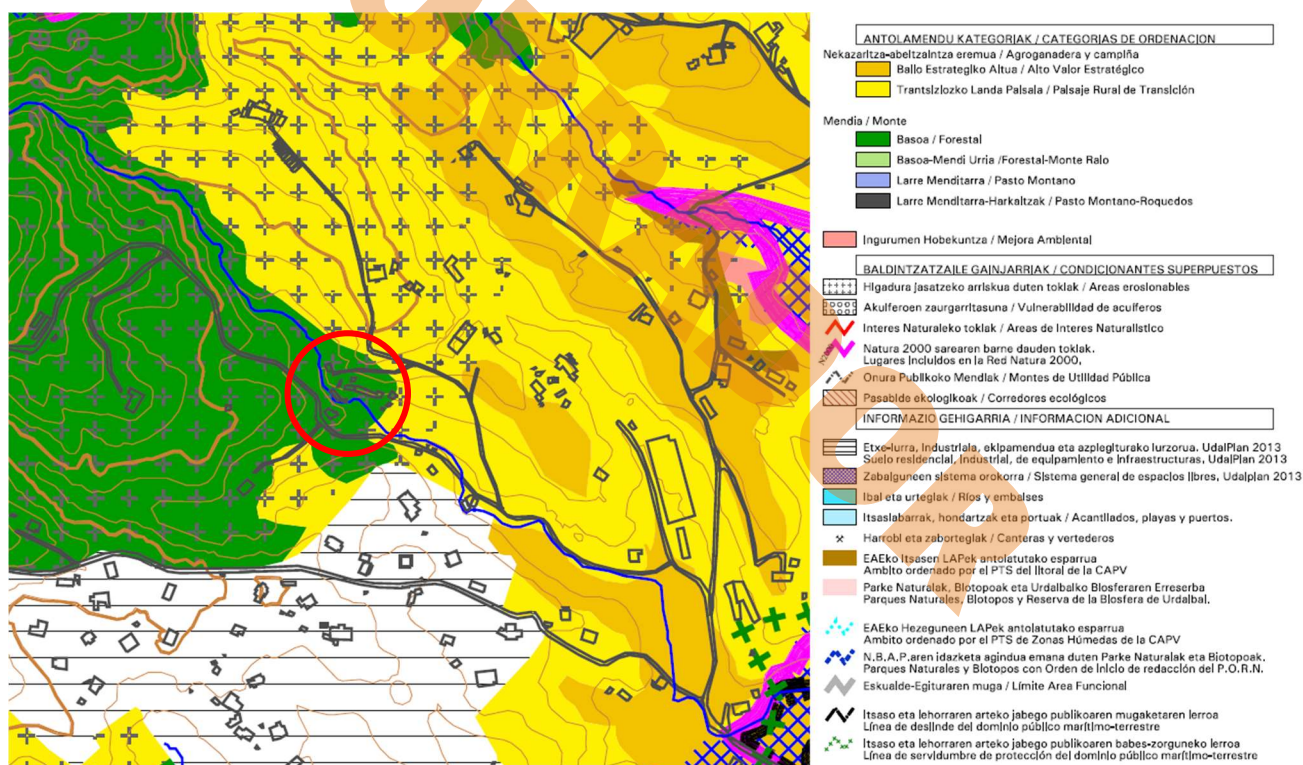
Extracto del planeamiento urbanístico del ámbito
Visor Geoeuskadi

5. PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

El ámbito no presenta afección a ningún espacio natural protegido, a ningún elemento patrimonial catalogado y no hay elementos paisajísticos destacados. No se han identificado riesgos naturales y ambientales: inundabilidad, vulnerabilidad de acuíferos, riesgos geotécnicos, suelos potencialmente contaminados, incendios, riesgos sísmicos, etc.

Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

El P.T.S. Agroforestal de la CAPV aprobado definitivamente por Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, se centra en la regulación de los usos agrarios y forestales en el Suelo No Urbanizable (SNU), y su ámbito de ordenación abarca la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de su aprobación definitiva estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar.



Extracto del plano 41-3 de cartografía de ordenación

PTS Agroforestal

En el presente caso, la totalidad del ámbito se encuentra categorizada como suelo forestal y, según la Matriz de Usos y Actividades del Artículo 62 del PTS Agroforestal, la implantación de edificios de Utilidad Pública e Interés Social en este tipo de suelos queda definida por el índice 3a. Dicho valor se corresponde con los “Usos 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).” Por otro lado, como ya se ha mencionado anteriormente, las parcelas lindantes al ámbito de intervención cuentan con la categorización de Paisaje Rural de Transición. El análisis físico y natural de la parcela objeto del Plan Especial reúne una serie de características que podrían justificar una reasignación de la categorización del suelo a Paisaje Rural de Transición, tal y como se recogen en los artículos 10 y 47 del PTS Agroforestal. En este caso la regulación de usos quedaría calificada con un índice 2a Admisible con el que 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).”

Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV

El PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV aprobado definitivamente por Decreto 415/1998, de 22 de diciembre, tiene como objeto desarrollar y pormenorizar los criterios de las Directrices de Ordenación Territorial correspondientes a los epígrafes 5.2.D de “5.2. Directrices Generales relativas a los Elementos y Procesos del Medio Físico” y 6.8.7. de “6.8. Categorías de Ordenación del Medio Físico”, relativos a las Aguas Superficiales. Este instrumento de ordenación del Medio Físico identifica y clasifica todos aquellos cursos de agua de las cuencas hidrográficas cantábricas vertientes en los Territorios Históricos de Bizkaia y Gipuzkoa, desde su nacimiento hasta su desembocadura en el mar Cantábrico. A partir del análisis de los aspectos de componente medioambiental, hidráulica y urbanística se establecen una serie de deslindes de los ámbitos de dominio público con los que garantizar la protección de dichos cauces fluviales.

La parcela objeto queda limitada por el suroeste por un riachuelo denominado Ogailurreta y que queda recogido en el PTS de ríos y arroyos como un tramo de categoría 0 cuya cuenca afluente queda comprendida por $1 < C \leq 10$ Km². Según la normativa específica para márgenes en ámbito rural se establece un retiro mínimo obligatorio a la línea de deslinde de cauce público de 15 metros. Estos retiros se aplicarán para cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, tanto fijas como desmontables, explanaciones y movimientos de tierras, etc.), salvo las relativas a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras, o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

6. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

6.1. Criterios y objetivos del Plan Especial

Como ya se ha detallado previamente en el apartado 1.3, los objetivos del presente Plan Especial se resumen en:

- Reajustar la zonificación del suelo no urbanizable cuya categoría actual se corresponde con la de “Forestal” pasando a la de “Paisaje Rural de Transición”. Esta modificación obedece a la clasificación de usos que se establece en la matriz de usos del Plan Territorial Sectorial Agroforestal. En dicha matriz los usos edificatorios para edificios de Utilidad Pública e Interés Social en suelo “Forestal” se categorizan como 3A, es decir, “uso no deseable en dicha categoría de ordenación”. Sin embargo, si esta categorización del suelo se modificara a la de “Paisaje Rural de Transición”, dichos usos quedarían calificados como 2a Admisible.
- Definir la ordenación pormenorizada del ámbito actualmente ocupado por la Guardería Canina Bi-Lagun que permita establecer la consolidación del conjunto edificado existente y materializar la ampliación de las instalaciones necesarias para garantizar el desarrollo eficiente de las actividades contempladas. Este proceso de consolidación se define bajo las condiciones estipuladas por las Normas Urbanísticas de Hondarribia de 1.996 para el suelo no urbanizable y por el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, concretamente, para aquellos suelos calificados como “Paisaje Rural de Transición”.

6.2. Justificación de la nueva ordenación

En el año 2023 se produce la transferencia de la titularidad de la propiedad, donde la nueva dueña adquiere la totalidad del núcleo zoológico. Ante las condiciones en las que se encuentran muchos de los elementos que lo componen se inicia un proceso de reflexión y redefinición del estado actual de la asociación. La entrada en vigor de la nueva Ley 7/2023, de 28 de marzo, de Bienestar Animal también juega un papel decisivo a la hora de acelerar este proceso. Estos factores propician la apertura del presente proceso de diálogo entre la Guardería Canina Bi-Lagun y el ayuntamiento de Hondarribia, con el fin de regularizar y obtener todos aquellos permisos y licencias que permitan revitalizar los condicionantes existentes y mejorar los servicios ofrecidos.

Entre las medidas que se contemplan implantar destacan todas aquellas labores de acondicionamiento, consolidación y mejora de las infraestructuras y edificaciones existentes. El paso de más de dos décadas desde la construcción de algunos elementos requiere de una concienciada labor de revisión y análisis del estado actual de conservación de los materiales y elementos estructurales. Este mismo hecho afecta a los sistemas de instalaciones existentes, como puede ser el caso de las redes de saneamiento encargadas de evacuar las aguas residuales generadas en los procesos de limpieza e higiene de los cheniles.

En función de las conclusiones obtenidas del exhaustivo estudio al que se sometan las construcciones existentes, cabe la posibilidad que se deban realizar, posteriormente, obras de reconstrucción, rehabilitación o consolidación. En cuanto a las redes de instalaciones, el proceso de análisis dictará la naturaleza de las intervenciones a acometer. En previsión de un eventual crecimiento de las instalaciones

o de la población animal residente, resultaría conveniente prever, en términos de saneamiento, la ampliación del tamaño de estas redes y sus componentes.

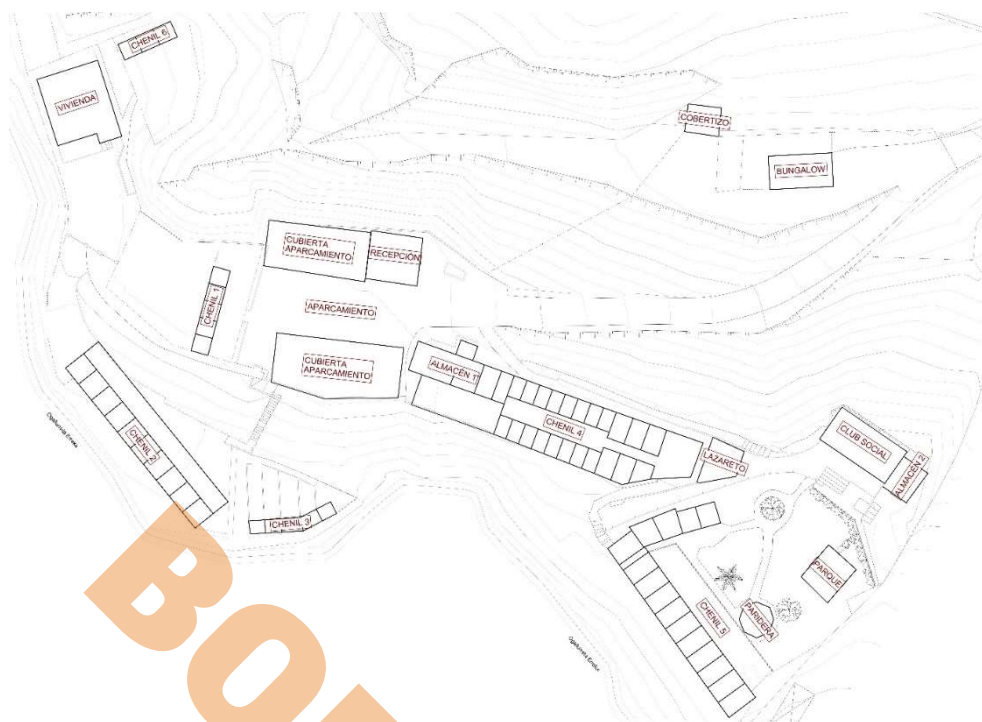
Las pretensiones e iniciativas que desde la propiedad se contemplan poner en práctica pueden resumirse del siguiente modo:

- Mejora y consolidación de las instalaciones existentes para el alojamiento de la población animal que compone el núcleo zoológico.
- Aumento de las instalaciones para la acogida de un mayor número de ejemplares animales.
- Ampliación de la oferta de servicios básicos en materia de higiene y cuidado sanitario con la creación de una nueva clínica veterinaria. Junto a la asistencia sanitaria ofrecida se pretende implantar un nuevo programa de rehabilitación para animales maltratados y/o heridos. Con estas medidas se pretende ofrecer una respuesta integral al conjunto de ayuntamientos del entorno que liciten la contratación de servicios de asistencia y cuidado para animales abandonados.

En conclusión, el presente Plan Especial pretende establecer las bases de un nuevo instrumento de planeamiento que facilite todos aquellos trámites y procedimientos entre la actual propiedad de la Guardería Bi-Lagun y el ayuntamiento de Hondarribia a la hora de implantar la relación de mejoras en los servicios y capacidades ofertados.

6.3. Programa existente

Actualmente, la protectora de animales Gure Ametsa Bi-Lagun dispone de una serie de edificaciones aisladas e interconectadas por itinerarios peatonales y espacios de interacción animal. El acceso desde la carretera de Jaitzubia Auzoa conduce, descendiendo por un vial rodado, hasta el edificio de recepción y administración de la protectora y cuenta, igualmente, con un aparcamiento para una decena de vehículos. La variada edificación presente está compuesta por el mencionado edificio de recepción, las cubiertas de los aparcamientos, varios bloques de cheniles destinados a albergar, separadamente, perros y gatos y varios edificios auxiliares de apoyo para el personal trabajador.



Planta de la ordenación en su estado actual.

6.4. Programa de nuevas necesidades

La mencionada mejora y consolidación de las edificaciones e instalaciones existentes que se pretende acometer se fundamenta en tres actuaciones concretas. La naturaleza de estas intervenciones será edificatoria, urbanizadora y de mejora de las condiciones ambientales existentes.

En primer lugar, se propone la demolición del actual edificio de recepción, ya que sus dimensiones y condiciones constructivas deficientes condicionan el desarrollo de cualquiera de las nuevas actividades que requiere la Guardería Canina. Este proceso también contempla el derribo de las dos tejavanas abiertas situadas junto al edificio de recepción y que cumplen la función de protección para el aparcamiento. El espacio liberado tras esta actuación permitirá realizar las labores de acondicionamiento y rehabilitación de la urbanización existente, que presenta un estado de deterioro visible. En este punto se procederá a intervenir sobre la huella urbanizada existente modificando su actual uso de viario rodado para adaptarlo al tránsito peatonal. Por tanto, no se producirán alteraciones o acciones de impacto ambiental. Del mismo modo, se concibe intervenir sobre las escaleras que unen la explanada de recepción con el conjunto de cheniles nº2 y 3, en aras de mejorar la accesibilidad y calidad del peldañado existente. Esta medida tampoco supondrá ninguna afección al entorno natural existente. En segundo lugar, se propone transformar la porción de terreno urbanizada junto al acceso a la parcela retirando aquellas construcciones fuera de ordenación para adaptarlas al nuevo espacio de aparcamiento que acogerá hasta un total de 10 plazas para personal y visitas. La solución empleada para este punto se basará en la colocación de un pavimento de celosía de hormigón filtrante en el que se posibilite el crecimiento del césped.

En cuanto a las intervenciones edificatorias se refiere, se plantean dos modalidades en función de su naturaleza: de consolidación o mejora y de nueva planta. En la primera tipología se engloban aquellas obras de rehabilitación y mejora de los cheniles existentes para garantizar las mejores condiciones de

habitabilidad, higiene y bienestar animal. Este proceso contempla la revisión e intervención en todos aquellos cheniles que lo requieran. Este procedimiento se aplicará, igualmente, a la red de instalaciones de evacuación y reciclaje de aguas derivada de la presente actividad. De igual modo, los espacios urbanizados existentes anejos a los alojamientos animales serán sometidos a un proceso de reacondicionamiento para convertirlos en nuevas zonas verdes. El segundo tipo de acción edificatoria está compuesta por aquellas ampliaciones en los cheniles existentes y en la construcción de la nueva clínica veterinaria. La ampliación de los alojamientos para la población canina tendrá lugar en dos de las seis agrupaciones de cheniles, concretamente, en el grupo nº1 y 5. En el primer conjunto se prevé duplicar la superficie cubierta existente, replicando dicho bloque con otra nueva edificación anexa a la misma. El volumen edificado resultante estará compuesto por una pastilla rectangular de aproximadamente 42 m² de superficie. En el caso de quinto conjunto se ampliará su capacidad total en dos nuevas unidades habitacionales de idénticas dimensiones que las unidades anejas.

En segundo lugar, el edificio de la nueva clínica veterinaria ofrecerá varios servicios de asistencia sanitaria ya sea de consulta periódica o de tratamiento de urgencia. La superficie construida total de esta edificación se estima ronde los 258 m². El programa de necesidades de este edificio requerirá de los siguientes espacios:

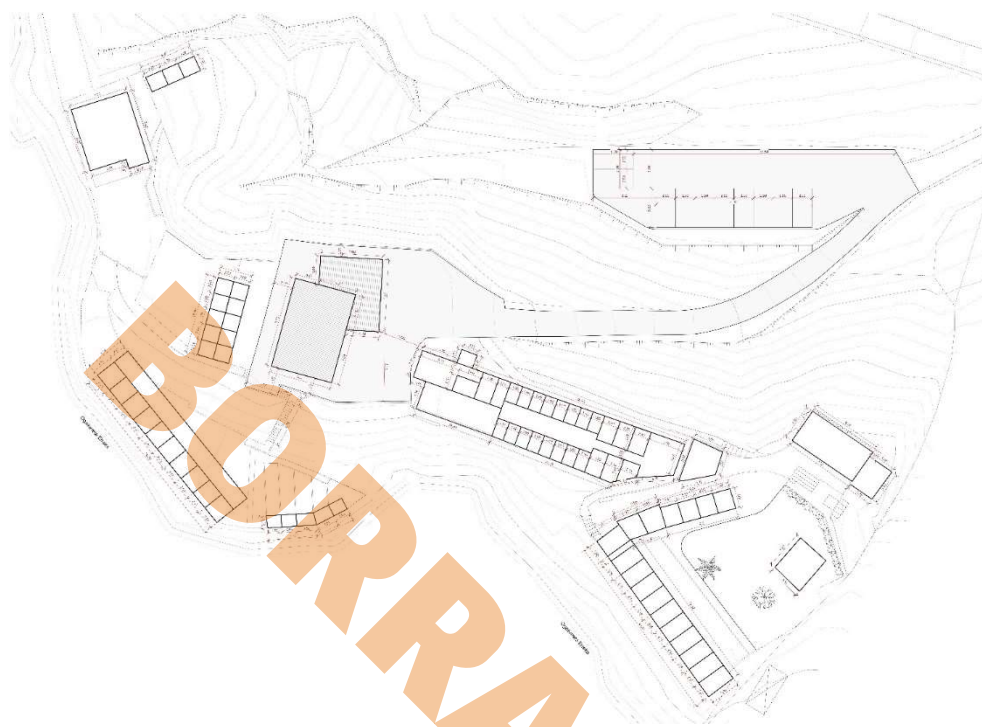
- Área de recepción y espera para clientes separada por especies animales.
- Sala de peluquería y cuidado higiénico canino.
- Consulta veterinaria para las inspecciones y tratamientos periódicos.
- Sala de pruebas de rayos X.
- Zona de tratamiento inmersivo compuesta por sala pre-quirófano y quirófano.
- Zonas anejas de hospitalización separadas por especies.
- Almacenes de material veterinario y muestras orgánicas.
- Almacenes auxiliares para material del conjunto de la Guardería Canina, ya sean alimentos o pienso animal, herramientas, maquinaria, etc.

Por último, se prevén una serie de actuaciones de embellecimiento y acondicionamiento de la cubierta vegetal existente. Las lluvias y fuertes vientos de los meses otoñales de 2023 han provocado una serie de deslizamientos de la corteza vegetal en la ladera norte de la parcela situada tras el actual edificio de recepción. Entre las medidas barajadas para su limpieza y tratamiento se propone realizar una labor de acondicionamiento de esta franja de terreno con la inserción de nuevos componentes de vegetación autóctona que contribuyan a su recuperación natural y paisajística.

6.5. Descripción de la nueva ordenación

En el apartado anterior se han descrito someramente las principales directrices de intervención para el acondicionamiento de las preexistencias y la previsión de ampliación de los servicios ofertados en la Guardería Canina Bi-Lagun. Estas estimaciones se han basado en un estudio funcional, ambiental y formal realizado con anterioridad a la redacción del presente Plan Especial. La propuesta aquí formulada pretende plantear una ordenación coherente y asimilable a las características rurales de la parcela y que casan a la perfección con la actividad desarrollada hasta el momento.

La ordenación aquí planteada toma como base la superficie total de la parcela, 10.982 m² y sobre la que se propone ocupar una superficie adicional de 155,70 m², lo cual supone un incremento del 1,40% de suelo ocupado. Sin embargo, para poder materializar estas aspiraciones proyectuales de mejora del conjunto es necesario realizar algunos ajustes en materia de condicionantes normativos que se detallarán en el siguiente apartado.



Planta de la ordenación en estado reformado.

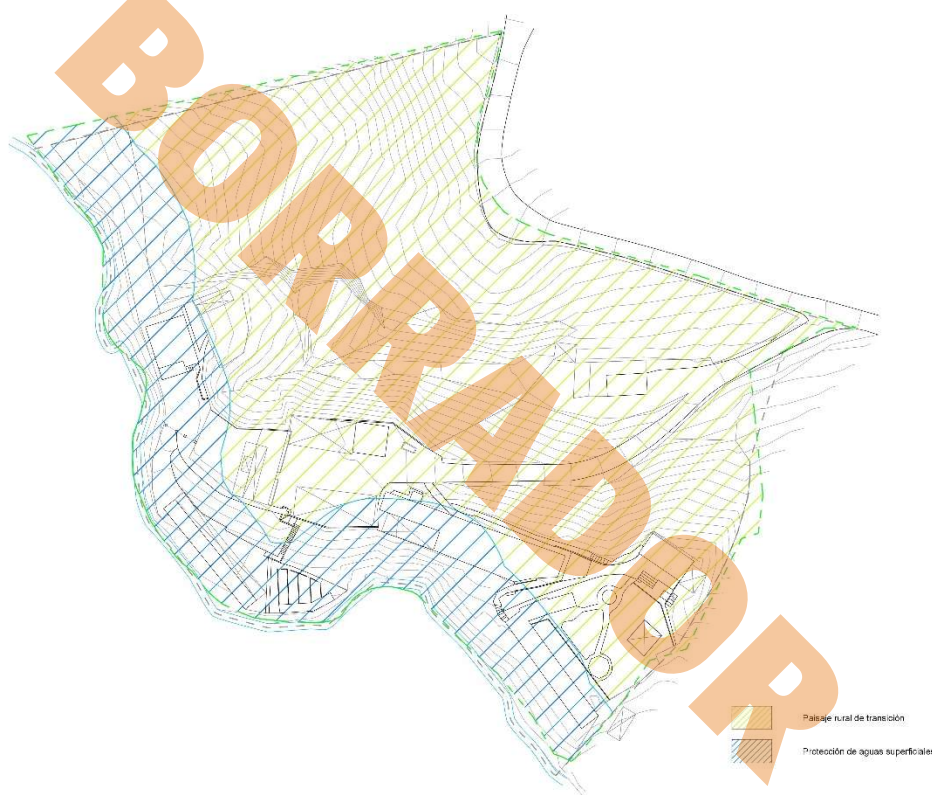
Reajuste en la zonificación del suelo no urbanizable

En el apartado previo 4.2. se desglosaba la calificación del suelo no urbanizable asignada a la parcela aquí estudiada. Esta zonificación, según el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, quedaba compuesta por los suelos del tipo “Forestal” y por las zonas afectadas por el deslinde mínimo para la protección de aguas superficiales. Este hecho condiciona sustancialmente la posibilidad de incorporar las modificaciones que esta nueva ordenación plantea en materia de edificabilidad. Considerando este como uno de los principales objetivos del Plan Especial, el reajuste de la zonificación de la parcela se justifica aludiendo a una serie de condicionantes y hechos constatados:

- Como ya se ha mencionado anteriormente, es condición sine qua non para la ampliación de la superficie construida que la totalidad del terreno sobre el que se pretende intervenir cuente con una calificación de “Paisaje Rural de Transición”. Este ajuste no obviaría el actual retiro a linderos de 5 metros ni la línea de deslinde de cauce público mínimo de 15 metros establecida por URA Agencia Vasca del Agua. Por tanto, la zonificación del suelo de la parcela quedaría simplificada en dos únicos tipos de suelo, por un lado, el de la categoría “Paisaje rural de Transición” y, por otro, el de Protección de aguas superficiales.
- Por otro lado, este cambio de zonificación resultaría coherente teniendo en cuenta que las parcelas aledañas a los límites noroeste y sureste cuentan con la misma calificación de “Paisaje rural de transición”. De este modo se estaría estableciendo una solución de continuidad entre las

tres parcelas, generando un corredor continuo con la misma calificación. En cuanto a las parcelas situadas más allá del límite noreste, estas cuentan con una calificación de “Alto Valor Estratégico”, consecuente con el uso de explotación vinícola al que están destinadas en la actualidad.

- En tercer lugar, el análisis visual del interior de la parcela concluye que no existe, actualmente, ningún tipo de masa o cubierta arbórea significativa. Las únicas excepciones destacables se corresponden con la hilera de pinos ceñidos al límite noreste de la parcela, junto al discurrir del vial comunitario, y aquellos árboles pertenecientes a la vegetación de ribera sobre el cauce del arroyo Ogailurreta. Como ya se ha indicado anteriormente, se mantendrá la servidumbre de protección de las márgenes del arroyo dentro de la parcela y tampoco se intervendrá sobre el límite noreste de la parcela. Del mismo modo, la propuesta de intervención prevé regenerar parte de la ladera noreste de la parcela mediante un ejercicio de plantación de nuevas especies vegetales, incluyendo arbustos y árboles autóctonas.



Nueva zonificación propuesta para la parcela.

Características de la ordenación prevista

Acceso

El acceso a la parcela se mantiene en su ubicación actual, en la esquina noreste de la parcela, y conecta directamente con el vial comunitario de Jaitzubia auzoa. El primer tramo de esta vía es de carácter mixto rodado-peatonal y comunica con el nuevo aparcamiento para vehículos. El tramo restante que desciende hasta la explanada donde actualmente se encuentra el edificio de recepción se acondicionará para habilitar el tránsito peatonal.

Desarrollo funcional

El nuevo volumen edificatorio ocupa la superficie correspondiente al actual edificio de recepción y aparcamientos cubiertos, sin interferir en la distribución de los alojamientos y espacios circundantes. La colocación de esta pieza actuará como elemento articulador entre el espacio accesible al público y aquel espacio privado destinado al personal trabajador y que requiere de un mayor control. Asimismo, y como ya se ha mencionado anteriormente, la nueva situación del edificio busca resolver los problemas circulatorios existentes donde convergen el tráfico rodado y los itinerarios peatonales tanto del personal trabajador como de toda aquella persona ajena al centro. De este modo, se logra una segregación de los flujos de distinta naturaleza ofreciendo una circulación funcional que garantice el correcto funcionamiento del conjunto.

Como resultado de la presente intervención se generarán dos nuevos espacios exteriores. El primero de ellos, de carácter peatonal, tendrá como objetivo el de facilitar el flujo peatonal interno de la protectora, tanto para los usuarios como para los clientes de la misma. El segundo espacio se corresponde con una zona de recepción del flujo peatonal de clientes procedente del vial de acceso, con la posibilidad de ubicar varias plazas de aparcamiento de manera puntual y para casos extraordinarios.

Por otro lado, el esquema de distribución de alojamientos animales se mantiene en su ubicación actual. La ampliación edificatoria de los cheniles que se propone en este Plan Especial se realiza en forma de elementos anejos, respetando la tipología actual y ocupando para ello el suelo calificado como F.3.2. Paisaje rural de transición, sin incurrir en la ocupación del suelo F5 Protección de aguas superficiales.

Edificabilidad y ocupación en planta

La actual ocupación de los elementos edificados en la parcela asciende a un total de 980,15 m², lo que representa un 8,92% de ocupación sobre la superficie total de la parcela. Este dato también se corresponde con el aprovechamiento edificatorio definido en el Artículo 3.5.9 de las Normas Urbanísticas de Hondarribia de 1.996, que lo establece en 1,00 m²(t)/m²(po) (Referido a la superficie de parcela ocupable resultante).

En el caso de la nueva propuesta, la ocupación en parcela de los elementos edificados alcanza los 919,62 m², suponiendo un 8,44% de ocupación sobre la superficie total de la parcela. Esta ligera disminución en la ocupación se debe, principalmente, a las labores de demolición que se prevén ejecutar. Sin embargo, la edificabilidad total planteada en la propuesta se sitúa en 1027 m²(t), teniendo en cuenta que el nuevo edificio destinado a la clínica veterinaria contará con una planta primera cuya edificabilidad se contabiliza en 107,40 m²(t). Este incremento en la edificabilidad no afectaría al cómputo total de superficie ocupable de la parcela, que se mantendría en el mencionado 8,44% de ocupación. Por tanto, se considera que esta ligera modificación en la edificabilidad es asumible y coherente a la consecución del programa y ordenación que aquí se pretende implantar.

Por último, y para tratar de regular las cifras de ocupación y edificabilidad mencionados en este apartado, se propone establecer un estándar cerrado en esta materia. A la hora de realizar los cálculos para los aprovechamientos urbanísticos siempre es preferible manejar porcentajes o ratios enteros. Es por esta razón que en el presente Plan Especial se propone fijar la superficie de ocupación de la parcela en un 20% de la superficie total de parcela. En cuanto al aprovechamiento edificatorio se refiere, se continuará aplicando la ratio de 1,00 m²(t)/m²(po) contemplado en las Normas Urbanísticas.

Altura de la edificación

Según los estándares establecidos en el Artículo 3.5.6 de las Normas Urbanísticas de Hondarribia 1.996 la altura máxima permitida para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social en suelo no urbanizable es de III alturas sobre rasante y I altura bajo rasante.

En la presente propuesta de ordenación los edificios existentes y sus consiguientes ampliaciones mantienen su altura original de planta baja. En el caso de la nueva clínica veterinaria se concibe la implantación de un edificio con perfil de planta baja más primera, ajustándose a las especificaciones de la normativa.

Aparcamientos

El nuevo aparcamiento planteado junto al acceso a parcela se ha diseñado para acoger un mínimo de 10 plazas de aparcamiento, de las cuales se reservará una para vehículos que transporten a usuarios de movilidad reducida.

Infraestructuras y redes de instalaciones

El complejo de la Guardería Canina Bi-Lagun cuenta, actualmente, con una red de abastecimiento eléctrica, de telecomunicaciones y agua potable. En cuanto a la red de evacuación de aguas residuales, se dispone de un sistema de recogida y depurado de todas las aguas tanto de uso humano como la derivada de la limpieza e higiene de la población animal.

6.6. Resumen de parámetros urbanísticos

Superficie de parcela:	10.982,00 m ²
Ocupación de parcela: (30% superficie parcela)	3.294,60 m ²
Aprovechamiento edificatorio: (1,50 m ² (t)/m ² (po))	4.941,90 m ²
Perfil máximo:	
Sobre rasante	III
Bajo rasante	I
Linderos	5 m en límites norte, noroeste y sureste. 15 m en límite suroeste.
Altura máxima:	
- Aleros horizontales	7,00 m.
- Edificación en cualquier punto	10,50 m.
Aparcamientos: (mínimo 10 plazas)	10 plazas

6.7. Versatilidad y flexibilidad de la ordenación a largo plazo

Más allá de la Guardería Canina Bi-Lagun

El desarrollo de la actividad conlleva un compromiso social que va más allá de la gestión económica. Las funciones de la Guardería Canina Bi-Lagun no solo se limitan al rescate y cuidado de animales en situación de desamparo, sino que este proyecto tiene un objetivo que trasciende a la promoción de la educación y el cambio social.

En esencia, este núcleo zoológico aspira a convertirse en un centro de enseñanza y sensibilización, donde la comunidad pueda aprender sobre la importancia del respeto y el cuidado hacia los animales. Se trata de crear un espacio donde se fomente la conexión emocional entre las personas y los animales, con la esperanza de reducir la alarmante tasa de abandono de mascotas que prevalece en nuestra sociedad.

Este enfoque holístico no solo busca atender las necesidades físicas de los animales, sino también abordar las raíces del problema del abandono. Al generar una mayor conciencia y comprensión sobre la importancia del bienestar animal, se espera que esta iniciativa tenga un impacto positivo a largo plazo en la comunidad, transformando las actitudes y comportamientos hacia los animales.

Nuevas modalidades de atención en la Guardería Canina Bi-Lagun

En paralelo al escenario contemplado anteriormente, cabe la posibilidad de diversificar y ampliar la oferta de servicios que ofrece la asociación. En este sentido, el entorno social que acompaña al sector sanitario y de acogida animal ha ido generando a lo largo de las últimas décadas un amplio abanico de necesidades personales y profesionales. La especialización de muchos profesionales en el ámbito animal y una cada vez mayor sensibilización del bienestar animal ha devenido en una creciente demanda de servicios. Entre estas nuevas y/o mejoradas modalidades de atención al cliente destacan:

- Programas de educación y concienciación animal

Mediante la habilitación de estancias de reunión social y abiertas a la ciudadanía, la asociación protectora podría ofrecer ciclos educativos esporádicos en esta materia. Las actividades a desarrollar en este espacio comprenderían la impartición de conferencias por profesionales de la educación animal y talleres educativos en diferentes formatos. Los principales temas a tratar versarían sobre el cuidado responsable de mascotas, la concienciación sobre la importancia de la esterilización/castración en animales callejeros y técnicas de identificación y prevención del maltrato infantil.

- Servicios de adopción personalizados

Desarrollar un proceso de adopción que incluya evaluaciones exhaustivas del estilo de vida de los adoptantes potenciales y de las necesidades específicas de los animales para asegurar que se encuentren hogares adecuados y duraderos.

- Programas de rehabilitación animal

Implementar programas de rehabilitación para animales rescatados que hayan sufrido abuso, negligencia o traumas, que incluyan terapias físicas, emocionales y de comportamiento.

- Servicios de cuidado temporal

Ofrecer servicios de cuidado temporal para mascotas cuyos dueños estén en situaciones temporales de emergencia, como hospitalización, desalojo o violencia doméstica.

- Servicios de cuidado vacacional

Brindar la posibilidad de alojar mascotas durante periodos vacacionales con la garantía de las mejores coberturas de salud y alojamiento del mercado.

- Programas de voluntariado y terapia asistida por animales

Invitar a voluntarios para ayudar en el cuidado diario de los animales, así como desarrollar programas de terapia asistida por animales para personas mayores, niños en situación de riesgo y personas con discapacidades, entre otros.

Desarrollo de nuevas actividades

La implantación de la nueva Ley 7/2023, de 28 de marzo, de Bienestar Animal y la adopción de nuevas estrategias a nivel autonómico y local conllevarán un verdadero avance y progreso para la población animal doméstica. Al aplicar estas medidas se prevé un considerable incremento en el control de la identificación de cada ejemplar doméstico, así como una campaña extendida de castración y esterilización de la población callejera. Este hecho, unido a una mayor concienciación animalista devendrá en una reducción considerable de los animales abandonados y, por ende, en un menor flujo de trabajo y ocupación en las instalaciones de la protectora. Ante esta falta de demanda se propone esbozar algunas alternativas en cuanto a oferta de servicios se refiere, sin perder de vista el aspecto animalista que rige esta iniciativa.

- Evolución de la Guardería Bi-Lagun hasta una fundación:

Como se ha dicho en el apartado 3.1 Más allá de la Guardería Bi-Lagun, este proyecto representa un compromiso profundo que va más allá de la mera gestión económica. En lugar de limitarse únicamente a rescatar y cuidar animales abandonados o encontrados en la vía pública, este proyecto tiene una ambición más amplia y noble. Su objetivo último es promover la educación y fomentar un cambio social significativo. En este punto y de cara a un proyecto a largo plazo, se plantea la posibilidad de desarrollar la fundación Gure Ametsa Bi-Lagun, una organización sin ánimo de lucro. Un espacio que busque lograr un bien público, por medio de la sensibilización y acercamiento de la gente a la naturaleza y al mundo animal.

- Gestión de actividad para estudiantes enfocadas a la sensibilización animal y de la naturaleza:

Con relación al punto anterior, y dentro de la línea de generar un bien social, se plantea la posibilidad de crear jornadas de sensibilización y acercamiento a la naturaleza con escuelas e instituciones variadas, en colaboración con diputación o con ayuntamientos. Para ello, se podría generar una serie de espacios didácticos y de aprendizaje, junto con jornadas de convivencia, donde los estudiantes puedan pasar algunos días, pernoctando en el lugar afín de potenciar vínculos en un entorno rural. Este pack de actividades se podría enmarcar perfectamente dentro del proyecto de la fundación Gure Ametsa Bi-Lagun, siendo a su vez una vía para que la fundación obtenga una fuente de ingresos y mantenimiento. En este sentido, se debería tener en cuenta la temporalidad de los centros docentes y la posibilidad de ampliar estos servicios a más instituciones y a particulares.

6.8. Cumplimiento de la normativa de rango superior

6.8.1. Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo

Artículo 28:

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

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

El uso asignado a la parcela se preserva, siendo el de núcleo zoológico. No se edifica ningún tipo de alojamiento o vivienda que pueda dar origen a la formación de un 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.

Se propone realizar una serie de labores de regeneración de la corteza vegetal deteriorada existente, así como ampliar las zonas verdes para uso y disfrute animal. La regeneración de la ladera noroeste incluirá el plantado de nuevas especies de plantas y árboles autóctonos.

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.

La ampliación de los cheniles existentes se ejecutará empleando los mismos materiales utilizados previamente y común a los edificios o cobertizos de carácter rural que pueden identificarse en el entorno rural inmediato. En cuanto al edificio destinado a albergar la nueva clínica veterinaria, la volumetría proyectada buscará un perfil edificatorio coherente con los edificios existentes tanto dentro de la parcela como con los de su entorno. Del mismo modo, la presencia del edificio quedará mimetizada con el entorno natural que lo rodea a través de una cuidadosa selección de materiales que garantice la permeabilidad visual.

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

La mejora y ampliación de la Guardería Canina Bi-Lagun no provocará ningún trastorno en la calidad, funcionalidad y nivel de servicio de las infraestructuras y servicios públicos.

6.8.2. Normas Urbanísticas de Hondarribia de 1.996

Artículo 3.5.9. Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social

Parcela mínima: 10.000 m ²	Cumple. Superficie de parcela: 10.892 m ²
Separaciones mínimas:	
Límites de parcela: 5 m	Se garantizan separaciones a linderos superiores a los 5 m en los límites norte, noreste y sureste de la parcela. En el caso del límite suroeste, donde

	discurre el riachuelo Ogailurreta, la edificación consolidada es anterior a la entrada en vigor del PTS de ríos y arroyos, por lo que no se puede cumplir la separación de 15 m.
Número máximo de plantas:	
Sobre rasante: III	Cumple. El nuevo edificio destinado a clínica veterinaria contará con planta baja y primera sobre rasante, por debajo de lo estipulado por las Normas Urbanísticas.
Bajo rasante: I	
Altura máxima:	
Aleros horizontales: 7,00 m	Cumple. La altura de aleros es inferior a 7,00 m.
Edificación en cualquier punto: 10,50 m	Cumple. La altura no es superior a 10,50 m.

6.8.3. Normativas sectoriales

El Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV vigente determina que para los tramos de categoría 0 cuya cuenca afluente queda comprendida por $1 < C \leq 10 \text{ Km}^2$ se debe mantener un deslinde mínimo de cauce público de 15 metros. En el presente caso existen edificaciones auxiliares consolidadas previamente a la entrada en vigor de este Plan Territorial Sectorial y que no cumplen con este apartado en concreto. Sin embargo, las ampliaciones de los cheniles existentes, al igual que la nueva clínica veterinaria, se edificarán en superficie de parcela libre de la presente limitación.

7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

A COMPLETAR CON LA INFORMACIÓN APORTADA POR EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

BORRADOR

8. SOSTENIBILIDAD SOCIAL

8.1. Impacto en función del género

Marco normativo

La Ley 4/2005, de 18 de febrero para la igualdad de mujeres y hombres del País Vasco, establece las siguientes determinaciones:

- Artículo 19.1: Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.
- Artículo 22: El proyecto de norma o disposición habrá de ir acompañado de una memoria que explique detalladamente los trámites realizados en relación con los artículos 19 a 21 de esta ley y los resultados de la misma.

La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la directora de la secretaria del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, aprueba las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

Consideraciones sobre la naturaleza y contenido del presente expediente en relación con la evaluación previa del impacto de género

El presente expediente urbanístico tiene por objeto establecer la regulación urbanística para posibilitar la consolidación y ampliación de las instalaciones de la Guardería Canina Bi-Lagun situada, actualmente, en la parcela catastral 9500058 de Hondarribia.

El presente Plan Especial establece para el ámbito de actuación el uso de núcleo zoológico, ya previsto en las vigentes Normas Subsidiarias de Hondarribia de 1.996, y desarrolla, por ello, la ordenación pormenorizada del mismo.

En lo relativo a los usos, no se plantea ningún uso urbanístico que pueda generar cualquier tipo de desigualdad entre mujeres y hombres, atendiendo a la naturaleza y características de las actividades propias de los usos permitidos. Queda fuera del ámbito competencial del presente expediente urbanístico la incidencia en materia de género que pueda venir derivada de la implantación de las actividades previstas (porcentaje de mujeres trabajadoras, participación en los órganos directivos de las empresas, etc.).

En lo que se refiere a la ordenación propuesta, el ámbito del presente Plan Especial se limita a una parcela privada, con lo que no se incluye la ordenación de ningún de espacio de uso público en cuyo diseño haya que tener especial atención a criterios inclusivos.

Conclusiones

El presente Plan Especial se encuentra dentro del supuesto a) de las excepciones establecidas en el punto 2 de la Directriz Primera del documento de Directrices aprobado por la Resolución 40/2012, en relación

con la necesidad de incluir el Informe de Impacto en Función del Género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en dicha Directriz:

a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.

Del contenido de las determinaciones de este documento, ampliamente descrito y justificado en esta Memoria, se puede claramente concluir que no tiene incidencia alguna en lo que respecta a la situación de hombres y mujeres. De acuerdo con lo indicado, podemos concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función del género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en las Directrices aprobadas.

8.2. Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera

Según lo establecido en el artículo 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

Analizada esta cuestión no se ha identificado que el presente Plan Especial tenga impacto alguno en la normalización del uso del euskera, por lo que no se plantea ningún tipo de medida derivada.

Por otro lado, cabe señalar a este respecto que la denominación utilizada para la toponimia del entorno del ámbito objeto del Plan Especial está actualizada según la última versión del plano toponímico realizado por el Ayuntamiento de Hondarribia.

8.3. Programa de participación ciudadana

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, que es extensible a la ordenación urbanística en general. La Ley 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, recoge en su artículo 31.3. que las Administraciones públicas tendrán en cuenta el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

El artículo 84.4 de la Ley 2/2006 se establece que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

La Ley 2/2006 establece en su artículo 108 el programa de participación ciudadana para el planeamiento general. La única mención que se hace en relación con la participación ciudadana en el planeamiento pormenorizado es la recogida en el artículo 68, en el que se establece que los planes parciales incluirán dentro de la memoria informativa y justificativa, entre otros aspectos, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana.

Si bien el presente documento no recoge expresamente un Programa de participación ciudadana, ya que el artículo 108 de la Ley 2/2006 contempla este documento exclusivamente para el planeamiento general, incluye algunos comentarios e indicaciones al respecto.

Si bien el artículo citado establece que dicho programa deberá configurarse “según las características del municipio”, el sentido común lleva a pensar que dicho programa deberá adaptarse también a las “características del documento”, teniendo en cuenta los objetivos y alcance del mismo. En este sentido, hay que resaltar el limitado alcance del presente documento y el carácter puntual de las modificaciones introducidas en él respecto al planeamiento pormenorizado actualmente vigente.

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, se incluye como Anexo, un Resumen Ejecutivo de carácter no técnico del Plan Especial, según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio.

Igualmente, al objeto de favorecer la comprensión del alcance del presente plan, se ha realizado un plano que refleja la “imagen final orientativa” (PII.07) que podría tener el ámbito urbanístico objeto del presente documento con el desarrollo de las previsiones recogidas en el presente Plan Especial.

Estos materiales cumplen la función de favorecer la comunicación y divulgación de la regulación propuesta para poder entender el objetivo del documento desde una perspectiva no técnica. Se trata, por lo tanto, de “material divulgativo”, según lo establecido en el artículo 108 c) de la Ley 2/2006.

El resumen ejecutivo con el plano de imagen final orientativa, contribuirán a facilitar la comprensión del documento y la presentación de las alegaciones que se estimen oportunas durante el preceptivo periodo de información pública del documento tras su aprobación inicial.

Por otro lado, el sometimiento del presente Plan Especial al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, garantiza la difusión de los contenidos del documento y el acceso a los mismos a través de la web del órgano ambiental.

Teniendo en cuenta el limitado alcance y transcendencia del documento, no se considera necesario abordar sesiones específicas abiertas al público para explicar sus contenidos, si bien esta decisión quedará en manos del Ayuntamiento de Hondarribia. Tampoco se considera necesario ampliar el periodo de información pública establecido como mínimo por parte de la legislación urbanística vigente.

Por último, se considera interesante la realización de iniciativas complementarias por parte del Ayuntamiento de Hondarribia, para facilitar la participación ciudadana, como pueden ser el volcado del documento en la página web del Ayuntamiento o la publicación de algún artículo en los medios de comunicación locales.

En Bilbao, mayo de 2024



Julen Romero Hidalgo
Arquitecto Superior



Eduardo Iguñiz Mendes
Arquitecto Superior



Fergus Scott Aguirre
Arquitecto Superior

ANEXO 1: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

A COMPLETAR CON LA INFORMACIÓN APORTADA POR EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

BORRADOR

ANEXO 2: INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA (URA)

A COMPLETAR CON LA INFORMACIÓN APORTADA POR EL INFORME URA

BORRADOR

ANEXO 3: INFORME FAVORABLE DE SERVICIOS VETERINARIOS (GOBIERNO VASCO)

A COMPLETAR CON LA INFORMACIÓN APORTADA POR EL INFORME DE SERVICIOS VETERINARIOS

BORRADOR

B

Normativa urbanística de desarrollo

PLAN ESPECIAL

GUARDERÍA CANINA BI-LAGUN

BORRADOR

B ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.....

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.....

Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos.....

Artículo 4. Carácter y naturaleza de las disposiciones normativas.....

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO.....

Artículo 5. Definición del régimen de calificación aplicable.....

Artículo 6. Régimen de ejecución del Plan Especial.....

Artículo 7. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.....

Artículo 8. Parcelación y división de edificaciones.....

TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.....

Capítulo 1º Condiciones de uso.....

Artículo 9. Usos.....

Capítulo 2º Condiciones de edificación. Edificabilidad y volumen.....

Artículo 10. Edificabilidad y ocupación.....

Artículo 11. Definición de la forma de la edificación.....

Artículo 12. Perfil edificatorio.....

Artículo 13. Altura de la edificación.....

Capítulo 3º Condiciones estéticas y de ornato.....

Artículo 14. Condiciones estéticas y compositivas de las construcciones.....

Artículo 15. Tipología constructiva.....

Artículo 16. Materiales.....

Artículo 17. Acondicionamiento del terreno y vertederos.....

Artículo 18. Separaciones y cierres de parcela.....

Capítulo 4º Condiciones de defensa del medio ambiente.....

Artículo 19. Condiciones generales.....

Artículo 20. Abastecimiento de agua.....

Artículo 21. Tratamiento de las aguas residuales.....

Artículo 22. Condiciones higiénico-sanitarias.....

Artículo 23. Medidas de integración paisajística.....

Artículo 24. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente.....

Capítulo 5º Aparcamientos.....

Artículo 25. Dotación mínima.....

Artículo 26. Características técnicas.....

TÍTULO CUARTO: CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....

Artículo 27. Servidumbres Aeronáuticas.....

Artículo 28. Cauces fluviales.....

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones incluidos dentro del ámbito delimitado por el presente Plan Especial, que forma parte de las parcelas catastrales 04364a, 04364b y 04364c del suelo no urbanizable de Hondarribia (Gipuzkoa) para la regulación de la Guardería Canina Bi-Lagun y que regirán desde el momento de su aprobación definitiva en toda la extensión del área.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

El presente Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan Especial no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos

Documentos constitutivos del Plan Especial:

DOCUMENTO A. MEMORIA

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO E. RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO F. PLANOS

Carácter normativo de los documentos:

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos “B” Normas Urbanísticas y “F” Planos los que poseen específicamente ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

En aquellos casos de orden general no contemplados en estas normas urbanísticas, regirán las Normas Urbanísticas del Documento B de las Normas Subsidiarias de Hondarribia, de diciembre de 1.996.

Discordancias entre documentos:

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En caso de contradicción en las normas urbanísticas entre el texto en euskera y en castellano prevalecerá el original redactado en castellano frente a su traducción al euskera.

Artículo 4. Carácter y naturaleza de las disposiciones normativas

El presente Plan Especial desarrolla la regulación del suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias de Hondarribia, de diciembre de 1.996, adaptada a las circunstancias del uso y del ámbito ordenado en el mismo.

Las normas urbanísticas del presente Plan Especial adaptan los aspectos regulados en las Normas Urbanísticas para las ordenanzas reguladoras de la implantación de los usos autorizados en suelo no urbanizable (Capítulo 3.5.), concretamente, para otros usos no rurales susceptibles de autorización (artículo 3.5.9.) y a las circunstancias específicas del presente ámbito, indicando expresamente la normativa municipal que sirve de referencia.

Al objeto de dotar de coherencia a la normativa y de facilitar su interpretación para los proyectos en desarrollo del Plan Especial, se incluyen algunos artículos que constituyen una transcripción literal de los artículos de las Normas Urbanísticas, indicándose expresamente el artículo en cuestión y el hecho de que se trata de una transcripción literal.

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 5: Definición del régimen de calificación aplicable

El ámbito del presente Plan Especial queda sometido al régimen de calificación recogido en el plano de Calificación Pormenorizada del presente documento. Este régimen de calificación constituye una rectificación respecto al recogido en las Normas Subsidiarias, para ajustarla a la realidad fruto de un análisis más pormenorizado del ámbito y de una escala más detallada.

El ámbito del presente Plan Especial se circunscribe a la categoría de suelo “Paisaje Rural de Transición”, con la corrección en la delimitación realizada por el presente Plan Especial. Además de la normativa específica del presente Plan Especial será de aplicación la normativa específica de las Normas Subsidiarias de Hondarribia, de diciembre de 1.996, para esta categoría de suelo.

Artículo 6: Régimen de ejecución del Plan Especial

El desarrollo de la ordenación proyectada en el ámbito delimitado por el Plan Especial será de ejecución directa previa obtención de la correspondiente licencia de obras.

Artículo 7: Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Se declara fuera de ordenación cualquier edificación, instalación o uso no coincidente con las determinaciones del presente Plan Especial.

Artículo 8: Parcelación y división de edificaciones

Las parcelas urbanísticas o de cualquier otra índole se ajustarán al régimen de ejecución del planeamiento en Suelo No Urbanizable según lo dispuesto en el artículo 2.4.4. de las Normas Urbanísticas de Hondarribia, de diciembre de 1.996.

TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

Capítulo 1º. Condiciones de uso

Artículo 9. Usos

Usos considerados o autorizados según artículo 3.5.9. "Otros usos "no rurales" susceptibles de autorización" de las Normas Urbanísticas de Hondarribia, de diciembre de 1.996:

- "usos terciarios" y de "equipamiento comunitario", de titularidad pública o privada, autorizados en las diversas "zonas", cuya implantación deba realizarse en el medio rural y se justifique suficientemente desde el punto de vista de su "utilidad pública" o su "interés social".
- La implantación de nuevos "usos de hostelería" sin la formulación previa de "planeamiento especial", se autorizará, únicamente, en edificaciones ya existentes, con una superficie construida superior a 200 m²(t). Dichas edificaciones, sin embargo, podrán ser objeto de ampliación dentro de las condiciones generales de edificación establecidas.
- Sin embargo, en los casos de intervenciones con un programa de usos más amplio, sujetas a "planeamiento especial", en las que los "usos de hostelería" tengan un carácter auxiliar -"Áreas recreativas" y otras similares, se autorizará su implantación en edificaciones de nueva construcción.

Capítulo 2º. Condiciones de edificación. Edificabilidad y volumen

Artículo 10. Edificabilidad y ocupación

Se establece una edificabilidad máxima sobre rasante de 4.901,40 m²(t).

Se establece una ocupación máxima de la edificación de 3.267,60 m²(t).

Los criterios de cómputo de la edificabilidad son los recogidos en el artículo 3.1.2. sobre "*criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio*" de las Normas Urbanísticas de Hondarribia, de diciembre de 1.996..

Artículo 11. Definición de la forma de la edificación

Las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones máximas de la edificación establecidas en el plano AR.02.03 Alineaciones y rasantes

Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen la parcela privada serán las que se establezcan en el proyecto de obras de urbanización complementaria a partir de los niveles de referencia establecidos en los planos de ordenación.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de la edificación establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de superficie edificable.

Artículo 12. Perfil edificatorio

Se establece un perfil máximo de Planta baja (PB) más dos (II) alturas sobre rasante y una (I) planta bajo rasante.

Artículo 13. Altura de la edificación

Se establece una altura máxima para aleros de 7,00 metros y una altura máxima de la edificación en cualquier punto de 10,50 metros.

Capítulo 3º. Condiciones estéticas y de ornato

Artículo 14. Condiciones estéticas y compositivas de las construcciones

Las actuaciones edificatorias deberán responder al establecimiento de modelos compositivos reconocibles que se identifiquen con el lugar donde se enclavan, tanto para las instalaciones, urbanización y/o edificación, conforme al destino a que están dirigidas.

Artículo 15. Tipología constructiva

Con carácter general, los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos, asentados, y ajustados al terreno. No se fijan limitaciones a las cubiertas de los edificios.

Artículo 16. Materiales

Como norma general, los materiales empleados en las intervenciones a acometer deberán respetar las preexistencias y garantizar la uniformidad del conjunto. Del mismo modo, se debe tener presente en todo momento el entorno rural donde se sitúa el ámbito de intervención del presente Plan Especial.

En cuanto a los revestimientos de fachada se admiten los paramentos de aplacado de piedra, revestimientos con raseo y pintura, elementos prefabricados de acabado pétreo o de hormigón, ladrillo caravista, madera en sus diferentes sistemas y aplicaciones, revestimientos metálicos mate y cuya coloración sea armónica con el entorno.

En el caso de las cubiertas se podrán emplear tejas cerámicas y de hormigón, curvas o planas, e, incluso, cubiertas de acabado metálico tipo zinc. Se permitirá la instalación de lucernarios en los faldones de cubierta con una dimensión máxima de 1 metro de longitud y 1 metro de anchura. Las carpinterías podrán ser de madera o de PVC y las persianas y/o contraventanas de madera.

Artículo 17. Acondicionamiento del terreno y vertederos

Los acondicionamientos del terreno se autorizarán, exclusivamente, en las siguientes situaciones:

- Como obra auxiliar de la implantación de un uso o elemento de infraestructura autorizado.
- Para mejorar las posibilidades de uso agropecuario o forestal de los terrenos afectados a una explotación de esa naturaleza, reconocida como tal por la Administración competente en la materia -Diputación Foral.

En estos casos, la autorización estará condicionada a la previa justificación de su conveniencia e idoneidad desde la perspectiva de su impacto ambiental, paisajístico y, sobre el medio natural.

En cada parcela se autoriza un volumen máximo de excavación equivalente a un tercio de su superficie en m², y, se prohíbe en todo caso el vertido de tierras u otros materiales de relleno general procedentes del exterior.

Podrán realizarse movimientos de tierras, rellenos o vertidos de tierras en los siguientes casos:

- Para adecuar las rasantes del terreno a las previsiones de este Plan General, del planeamiento promovido en su desarrollo, o, de otros planes y proyectos autorizados.
- Como parte de la formación de un vertedero autorizado de acuerdo con la legislación medioambiental vigente.

Artículo 18. Separaciones y cierres de parcela

Condiciones generales:

Las separaciones de fincas y los cierres que limiten con la vía pública se construirán con muro de fábrica (de piedra de mampostería o de otros materiales revocados), con verja sobre muro, con cierre de postes de madera y alambre o con cerramientos de malla metálica.

Condiciones específicas de los cierres:

En el caso de los cerramientos con verja sobre muro la altura mínima será de 0,50m y podrán tener una altura máxima de 2,00m., siendo la del muro no superior a 1,00 m. en los que limiten con la vía pública. Las alturas referidas se contarán:

- En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.
- En los cierres lindantes con la vía pública, desde el nivel de la misma.
- Estas alturas, podrán matizarse en función de lo accidentado de la topografía.

Los cierres de parcela con solución de carácter rural o de malla metálica deberán incluir elementos vegetales y realizarse, preferentemente, con especies arbustivas autóctonas (Laurel, arces, haya, y, otros) prohibiéndose específicamente la utilización de coníferas.

Capítulo 4º. Condiciones de defensa del medio ambiente

Artículo 19. Condiciones generales

Las construcciones e instalaciones que se desarrollen al amparo del presente Plan Especial, deberán cumplimentar las condiciones de habitabilidad, seguridad y defensa del medio ambiente, exigidas por la normativa general y las disposiciones de los organismos competentes aplicables en el momento de su construcción.

Artículo 20. Abastecimiento de agua

Desde el punto de vista del abastecimiento de agua, la actividad será autónoma e independiente de la red municipal.

Artículo 21. Tratamiento de las aguas residuales

La recogida de las aguas residuales provenientes de la actividad humana y animal será vertida a la red de saneamiento municipal, en caso de su inviabilidad se optará o bien por derivarla a fosas sépticas o almacenarla en depósitos estancos instalados en parcela, donde su manipulación correrá a cargo de una empresa habilitada para tal función.

Artículo 22. Condiciones higiénico-sanitarias

En el expediente de actividad que se habrá de tramitar deberá acreditarse el cumplimiento de la normativa vigente en materia de almacenamiento de productos tóxicos, recogida de residuos orgánicos y su utilización como fertilizante, eliminación de animales muertos y medidas higiénico-sanitarias en general.

Artículo 23. Medidas de integración paisajística

En el proceso de ejecución del Plan Especial se adoptarán las medidas de integración paisajística recogidas en la Memoria y en el plano de ordenación correspondiente, para reducir los efectos negativos en el paisaje.

Artículo 24. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente

En el proceso de ejecución del Plan Especial se adoptarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias recogidas en la Memoria, para reducir los efectos negativos en el medio ambiente.

Capítulo 5º. Aparcamientos

Artículo 25. Dotación mínima

Se establece una dotación mínima de 10 aparcamientos en el interior de la parcela. Se reservará un mínimo de 1 plaza de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Artículo 26. Características técnicas

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento para vehículos a motor de cuatro ruedas serán las determinadas en el apartado I.-A.6 del decreto 80/2022 de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco o normativa que lo sustituya.

BORRADOR

TÍTULO CUARTO: CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Artículo 27. Servidumbres aeronáuticas

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el presente Plan Especial, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superarán la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Hondarribia.

Artículo 28. Cauces fluviales

Se deberá guardar un espacio de servidumbre respecto a los cauces fluviales de 5 metros en lo que no se podrá realizar ningún tipo de nueva edificación.

Se anexa un informe favorable por parte de URA en el ANEXO 2: INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA (URA).

En Bilbao, mayo de 2024



Julen Romero Hidalgo
Arquitecto Superior



Eduardo Iguñiz Mendes
Arquitecto Superior



Fergus Scott Aguirre
Arquitecto Superior

C

Directrices de organización y gestión de la ejecución

PLAN ESPECIAL

GUARDERÍA CANINA BI-LAGUN

BORRADOR

C ÍNDICE

1. TIPO DE ACTUACIÓN.....
2. REGIMEN DE ACTUACIÓN.....
3. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA.....

BORRADOR

1. TIPO DE ACTUACIÓN

El ámbito de intervención del presente Plan Especial se clasifica como suelo no urbanizable según las Normas Subsidiarias de Hondarribia, de diciembre de 1.996, y tiene la consideración de Actuación Aislada, según lo establecido en el artículo 136 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Por ello, se trata de un régimen de actuación directa que no requiere de otros instrumentos de ejecución urbanística, salvo la obtención de la correspondiente licencia de obras.

La ejecución de la edificación prevista requerirá la realización previa o simultánea de las obras de urbanización complementarias en el interior de la parcela privada.

2. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN

El desarrollo de las previsiones del presente Plan Especial se realizará en régimen de actuación privada.

3. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

No existen otros pasos en el proceso de ejecución urbanística más allá de las obras de edificación y de urbanización complementaria.

Al no haber urbanización pública no es de aplicación el artículo 189.2 de la Ley 2/2006, que establece que el inicio de las obras de edificación no podrá superar el año desde la finalización de las obras de urbanización.

No se establece plazo para el inicio de las obras de edificación. La edificación proyectada se podrá ir ejecutando íntegramente o por fases.

En Bilbao, mayo de 2024



Julen Romero Hidalgo
Arquitecto Superior



Eduardo Iguiñiz Mendes
Arquitecto Superior



Fergus Scott Aguirre
Arquitecto Superior

D

Estudio de viabilidad económico financiera

PLAN ESPECIAL

GUARDERÍA CANINA BI-LAGUN

BORRADOR

D ÍNDICE

- 1. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....
- 2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....

BORRADOR

1. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

El análisis de la viabilidad económica en el planeamiento urbanístico tiene por objeto realizar una primera evaluación económica para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización pública necesarias para que éstas puedan ser recibidas por la Administración, así como justificar la viabilidad de su desarrollo urbanístico.

En el presente proyecto, se trata de una actuación aislada en suelo no urbanizable que se realiza íntegramente sobre suelo privado y en la que no se contempla cesión alguna de suelo a la Administración. De esta manera, no existe urbanización pública que realizar.

Teniendo en cuenta que todas las actuaciones previstas se limitan a la edificación, la urbanización complementaria de la parcela y el acondicionamiento y ampliación de las redes de instalaciones existentes, todas ellas en espacio privado, no se recoge una estimación económica de los costes de urbanización pública, ni de su repercusión, objeto principal de este tipo de análisis.

CO-ORDINADOR

2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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 adecuación del suelo destinado a usos productivos. En términos similares se dispone en el artículo 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

En el caso presente, no estamos ante un proceso de transformación urbanística, al tratarse de una actuación aislada en suelo no urbanizable, en la que no se genera urbanización pública.

El impacto de la actuación en la Hacienda Local es netamente positivo. Por un lado, no hay costes de mantenimiento a cargo de la Administración al no generarse ninguna nueva infraestructura pública, con lo que la totalidad del mantenimiento del ámbito correrá a cargo de los propietarios privados. Por otro lado, la operación genera ingresos directos derivados del Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO), del Impuesto de bienes inmuebles (IBI) y del Impuesto de actividades económicas (IAE), entre otros.

En Bilbao, mayo de 2024



Julen Romero Hidalgo
Arquitecto Superior



Eduardo Iguñiz Mendes
Arquitecto Superior



Fergus Scott Aguirre
Arquitecto Superior

E

Resumen ejecutivo

PLAN ESPECIAL

GUARDERÍA CANINA BI-LAGUN

BORRADOR

E ÍNDICE

- 1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DE UNA NUEVA CLÍNICA VETERINARIA Y AMPLIACIÓN DE ALOJAMIENTOS ANIMALES EN LA GUARDERÍA CANINA BI-LAGUN EN JAIZUBIA 44 (HONDARRIBIA) (PARCELAS CATASTRALES 04364A, 04364B Y 04364C).....**
- 1.1. Ámbito del Plan Especial y objetivos urbanísticos.....
- 1.2. Modificaciones respecto a la ordenación anterior.....
- 1.3. Características de la ordenación prevista.....

BORRADOR

1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DE UNA NUEVA CLÍNICA VETERINARIA Y AMPLIACIÓN DE ALOJAMIENTOS ANIMALES EN LA GUARDERÍA CANINA BI-LAGUN EN JAITZUBIA 44 (HONDARRIBIA) (PARCELAS CATASTRALES 04364A, 04364B Y 04364C)

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 25.3 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 32 del 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, que recoge la documentación mínima para el trámite de información pública.

1.1. Ámbito del Plan Especial y objetivos urbanísticos

El ámbito del presente proyecto se sitúa en el barrio rural de Jaitzubia del municipio guipuzcoano de Hondarribia, sobre la ladera sur del monte Jaizkibel. El entorno inmediato de la parcela presenta edificaciones residenciales dispersas, terrenos dedicados a pastizal de ganado y explotaciones vinícolas.

La parcela, cuya referencia catastral es 9500058 y se compone de las parcelas catastrales 04364a, 04364b y 04364c, presenta una geometría irregular y una accidentada topografía en pendiente descendente hacia el suroeste. En este sentido, los límites de la parcela están definidos en sus extremos noreste y suroeste por dos elementos de trazado constante e inamovible. En primer lugar, el extremo noreste de la parcela queda condicionado por el trazado de uno de los principales viales de comunicación del barrio Jaitzubia y desde el que se ingresa a la propia parcela. En segundo lugar, el límite suroeste de la parcela se corresponde con el eje fluvial del pequeño riachuelo Ogailurreta. La superficie total de la parcela asciende a 10.838 m² y los desniveles relativos de la misma se sitúan en 35 metros, siendo su cota más baja la +15,00 y la más alta la +50,00.

Los objetivos urbanísticos definidos para el presente Plan Especial se resumirían del siguiente modo:

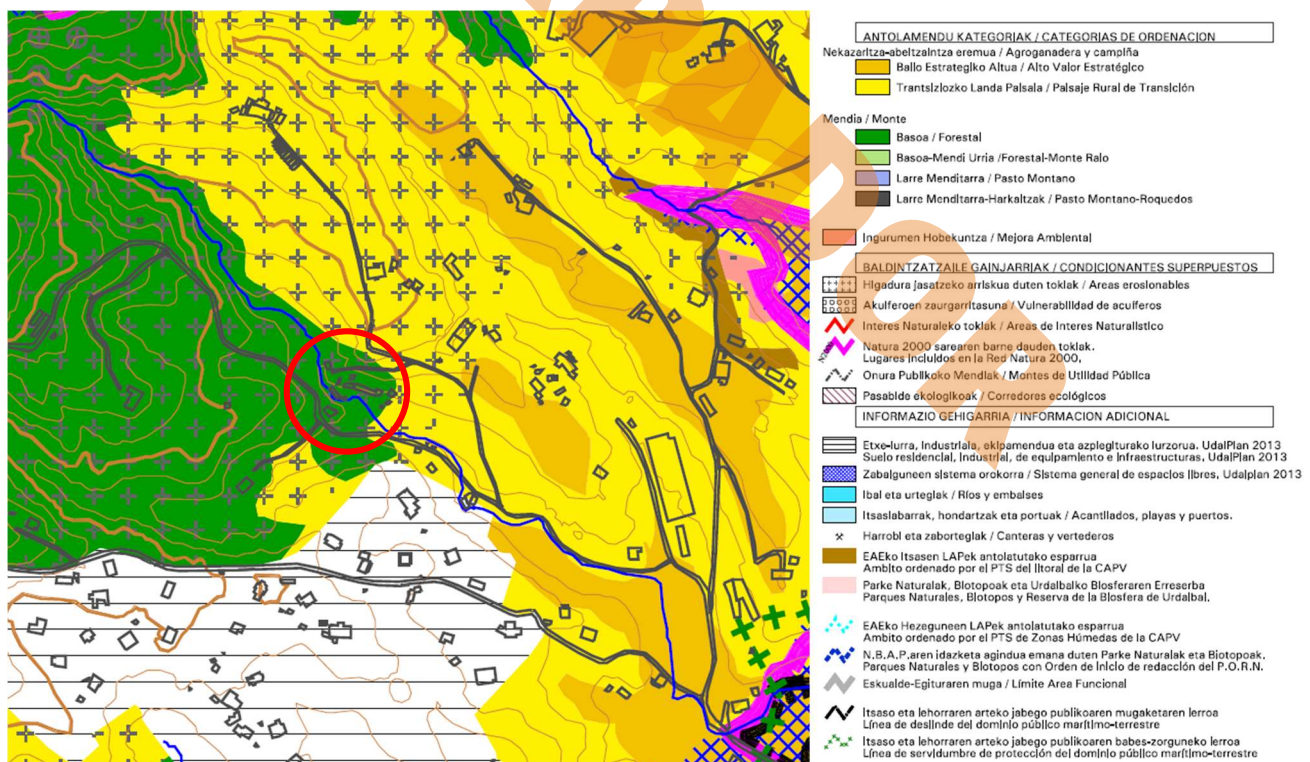
Como ya se ha detallado previamente en el apartado 1.3, los objetivos del presente Plan Especial se resumen en:

- Reajustar la zonificación del suelo no urbanizable cuya categoría actual se corresponde con la de “Forestal” pasando a la de “Paisaje Rural de Transición”. Esta modificación obedece a la clasificación de usos que se establece en la matriz de usos del Plan Territorial Sectorial Agroforestal. En dicha matriz los usos edificatorios para edificios de Utilidad Pública e Interés Social en suelo “Forestal” se categorizan como 3A, es decir, “uso no deseable en dicha categoría de ordenación”. Sin embargo, si esta categorización del suelo se modificara a la de “Paisaje Rural de Transición”, dichos usos quedarían calificados como 2a Admisible.
- Definir la ordenación pormenorizada del ámbito actualmente ocupado por la Guardería Canina Bi-Lagun que permita establecer la consolidación del conjunto edificado existente y materializar la ampliación de las instalaciones necesarias para garantizar el desarrollo eficiente de las actividades contempladas. Este proceso de consolidación se define bajo las condiciones estipuladas por las Normas Urbanísticas de Hondarribia de 1.996 para el suelo no urbanizable y por el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, concretamente, para aquellos suelos calificados como “Paisaje Rural de Transición”.

1.2. Modificaciones respecto a la ordenación anterior

En primer lugar, las Normas Subsidiarias de Hondarribia, de diciembre 1.996, desarrollan en sus Normas Urbanísticas todas aquellas ordenanzas aplicables a los diferentes tipos de suelos que componen el término municipal. Dentro del Título Tercero de dichas Normas, se identifican las “Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables” y cuya Parte 3ª recoge, a su vez, las “Ordenanzas reguladoras aplicables en suelo no urbanizable”. Los capítulos 3.4. sobre “Disposiciones aplicables con carácter general en el suelo no urbanizable” y 3.5. de “Ordenanzas reguladoras de la implantación de los usos autorizados en suelo no urbanizable” detallan todos aquellos aspectos que afectan a las parcelas de carácter rural o natural según los usos a aplicar en estas. Por último, es en el artículo 3.5.9. relativo a “Otros usos no rurales susceptibles de autorización (N. U.)” donde se posibilita la implantación de usos terciarios y equipamientos comunitarios cuya implantación deba realizarse en el medio rural justificado desde el punto de vista de su utilidad pública o interés social.

Por otro lado, el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV aprobado definitivamente por Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, se centra en la regulación de los usos agrarios y forestales en el Suelo No Urbanizable (SNU), y su ámbito de ordenación abarca la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de su aprobación definitiva estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar.



Extracto del plano 41-3 de cartografía de ordenación

PTS Agroforestal

En el presente caso, la totalidad del ámbito se encuentra categorizada como suelo forestal y, según la Matriz de Usos y Actividades del Artículo 62 del PTS Agroforestal, la implantación de edificios de Utilidad Pública e Interés Social en este tipo de suelos queda definida por el índice 3a. Dicho valor se corresponde con los “Usos 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).” Por otro lado, como ya se ha mencionado anteriormente, las parcelas lindantes al ámbito de intervención cuentan con la categorización de Paisaje Rural de Transición. El análisis físico y natural de la parcela objeto del Plan Especial reúne una serie de características que podrían justificar una reasignación de la categorización del suelo a Paisaje Rural de Transición, tal y como se recogen en los artículos 10 y 47 del PTS Agroforestal. En este caso la regulación de usos quedaría calificada con un índice 2a Admisible con el que 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).”

Por último, el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV, aprobado definitivamente por Decreto 415/1998, de 22 de diciembre, tiene como objeto desarrollar y pormenorizar los criterios de las Directrices de Ordenación Territorial correspondientes a los epígrafes 5.2.D de “5.2. Directrices Generales relativas a los Elementos y Procesos del Medio Físico” y 6.8.7. de “6.8. Categorías de Ordenación del Medio Físico”, relativos a las Aguas Superficiales. Este instrumento de ordenación del Medio Físico identifica y clasifica todos aquellos cursos de agua de las cuencas hidrográficas cantábricas vertientes en los Territorios Históricos de Bizkaia y Gipuzkoa, desde su nacimiento hasta su desembocadura en el mar Cantábrico. A partir del análisis de los aspectos de componente medioambiental, hidráulica y urbanística se establecen una serie de deslindes de los ámbitos de dominio público con los que garantizar la protección de dichos cauces fluviales.

La parcela objeto queda limitada por el suroeste por un riachuelo denominado Ogailurreta y que queda recogido en el PTS de ríos y arroyos como un tramo de categoría 0 cuya cuenca afluente queda comprendida por $1 < C \leq 10$ Km². Según la normativa específica para márgenes en ámbito rural se establece un retiro mínimo obligatorio a la línea de deslinde de cauce público de 15 metros. Estos retirios se aplicarán para cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, tanto fijas como desmontables, explanaciones y movimientos de tierras, etc.), salvo las relativas a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras, o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

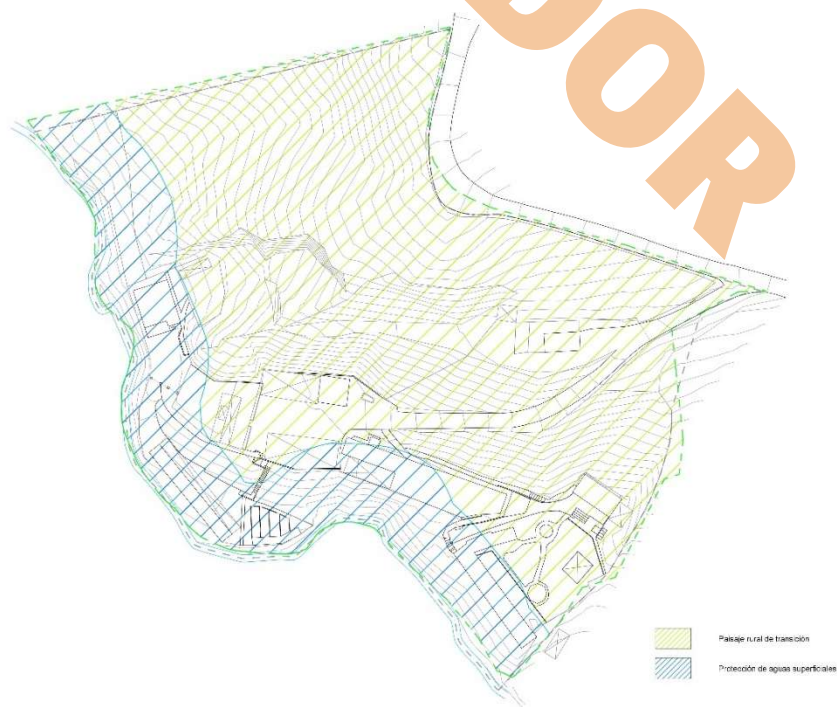
Habida cuenta de estos condicionantes, el presente Plan Especial introduce una rectificación en la delimitación del suelo de la parcela para ajustarlo a las necesidades contempladas y que se justifica del siguiente modo:

Reajuste en la zonificación del suelo no urbanizable

En el apartado previo 4.2. se desglosaba la calificación del suelo no urbanizable asignada a la parcela aquí estudiada. Esta zonificación, según el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, quedaba compuesta por los suelos del tipo “Forestal” y por las zonas afectadas por el deslinde mínimo para la protección de aguas superficiales. Este hecho condiciona sustancialmente la posibilidad de incorporar las modificaciones que esta nueva ordenación plantea en materia de edificabilidad. Considerando este como uno de los

principales objetivos del Plan Especial, el reajuste de la zonificación de la parcela se justifica aludiendo a una serie de condicionantes y hechos constatados:

- Como ya se ha mencionado anteriormente, es condición sine qua non para la ampliación de la superficie construida que la totalidad del terreno sobre el que se pretende intervenir cuente con una calificación de “Paisaje Rural de Transición”. Este ajuste no obviaría el actual retiro a linderos de 5 metros ni la línea de deslinde de cauce público mínimo de 15 metros establecida por URA Agencia Vasca del Agua. Por tanto, la zonificación del suelo de la parcela quedaría simplificada en dos únicos tipos de suelo, por un lado, el de la categoría “Paisaje rural de Transición” y, por otro, el de Protección de aguas superficiales.
- Por otro lado, este cambio de zonificación resultaría coherente teniendo en cuenta que las parcelas aledañas a los límites noroeste y sureste cuentan con la misma calificación de “Paisaje rural de transición”. De este modo se estaría estableciendo una solución de continuidad entre las tres parcelas, generando un corredor continuo con la misma calificación. En cuanto a las parcelas situadas más allá del límite noreste, estas cuentan con una calificación de “Alto Valor Estratégico”, consecuente con el uso de explotación vinícola al que están destinadas en la actualidad.
- En tercer lugar, el análisis visual del interior de la parcela concluye que no existe, actualmente, ningún tipo de masa o cubierta arbórea significativa. Las únicas excepciones destacables se corresponden con la hilera de pinos ceñidos al límite noreste de la parcela, junto al discurrir del vial comunitario, y aquellos árboles pertenecientes a la vegetación de ribera sobre el cauce del arroyo Ogailurreta. Como ya se ha indicado anteriormente, se mantendrá la servidumbre de protección de las márgenes del arroyo dentro de la parcela y tampoco se intervendrá sobre el límite noreste de la parcela. Del mismo modo, la propuesta de intervención prevé regenerar parte de la ladera noreste de la parcela mediante un ejercicio de plantación de nuevas especies vegetales, incluyendo arbustos y árboles autóctonos.



Nueva zonificación propuesta para la parcela.

1.3. Características de la ordenación prevista

El acceso a la parcela se mantiene en su ubicación actual, en la esquina noreste de la parcela, y conecta directamente con el vial comunitario de Jaitzubia auzoa. El primer tramo de esta vía es de carácter mixto rodado-peatonal y comunica con el nuevo aparcamiento para vehículos. El tramo restante que desciende hasta la explanada donde actualmente se encuentra el edificio de recepción se acondicionará para habilitar el tránsito peatonal.

El nuevo volumen edificatorio ocupa la superficie correspondiente al actual edificio de recepción y aparcamientos cubiertos, sin interferir en la distribución de los alojamientos y espacios circundantes. La colocación de esta pieza actuará como elemento articulador entre el espacio accesible al público y aquel espacio privado destinado al personal trabajador y que requiere de un mayor control. Asimismo, y como ya se ha mencionado anteriormente, la nueva situación del edificio busca resolver los problemas circulatorios existentes donde convergen el tráfico rodado y los itinerarios peatonales tanto del personal trabajador como de toda aquella persona ajena al centro. De este modo, se logra una segregación de los flujos de distinta naturaleza ofreciendo una circulación funcional que garantice el correcto funcionamiento del conjunto.

Como resultado de la presente intervención se generarán dos nuevos espacios exteriores. El primero de ellos, de carácter peatonal, tendrá como objetivo el de facilitar el flujo peatonal interno de la protectora, tanto para los usuarios como para los clientes de la misma. El segundo espacio se corresponde con una zona de recepción del flujo peatonal de clientes procedente del vial de acceso, con la posibilidad de ubicar varias plazas de aparcamiento de manera puntual y para casos extraordinarios.

Por otro lado, el esquema de distribución de alojamientos animales se mantiene en su ubicación actual. La ampliación edificatoria de los cheniles que se propone en este Plan Especial se realiza en forma de elementos anejos, respetando la tipología actual y ocupando para ello el suelo calificado como Paisaje rural de transición, sin incurrir en la ocupación del suelo ocupado por el deslinde de Protección de aguas superficiales.

Según los estándares establecidos en el Artículo 3.4.2 sobre “condiciones generales de edificación y urbanización” de las Normas Urbanísticas de Hondarribia, de diciembre de 1.996, la altura máxima permitida para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social en suelo no urbanizable es de III alturas sobre rasante y I altura bajo rasante.

En la presente propuesta de ordenación los edificios existentes y sus consiguientes ampliaciones mantienen su altura original de planta baja. En el caso de la nueva clínica veterinaria se concibe la implantación de un edificio con perfil de planta baja más primera, ajustándose a las especificaciones de la normativa.

El nuevo aparcamiento planteado junto al acceso a parcela se ha diseñado para acoger un mínimo de 10 plazas de aparcamiento, de las cuales se reservará una para vehículos que transporten a usuarios de movilidad reducida.

El complejo de la Guardería Canina Bi-Lagun cuenta, actualmente, con una red de abastecimiento eléctrica, de telecomunicaciones y agua potable. En cuanto a la red de evacuación de aguas residuales, se dispone de un sistema de recogida y depurado de todas las aguas tanto de uso humano como la derivada de la limpieza e higiene de la población animal.

En el siguiente cuadro se resumen los principales parámetros resultantes de la ordenación:

Superficie de parcela:	10.982,00 m ²
Ocupación de parcela: (30% superficie parcela)	3.294,60 m ²
Aprovechamiento edificatorio: (1,50 m ² (t)/m ² (po))	4.941,90 m ²
Perfil máximo: Sobre rasante Bajo rasante	III I
Linderos	5 m en límites norte, noroeste y sureste. 15 m en límite suroeste.
Altura máxima: - Aleros horizontales - Edificación en cualquier punto	7,00 m. 10,50 m.
Aparcamientos: (mínimo 10 plazas)	10 plazas

El siguiente plano define gráficamente el desarrollo en planta de la ordenación proyectada:



Planta de la ordenación en estado reformado.

En Bilbao, mayo de 2024



Julen Romero Hidalgo
Arquitecto Superior



Eduardo Iguñiz Mendes
Arquitecto Superior



Fergus Scott Aguirre
Arquitecto Superior

BORRADOR