



**Espedientea: 3HI-004/19-P08.  
ARRASATE  
Zabalagaingo (Zabolain) zaldizko  
zentro hipoterapeutikoaren Plan  
Berezia**

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak martxoaren 12an izandako 1/2019 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

**“I.- Lurralde-antolamenduaren arloan:**

I Aldeko txostena ematea Arrasateko Zabalagaingo (Zabolain) zaldizko zentro hipoterapeutikoaren Plan Berezia onartzeari, ondoren aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien gainean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako 4/1990 Legea eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek emandako txostenak bidaltzea: Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritza (I. eranskina); URA-Uraren Euskal Agentzia (II. eranskina) eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren Lurralde Antolamenduaren Zuzendaritza (III. eranskina). Ziurtagiri honekin batera doaz.”

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen, 2019ko martxoaren 12an.

**Expediente: 3HI-004/19-P08  
MONDRAGON.  
Plan Especial del centro ecuestre  
hipoterapéutico Zabalagain (Zabolain)**

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPUZKOA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

CERTIFICO que en la Sesión 1/2019 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 12 de marzo, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

**“I. En materia de Ordenación Territorial:**

Informar favorablemente el Plan Especial del Centro ecuestre hipoterapéutico Zabalagain (Zabolain) en Arrasate, en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

II. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Dirección de Agricultura y Ganadería (Anexo I); por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo II) y por la Dirección de Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Anexo III), que se acompañan a la presente certificación.”

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz, a 12 de marzo de 2019.

IDAZKARIA/EL SECRETARIO

Izpta./Fdo.: Tomás Orallo Quiroga



**EXPEDIENTE: 3HI-004/19-P08 PLAN ESPECIAL DEL CENTRO ECUESTRE  
HIPOTERAPÉUTICO ZABALAGAIN (ZABOLAIN)****INFORME DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO E  
INFRAESTRUCTURAS (Dirección de Agricultura y Ganadería)**

## 1. INTRODUCCION

El expediente que se remite para ser informado en el Pleno por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) está integrado por la documentación correspondiente a la Memoria, Normativa Urbanística, Directrices de organización y gestión de la ejecución, Estudio de viabilidad económica financiera, Resumen ejecutivo y Planos del Plan Especial, todos ellos fechados en noviembre de 2018. Se acompaña además del expediente administrativo de la tramitación.

Esta Dirección emitió informe en septiembre de 2018 en respuesta al oficio emitido por el Ayuntamiento de Mondragón con fecha 27 de Julio de 2018 para la emisión del informe sectorial correspondiente. Dadas las regulaciones de usos del PTS Agroforestal en las categorías de ordenación con las que coincide el ámbito del Plan Especial, dicho informe recordaba la necesidad de que se evaluara la afección generada sobre la actividad agroforestal (caso de la categoría Paisaje Rural de Transición) y de informe del órgano competente en materia agraria que considerara de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (caso de la categoría Forestal). En relación con estas cuestiones, se hacía alusión a la normativa urbanística de desarrollo del Plan Especial (artículo 8) donde se establece que *"el caserío Zabalagain deberá presentar un informe justificativo de la viabilidad de la explotación agraria, detrayendo de dicho análisis los suelos destinados al Centro Ecuestre Hipoterapéutico"*.

## 2. CONSIDERACIONES

La documentación disponible para el paso del expediente del Plan Especial por la COTPV no modifica las cuestiones relacionadas con el contenido del informe anterior de la Dirección, por lo que se reitera a continuación su contenido.

El ámbito de actuación del Plan Especial coincide, tal y como se señala en la propia documentación, con las categorías Forestal y Paisaje Rural de Transición del Plan Territorial Sectorial (PTS) Agroforestal de la CAPV.

La implantación de construcciones relacionadas con explotación agraria se considera un uso 2a en la categoría Paisaje Rural de Transición y 3a\* en la categoría Forestal por el PTS Agroforestal.

En concreto, la implantación del centro ecuestre en la categoría **Paisaje Rural de Transición (uso 2a)** conllevaría la necesidad de realización de un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal. En este sentido, el documento del Plan Especial señala que no se verá afectada la viabilidad de la explotación agraria vinculada al caserío ya que el ámbito de actuación constituye una zona residual de la misma y que el ámbito no incluye manzanos. Con la nueva zonificación del suelo no urbanizable el caserío amplía sus terrenos hacia la zona topográficamente más favorable para poder desarrollar el proyecto del Centro Ecuestre de forma que no se reduce el terreno disponible para la plantación de manzanos. En cualquier caso, el artículo 9 de la normativa urbanística de desarrollo del Plan Especial establece que *"el caserío Zabalagain deberá presentar un informe justificativo de la viabilidad de la explotación agraria, detrayendo de dicho análisis los suelos destinados al Centro Ecuestre Hipoterapéutico"*.

Por otro lado, la admisibilidad de la implantación del centro ecuestre en la categoría **Forestal (uso 3a)** debería quedar avalada 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.

Vitoria-Gasteiz, 1 de marzo de 2019



Fdo.: Bittor Oroz Izagirre

**NEKAZARITZAKO, ARRANTZAKO ETA ELIKAGAI POLITIKAKO SAILBURUORDEA  
VICECONSEJERO DE AGRICULTURA, PESCA Y POLÍTICA ALIMENTARIA**



## PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO AL PLAN ESPECIAL DEL CENTRO ECUESTRE HIPOTERAPÉUTICO ZABALAGAIN (ZABOLAIN) EN ARRASATE-MONDRAGÓN

S/Ref.: 3HI-004/19-P08

N/ Ref.: IAU-2019-0029

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 21 de enero de 2019 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional del Plan Especial de centro ecuestre hipoterapéutico en Zabolain.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a la competencia sectorial de la Agencia Vasca del Agua-URA.

Como antecedente cabe destacar que desde esta Agencia se han emitido dos informes en relación con el presente Plan Especial. El primero, en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica el 4 de septiembre de 2018 (nº ref. IAU-2018-0189), y el segundo, tras la aprobación inicial el 7 de noviembre de 2018 (nº ref. IU-G-2018-0015).

### 2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, tratándose de una cuenca intracomunitaria de la Unidad Hidrológica Deba. Por la parte meridional del ámbito discurre un curso de agua no permanente de escasa superficie de cuenca que el Plan General denomina Zabolaingo erreketeta.

El objetivo de la redacción del Plan Especial es establecer la ordenación pormenorizada dentro del ámbito de actuación para posibilitar la implantación de un Centro Ecuestre Hipoterapéutico, incluyendo la determinación de los parámetros urbanísticos y la correspondiente regulación normativa. Asimismo, se procede a reajustar la zonificación del suelo no urbanizable establecida en el PGOU, modificando la delimitación entre el suelo forestal y la categoría de paisaje rural de transición, suelo de interés agroforestal en este ámbito, atendiendo a un análisis más detallado y a sus circunstancias específicas.

### 3. CONSIDERACIONES

#### 3.1 EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y DE SUS ZONAS DE PROTECCIÓN

Por el límite este y sur de la parcela discurre una escorrentía superficial, sin entidad suficiente para ser considerado Dominio Público Hidráulico.



Nahi izanez gero, JCD0Z-T1GVG-8R4A bilagaia erabiliz, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <http://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador JCD0Z-T1GVG-8R4A en la sede electrónica <http://euskadi.eus/localizador>





### 3.2 EN RELACIÓN CON EL ABASTECIMIENTO Y EL SANEAMIENTO

La documentación remitida indica que el ámbito previsiblemente contará con agua de un manantial cercano para el consumo humano y el uso sanitario, y dispondrá de uno o varios depósitos para almacenamiento de agua de lluvia que se destinará a los animales, el riego, limpieza, etc.

En relación con el saneamiento el Plan Especial recoge que la instalación contará con su propia instalación depuradora de aguas residuales, cuyas características deberán precisarse en el proyecto de implantación de la misma.

En ambos casos, antes de iniciar la actividad el promotor deberá obtener la correspondiente concesión de aprovechamiento de aguas y la preceptiva autorización de vertido a otorgar por esta Agencia Vasca del Agua.

### 4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones realizadas, esta Agencia Vasca del Agua-URA, propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** al "Plan especial del centro ecuestre hipoterapéutico Zabalagain (Zabolain)", con las siguientes condiciones de carácter vinculante:

- a. Antes de iniciar la actividad el promotor deberá obtener la correspondiente concesión de aprovechamiento de aguas y la preceptiva autorización de vertido a otorgar por esta Agencia Vasca del Agua.

### 4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du "Zabolaingo zaldizko zentro hipoterapeutikoaren Plan Berezia"ri dagokionez, honako erabaki lotesle hauek betetzeko baldintzapean:

- a. Jarduera hasi baino lehen, sustatzaileak emakida eta isurketa baimena izan beharko ditu, zeintzuk Uraren Euskal Agentzian izapidetuko dira.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Arantza Ugarte Corbella (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*)

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)

José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)



2019 OTS: 28  
FEB: 28



3HI-004/19-P08

**ASUNTO : SOLICITUD DE INFORME DE LA C.O.T.P.V.**

**DOCUMENTO : PLAN ESPECIAL DEL CENTRO ECUESTRE HIPOTERAPÉUTICO  
DE ZABALAGAIN (ZABOLAIN).**

**MUNICIPIO : ARRASATE.**

#### **I.- ANTECEDENTES.**

Con fecha 17 de enero de 2019, se recibe en el Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa, la *"Plan Especial del Centro Ecuestre Hipoterapéutico de Zabalagain (Zabolain)"*. El citado documento ha sido promovido por *Centro Ecuestre Zabolain S.L* y firmado por *LKS Ingeniería, S. Coop.* (arquitecto Luis Anduaga y geógrafo Marco Seguro).

Atendiendo a la recomendación efectuada por la Dirección de Régimen Jurídico, se ha remitido a este Departamento *"la documentación técnica y administrativa correspondiente al referido expediente, al objeto de que se emitan por esta Diputación los informes que se estimen convenientes"*.

El Texto Refundido del Plan General de Arrasate-Mondragón fue aprobado el 22 de marzo de 2016 y se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, número 102, del 31 de mayo de 2016.

El documento que nos ocupa ha seguido los trámites municipales preceptivos que en resumen son los siguientes:

04/04/2018: Solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada.

22/10/2018: Informe ambiental estratégico.

12/07/2018: Aprobación inicial por el Pleno Municipal.

20/07/2018: Publicación en el B.O.G. → No se presentó ninguna alegación.

20/12/2018: Aprobación provisional por el Pleno Municipal.

14/01/2019: Remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.



3HI-004/19-P08

## **II.- COMPETENCIAS.**

En el apartado 1 del artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se indica: *"Los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales"*. En concreto, la competencia para la aprobación definitiva de los planes especiales corresponde a los ayuntamientos de los municipios con población superior a 3.000 habitantes. Asimismo, conforme a lo establecido en el apartado 4 del citado artículo 97, *"los planes especiales regulados en esta ley que afecten a suelo no urbanizable se someterán a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco"*.

Es por ello que la C.O.T.P.V. ha remitido el documento al servicio de Planificación Territorial, para su conocimiento y, en su caso, emisión del informe que se estime conveniente. En este sentido, con fecha 24 de enero se ha solicitado informe a las Direcciones Generales de Medio Ambiente, de Gestión y Planificación, de Agricultura y Desarrollo Rural y de Cultura de esta Diputación Foral.

## **III.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y OBJETIVO.**

Los objetivos del Plan Especial son dos: redefinir la zonificación del suelo no urbanizable establecida en el PGOU, modificando la delimitación entre las categorías "Forestal" y "Agroganadera y campiña - Paisaje rural de transición", y establecer la ordenación pormenorizada del ámbito para posibilitar la implantación del Centro Hipoterapéutico Zabolain.

El ámbito que regula el Plan Especial tiene una superficie de 8.992 m<sup>2</sup> y está dividido en dos parcelas catastrales: 07-102 y 07-104. La primera de ellas se encuentra vinculada al caserío Zabalagain y está calificada como zona Agroganadera y campiña, en la subcategoría paisaje rural de transición, y la parcela 07-104 está categorizada como zona Forestal.

Teniendo en cuenta que la parcela acogerá a un gran número de personas con movilidad limitada, se propone una plataforma llana donde se ubicarán las instalaciones necesarias para la actividad: pista exterior y pista cubierta, boxes, edificio social, vestuarios, almacén de hierba y estiércol, silo para el pienso e instalaciones de servicio.



3HI-004/19-P08

Se establece una ocupación máxima de 2.500 m<sup>2</sup> y una edificabilidad máxima de 2.700 m<sup>2</sup>t. Se propone un perfil edificatorio de una planta en pistas y de planta baja y una planta alta en el edificio social y vestuarios. La altura en el punto más alto es de 8 metros y se prevén 22 aparcamientos, 3 de ellos para movilidad reducida.

#### IV.- VALORACIÓN.

Una vez analizado el documento presentado, se plantean las siguientes consideraciones:

1.- El artículo 172 del PGOU de Arrasate no permite en el suelo no urbanizable Forestal la implantación de las actividades del tipo K (elementos vinculados a actividades lúdico-terapéuticas con uso de animales) y, por lo tanto, el Plan Especial propone modificar la zonificación global, convirtiendo la categoría "Forestal" en "Agroganadera y campiña" (subcategoría de paisaje rural de transición), a fin de posibilitar la implantación del centro hipoterapéutico.

En el Plan Especial se propone la rectificación de la calificación global de la parcela de suelo no urbanizable 07-104. El documento menciona que hoy en día existe una plantación de pino Monterrey y, según se aprecia en las ortofotos que se adjuntan, no nos encontramos ante un ajuste o corrección de límites sino ante una modificación de la calificación global que, por otra parte, está correctamente delimitada en el vigente plan general. Es preciso señalar que la superficie cuya recalificación se propone supone el 65% de los 8.992 m<sup>2</sup> en los que se pretende localizar la intervención propuesta.

En consecuencia, tal y como se establece en el artículo 53.4 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la calificación global del suelo no urbanizable es de carácter estructural y, por lo tanto, no puede ser modificada por un Plan Especial.

2.- El ámbito ordenado se encuentra en el denominado "corredor ecológico", para el que, en el artículo 107 del Plan General, se establece que "Además de lo señalado en el artículo 112 sobre el talado de árboles en general, también para cualquier actuación sobre la vegetación de setos, ribazos, bosquetes y riberas en los corredores ecológicos será precisa la oportuna autorización tanto del Departamento competente de la Diputación Foral en materia forestal, así como del Ayuntamiento. Todo ello por si la misma pudiera suponer una disminución de su carácter de refugio para la fauna silvestre, en cuyo caso no podría ser autorizada.





3HI-004/19-P08

3.- En el artículo 158 del PGOU de Arrasate se admite para los "elementos vinculados a actividades lúdico-terapéuticas con uso de animales" una ocupación máxima de 120 m<sup>2</sup>. Sin embargo, el Plan Especial prevé una ocupación máxima de 2.500 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 2.700 m<sup>2</sup> ya que dicho artículo establece que "caso de que la actividad precisara de unas instalaciones de mayor envergadura, es decir, superficie destinada a la actividad mayor de 2.500 m<sup>2</sup>, u ocupación por la edificación mayor de 120 m<sup>2</sup>, su idoneidad y los parámetros específicos serán analizados mediante la tramitación de un plan especial, incluida la evaluación de impacto ambiental correspondiente".

Por último, la ordenación propuesta por el Plan Especial no respeta la determinación contenida en el citado artículo 158, en el que se indica que "para la adecuación del terreno al desarrollo de la actividad se admitirá la ejecución de pequeños movimientos de tierra, sin que en ningún caso resulten taludes de desmonte superiores a 2 m".

En Donostia-San Sebastián, a 31 de enero de 2019

La Arquitecta

Fdo: Oihana Arruarte Aranzeta

El Jefe del Servicio de Planificación Territorial

Fdo: Joseba Larzabal Goizueta

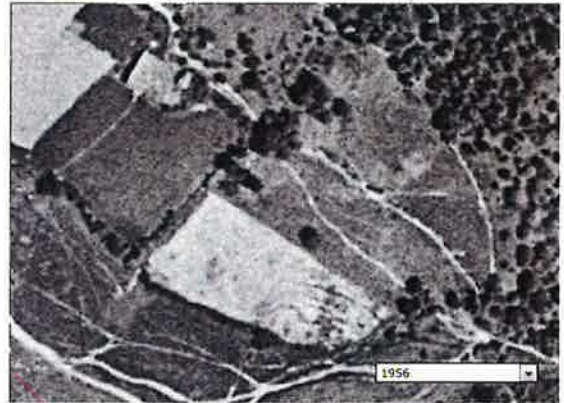
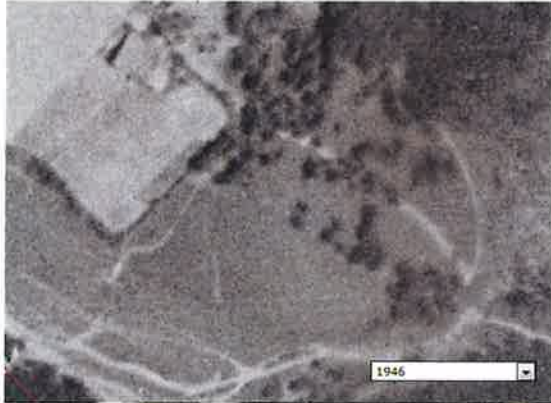
El Director de Ordenación del Territorio

Vº Bº

Fdo: Miguel Angel Crespo Rico



3HI-004/19-P08



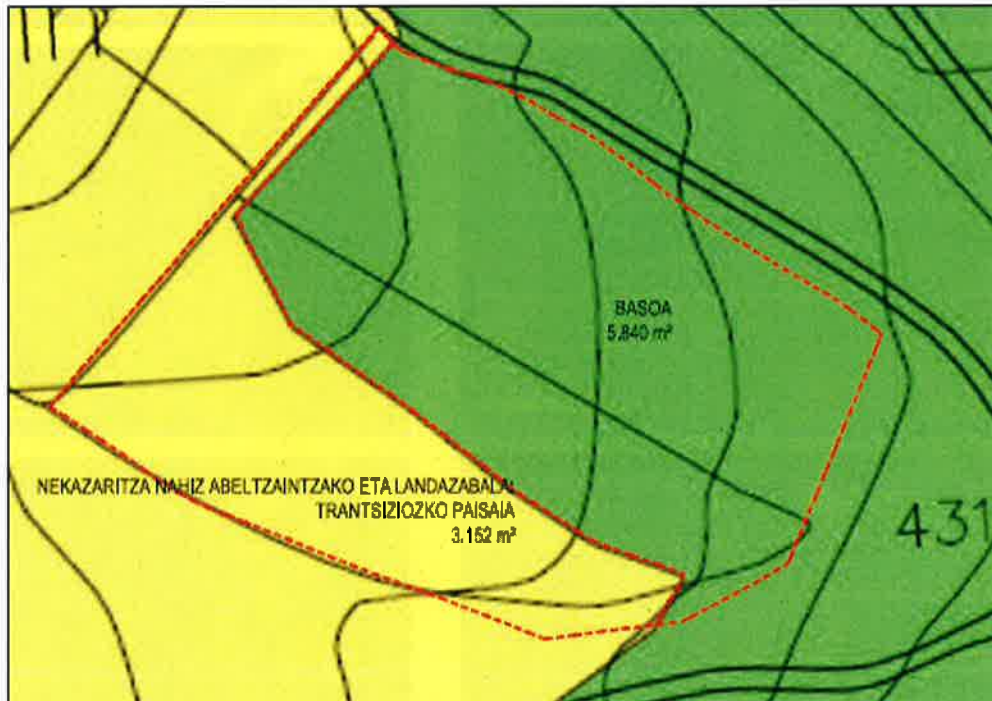




3HI-004/19-P08



EREMUA ETA EGOERA KATASTRALA  
e:1:1000



EREMU OSOA: 8.992 m<sup>2</sup>  
5.840 m<sup>2</sup> Basoa (% 65)  
3.152 m<sup>2</sup> Trantsiziozko paisala (% 35)

EGUNGO ARRASATEKO HAPU  
e:1:1000