

**LKS**

LKS INGENIERÍA, S.COOP.

**CENTRO  
ECUESTRE  
ZABOLAIN S.L.**



## Plan Especial

Centro Ecuestre Hipoterapéutico de  
Zabalagain (Zabolain)

Parcelas catastrales 07-102 y 07-104

Arrasate - Mondragón (Gipuzkoa)

Promotor • Sustatzailea

**Centro Ecuestre Zabolain S.L.**

Fase • Fasea

**documento provisional para informe COTPV •  
EAELABentzako txostenerako behin-behineko dok.**

Fecha • Data

**noviembre 2018 azaroa**

Equipo redactor • Talde egilea

**Luis Anduaga**, arquitecto

**Marco Seguro**la, geógrafo

## 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

Centro Ecuestre Hipoterapéutico de  
Zabalagain (Zabolain)

Parcelas catastrales 07-102 y 07-104

# Índice • aurkibidea

<b>1.</b>	<b>ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>1</b>
1.1.	Planteamiento y objetivos del proyecto .....	1
1.2.	Antecedentes administrativos .....	1
1.3.	Objetivos del Plan Especial .....	4
<b>2.</b>	<b>TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO .....</b>	<b>4</b>
2.1.	Tramitación seguida hasta la fecha y justificación del presente documento .....	4
2.2.	Modificaciones introducidas en relación al documento aprobado inicialmente .....	5
<b>3.</b>	<b>DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO .....</b>	<b>8</b>
3.1.	Ubicación y delimitación del ámbito .....	8
3.2.	Características físicas.....	8
3.3.	Reportaje fotográfico .....	9
<b>4.</b>	<b>MARCO NORMATIVO.....</b>	<b>11</b>
4.1.	Determinaciones de la LSU respecto al suelo no urbanizable .....	11
4.2.	Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate .....	12
<b>5.</b>	<b>PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES .....</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....</b>	<b>16</b>
6.1.	Criterios y objetivos del Plan Especial .....	16
6.2.	Justificación de la necesidad .....	16
6.3.	Programa de necesidades.....	16
6.4.	Alternativas analizadas .....	17
6.4.1.	Alternativas de ubicación .....	17
6.4.2.	Alternativas de implantación .....	18
6.5.	Descripción de la ordenación propuesta .....	23
6.6.	Cuadro de características .....	27
6.7.	Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior .....	28
6.7.1.	Determinaciones de la LSU en relación al suelo no urbanizable (art. 28.4) .....	28
6.7.2.	PGOU de Arrasate.....	28
6.7.3.	Normativas sectoriales .....	29
<b>7.</b>	<b>INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.....</b>	<b>30</b>
7.1.	Incorporación de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico .....	30
7.2.	Medidas de integración paisajística .....	32

7.3.	Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente .....	33
7.3.1.	Medidas para la fase de planeamiento o de proyecto .....	33
7.3.2.	Medidas en fase de ejecución .....	33
7.3.3.	Medidas para el seguimiento ambiental del Plan .....	36
7.4.	Otros aspectos considerados.....	38
<b>8.</b>	<b>SOSTENIBILIDAD SOCIAL .....</b>	<b>39</b>
8.1.	Impacto en función del género.....	39
8.2.	Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera .....	40
8.3.	Programa de participación ciudadana.....	40
<b>ANEXO 1:</b>	<b>ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO .....</b>	<b>43</b>
A1.1	Justificación y marco normativo .....	44
A1.2.	Zonificación acústica.....	44
A1.3	Objetivos de calidad acústica en el espacio exterior .....	45
A1.4	Fuentes sonoras y ruido ambiental .....	46
A1.5	Conclusiones .....	47
A1.6	Gráficos .....	47

## 1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

### 1.1. Planteamiento y objetivos del proyecto

El presente Plan Especial está promovido por la empresa Centro Ecuestre Zabolain S.L., que pretende desarrollar un Centro Ecuestre Hipoterapéutico en los pertenecidos del caserío Zabalagain<sup>1</sup> (Zabolain), situado en el barrio de Gesalibar del municipio de Arrasate – Mondragón (Gipuzkoa).

La hipoterapia, equinoterapia o terapia asistida ecuestre es una terapia integral empleada por profesionales de la salud física o mental, para promover la rehabilitación de niños, adolescentes y adultos a nivel neuromuscular, psicológico, cognitivo y social, por medio del caballo como herramienta terapéutica y coadyuvante.

Entre los impactos positivos del proyecto podríamos destacar los siguientes:

- Constituye una iniciativa endógena de desarrollo rural que contribuye a la revitalización del medio rural local y al fomento de actividades que permiten mantener los ecosistemas ligados a la campiña que aportan muchos servicios ambientales al ser humano.
- Vincula el disfrute del medio ambiente y la salud, contribuyendo a la mejora de la salud de aquellos colectivos con patologías específicas (parálisis cerebral, esclerosis múltiple, autismo, Síndrome de Down, espina bífida, traumas cerebrales, distrofia muscular, enfermedades traumatológicas, anorexia, bulimia, etc.) y a la integración social de los mismos.
- Supone la creación de empleo que se ha estimado en unas 6 personas, contribuyendo a la diversificación de la base económica del municipio.

### 1.2. Antecedentes administrativos

La formulación del presente documento es el resultado de un proceso que tiene los siguientes pasos previos:

- **Consulta urbanística:** con fecha de 26 de enero de 2016, D. Jesús Santa Cristina Aranz, solicita al Ayuntamiento de Arrasate información acerca de la posibilidad de llevar a cabo el citado proyecto, adjuntando un texto explicativo y un anexo que describe la actividad en cuestión, a los que más tarde se adjunta documentación complementaria.

A la vista de la documentación presentada y del informe elaborado por los servicios técnicos municipales, el concejal delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, resuelve con fecha de 6 de julio de 2016, contestar favorablemente a la consulta formulada con las siguientes condiciones:

1. Presentación de un Plan Especial que, además de la documentación exigida en la Ley 2/2006, incluya la justificación tanto escrita como gráfica de los ajustes necesarios

<sup>1</sup> La denominación Zabalagain que se incluye en el presente documento es la recogida en el último mapa toponímico del municipio realizado por el Ayuntamiento de Arrasate. Esta denominación sustituye a la de Zabolain que era la denominación utilizada en documentos anteriores.

para adecuar la clasificación del suelo a la realidad existente<sup>2</sup>, y la relación de todos los parámetros urbanísticos que regulen las futuras edificaciones e instalaciones.

2. Presentación junto al Plan Especial del estudio de evaluación de impacto ambiental conforme a lo señalado en la Ley 21/2013 de evaluación ambiental.
  3. Una vez aprobado el Plan Especial podrá presentarse el proyecto de obra y actividad para obtener las correspondientes licencias municipales.
  4. La actuación no está sujeta al abono de cargas urbanísticas, si bien deberá abonarse el ICIO y la tasa por concesión de licencia urbanística.
- **Presentación del Plan Especial al Ayuntamiento de Arrasate:** en noviembre de 2016, D<sup>a</sup> Judy Biallosterki, en nombre de la sociedad "Centro Ecuestre Zabolain, S.L.", presenta en el Ayuntamiento de Arrasate el documento de Plan Especial para la implantación de una Actividad Ecuestre en Zabalagain. Se adjunta documento ambiental estratégico para la evaluación ambiental estratégica simplificada redactado por "Ekos Estudios Ambientales, S.L.U."

Con fecha de 19 de diciembre de 2016 el Ayuntamiento de Arrasate emite una Resolución de Alcaldía por la que se resuelve aprobar el dictamen de la Comisión de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, en relación al citado Plan Especial. Dicha Resolución establece que no procede otorgar la aprobación inicial al documento del Plan Especial presentado, dada las deficiencias detectadas en el mismo y recogidas en el citado informe (entre ellas, no estar firmado, carecer de planos a escala, ordenanzas reguladoras, estudio económico, etc.). Se deberá redactar un nuevo documento atendiendo a las siguientes puntualizaciones:

1. El nuevo documento deberá estar visado y firmado por técnico competente.
2. Se establecen los contenidos del nuevo documento, que se corresponden a lo recogido en la Ley 2/2006 para los planes especiales.

Con fecha de 22 de febrero de 2017, la Junta de Gobierno Local, aprueba y eleva a la categoría de acuerdo el dictamen de la Comisión de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad en relación al mismo asunto. Dicho acuerdo recoge los siguientes puntos:

1. En cuanto al contenido del Plan Especial, el mismo presenta muchas carencias, tanto de forma como de fondo. No obstante, y aun siendo importante dicho extremo, se ha detectado un elemento de juicio relevante, que imposibilita la aprobación del Plan Especial.
2. En concreto, se ha detectado que el ámbito del Plan Especial se ubica en parte del corredor ecológico que se sitúa en el término municipal de Arrasate.
3. Según el artículo 111, de actividades lúdico-terapéuticas con uso de animales, de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate, estas instalaciones no son admisibles dentro del área asociada al corredor ecológico.
4. Por lo tanto, no cabe admitir la implantación de una actividad ecuestre en la parcela 07-102 del Caserío Zabalagain y no procede continuar con la tramitación del Plan Especial.

---

<sup>2</sup> En el informe de los servicios técnicos municipales se detecta que una parte de la edificación prevista está incluida dentro de la zona de uso forestal establecida por el PGOU de Arrasate, en la que no está permitida una actuación como la que se pretende, si bien dicha zonificación puede ser modificada de forma argumentada por un documento de ordenación de mayor detalle como es el caso del presente Plan Especial.

- **Informe del Gobierno Vasco a la consulta del Ayuntamiento de Arrasate en relación a la afección del proyecto al Corredor Ecológico:** con fecha de 22 de septiembre de 2017 el Ayuntamiento de Arrasate remite una consulta al Servicio del Medio Natural del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco en relación a este asunto.

El escrito del Ayuntamiento recoge la intención de desarrollar un centro ecuestre en el entorno del caserío Zabalagain, en una ubicación que se encuentra dentro de la red de corredores ecológicos recogida en el PGOU de Arrasate, lo que, de acuerdo con la normativa municipal, impide la implantación de dicha actividad. Teniendo en cuenta que se están redefiniendo los límites de los corredores ecológicos de la CAPV, se solicita que, en base a un análisis más detallado de esta zona, se excluya de la red de corredores ecológicos.

Con fecha de 4 de octubre de 2017, el citado Servicio emite un informe de contestación a la consulta realizada por el Ayuntamiento de Arrasate. Los aspectos más significativos de dicho informe son los siguientes:

- La "red de corredores ecológicos del País Vasco" no es una herramienta que tenga efectos vinculantes sobre la ordenación territorial y el uso del suelo, ya que no tiene soporte legal<sup>3</sup>.
- Como se está revisando la delimitación de los corredores ecológicos, se tendrá en cuenta la propuesta del Ayuntamiento de Arrasate, en su redefinición.
- En cualquier caso, viendo el área elegida para la implantación del proyecto del centro ecuestre, no se considera como un daño importante a la conectividad ecológica, siempre cuando se respete el robleal existente al sur del ámbito<sup>4</sup>.
- De conformidad con lo establecido en el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos, la solicitud de licencia municipal para el movimiento de tierras deberá contar con informes preceptivos y vinculantes emitidos por los organismos competentes en materia de protección del agua y biodiversidad.
- Se recomienda plantar árboles y arbustos autóctonos en los terraplenes que se generen con el movimiento de tierras.

El día 8 de noviembre de 2017 se realiza una reunión en el Ayuntamiento de Arrasate entre los servicios técnicos municipales y los promotores del Plan Especial y el nuevo equipo redactor del documento (LKS Ingeniería S.Coop.). En dicha reunión el Ayuntamiento de Arrasate traslada el contenido del citado informe y la indicación de que se presente la

---

<sup>3</sup> La red de corredores ecológicos de la CAPV nace de un estudio técnico realizado en 2005 y no tiene ningún soporte legal desde el punto de vista de la ordenación del territorio en la CAPV. Actualmente se está procediendo al reestudio y redefinición de la propuesta, que se incluirá dentro de la Revisión de las Directrices de Ordenación del Territorio de la CAPV, que se encuentran en tramitación en el momento presente. Dado que este ejercicio requiere de un análisis detallado y de mayor escala, será necesariamente desarrollado en algún instrumento propio, así como en los Planes Territoriales Parciales.

<sup>4</sup> La mención al robleal existente al sur del ámbito está basada en una ortofoto antigua que no está actualizada. El Documento Ambiental Estratégico (redactado por la empresa EKOS), realiza una caracterización de la situación actual del medio ambiente en el ámbito de intervención, en la que no se recoge ninguna vegetación de interés dentro del ámbito, con lo que no se plantea ninguna medida para su protección y/o preservación. El Informe Ambiental Estratégico del Gobierno Vasco tampoco hace ninguna mención a esta cuestión.

documentación necesaria para el sometimiento del Plan Especial al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en base a los contenidos recogidos en dicho informe.

### 1.3. Objetivos del Plan Especial

En base a todo lo anteriormente expuesto, el presente Plan Especial tiene los siguientes objetivos:

- Establecer la ordenación pormenorizada dentro de su ámbito de actuación para posibilitar la implantación de un Centro Ecuestre Hipoterapéutico, incluyendo la determinación de los parámetros urbanísticos y la correspondiente regulación normativa.
- Reajustar la zonificación del suelo no urbanizable establecida en el PGOU de Arrasate, 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.

## 2. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

### 2.1. Tramitación seguida hasta la fecha y justificación del presente documento

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Arrasate, en sesión celebrada el 12 de julio de 2018, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el presente Plan Especial, con una serie de puntualizaciones, y de someter dicho documento a información pública hasta el 15 de septiembre de 2018 para que puedan formularse las oportunas alegaciones (BOG nº 140, de 20 de julio de 2018). El acuerdo de aprobación inicial incluye una serie de puntualizaciones que se detallan en el apartado siguiente. En el periodo de información pública no se reciben alegaciones.

Tras la aprobación inicial del Plan Especial se reciben los siguientes informes:

- Informe de Aviación Civil. Con fecha 27 de junio de 2018 se emite el informe de la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría General de Transporte del Ministerio de Fomento. El informe es favorable, con las condiciones impuestas en dicho informe.
- Informe Ambiental Estratégico. La Resolución de 22 de octubre de 2018, del Director de Administración Ambiental, del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, del Gobierno Vasco (BOPV nº 224 de 21 de noviembre de 2018), formula el informe ambiental estratégico del Plan Especial del centro ecuestre hipoterapéutico Zabalagain (Zabolain) en Mondragón (Gipuzkoa). Dicho informe concluye que el Plan Especial no tiene efectos perjudiciales significativos sobre el medio ambiente, por lo que no debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria.
- Informe de Ferrocarriles. Con fecha 10 de septiembre de 2018, emite informe la Dirección General de Planificación Ferroviaria del Ministerio de Fomento. El informe es favorable, si bien se incluye una serie de consideraciones respecto a la relación del proyecto con la línea

ferrovaria.

- Informe de URA: Con fecha 7 de noviembre de 2018 emite informe la Agencia Vasca del Agua (URA). El informe es favorable, y se informa de que al encontrarse la parcela fuera de la zona de policía de cauces de los cauces cercanos, no es competencia de la Agencia Vasca del Agua autorizar el mismo. No obstante, se incluyen un par de indicaciones en relación a aspectos de competencia de URA.

De esta manera, el presente documento refunde todas las determinaciones incluidas en los informes anteriormente citados para continuar con la tramitación del expediente.

## 2.2. Modificaciones introducidas en relación al documento aprobado inicialmente

Recogemos a continuación un resumen de las principales aportaciones que han implicado modificaciones y ajustes en el documento y la manera en que se han reflejado en el presente documento para aprobación definitiva. Todos los ajustes incorporados constituyen cuestiones de detalle que no suponen modificaciones sustanciales.

<i>Origen</i>	<i>Condiciones impuestas</i>	<i>Incorporación al PEOU</i>
<p>Acuerdo del Ayuntamiento de Arrasate de aprobación inicial del Plan Especial</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Rectificación de la calificación del suelo no urbanizable</u>: Indicar que no se trata de una modificación de la calificación del suelo no urbanizable, sino de una rectificación para adecuarla a la realidad existente.</li> <li>2. <u>Protección del robledal</u>: recoger la protección del robledal situado al sur del ámbito, según se recoge en el informe del Gobierno Vasco a la consulta del Ayuntamiento en relación a los corredores ecológicos.</li> <li>3. <u>Adquisición de terrenos</u>: se señala que el Plan Especial no menciona si existe necesidad de segregación y se incluyen las limitaciones normativas a las segregaciones.</li> <li>4. <u>Usos</u>: se deberá eliminar entre los usos tolerados el alojamiento vinculado a la actividad principal, a que la Ley 2/2006 lo prohíbe.</li> <li>5. <u>Señalización</u>: se deberá eliminar la mención a que se admite la colocación de rótulos en las vías principales de acceso.</li> <li>6. <u>Normativa PGOU</u>: las normas urbanísticas deberán indicar expresamente que determinaciones se regularán según lo recogido en el PGOU, recogiendo únicamente la redacción literal de aquellas que se diferencian del documento de referencia.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Doc. A: Memoria. Apdo. 3.1. Ubicación y delimitación del ámbito</u>:                      Se incluye una aclaración en relación a que la presente propuesta no implica la necesidad de segregación de las parcelas actuales. Por otro lado, el artículo 8 de las Normas Urbanísticas ya recoge esta cuestión.</li> <li>2. <u>Doc. A: Memoria. Apdo. 6.5. Descripción de la ordenación propuesta</u>:                      Se incorpora íntegramente el párrafo recogido en el acuerdo de aprobación inicial en relación a la puntualización nº 1, sobre la rectificación de la calificación pormenorizada del suelo no urbanizable.</li> <li>3. <u>Doc. B: Normas Urbanísticas</u>:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se incorpora un nuevo artículo (art. 4) que aclara la relación entre la normativa del Plan Especial y la del PGOU. Se produce un corrimiento en la numeración de todos los artículos situados tras éste.</li> <li>• En todos los artículos que son transcripción literal de la normativa del PGOU, se indica el artículo y el hecho de ser una transcripción literal.</li> <li>• Se elimina el uso de alojamiento del artículo que regula los usos (art. 10).</li> <li>• Se elimina la mención a la colocación de rótulos en las vías de acceso (art. 24).</li> </ul> </li> </ol>

		En relación a la protección del robledal (puntuación 2ª), nos remitimos a la nota a pie de página nº 2 en relación al informe del Gobierno Vasco a la consulta del Ayuntamiento de Arrasate (Apartado 1.2.).
Informe Ambiental Estratégico (Gov. Vasco)	<p>1. <u>Medidas protectoras, correctoras y compensatorias:</u></p> <p>Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán, de acuerdo con la presente Resolución y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico y en el propio Plan Especial. El Informe Ambiental Estratégico, destaca una serie de medidas.</p>	<p>1. <u>Doc. A: Memoria. Apdo. 8. Informe de Sostenibilidad Ambiental:</u></p> <p>Se incorporan las determinaciones del IAE, (apdo. 7.1.), que se añaden a las medidas recogidas en el documento ambiental estratégico, que ya estaban incorporadas al Plan Especial (apdo. 7.2. y 7.3.)</p> <p>2. <u>Doc. A: Memoria. Anexo I: Estudio de Impacto Acústico:</u></p> <p>Se incorpora la mención recogida al respecto en el IAE.</p>
Informe Aviación Civil	<p>El informe de es favorable con las siguientes condiciones:</p> <p>1. Se deberá incluir en la normativa del Plan Especial las indicaciones incluidas en el informe para garantizar ningún elemento construido sobrepase las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria que afectan al municipio de Arrasate.</p> <p>2. El documento de planeamiento deberá recoger la indicación de que cualquier construcción, instalación o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).</p> <p>3. El Plan Especial deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.</p>	<p>1. <u>Doc. B: Normas Urbanísticas. Artículo 33:</u></p> <p>Se incorpora un nuevo artículo incluyendo la regulación establecida en el informe de Aviación Civil, dentro del nuevo Título Tercero que se incorpora a la normativa.</p> <p>2. <u>Doc. F: Planos de Ordenación. Plano PII.08:</u></p> <p>Se incorpora un nuevo plano con las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.</p>
Informe Ferrocarriles	<p>El informe de es favorable, si bien incluye una serie de indicaciones:</p> <p>1. Se incluyen algunas indicaciones sobre las limitaciones a la propiedad establecidas en la Ley 38/2015, que no son de aplicación a la parcela objeto del presente Plan.</p> <p>2. Se indica el incremento previsible de los niveles sonoros con la puesta en servicio de la línea ferroviaria y que cualquier actuación en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito de las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.</p>	<p>1. <u>Doc. B: Normas Urbanísticas. Artículo 35:</u></p> <p>A pesar de que la parcela objeto del presente Plan Especial no se encuentra dentro de la zona de protección del ferrocarril, se incorpora un nuevo artículo a las normas urbanísticas incluyendo los aspectos indicados, dentro del nuevo Título Tercero que se incorpora a la normativa.</p>

Informe de URA	<p>El informe de URA incluye dos trámites que deberían realizarse ante dicha Agencia:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Para poder hacer uso del agua del manantial citado en la documentación y abastecer al ámbito, el promotor deberá solicitar la preceptiva autorización de aguas en la Agencia Vasca del Agua.</li><li>2. En cuanto al tratamiento de las aguas fecales respecta, se deberá regularizar la misma en la Agencia Vasca del Agua.</li></ol>	<p>1. <u>Doc. B: Normas Urbanísticas. Artículo 34:</u></p> <p>Se incorpora a la normativa del Plan Especial las indicaciones recogidas en el informe, dentro del nuevo Título Tercero que se incorpora a la normativa.</p>
Otros	<p>Se han identificado carencias (impacto en el uso del euskera) y aspectos mejorables (impacto en función del género), en cuestiones documentales que no afectan a la ordenación propuesta. Por seguridad jurídica se han completado estos aspectos.</p>	<p>1. <u>Doc. A: Memoria. Apdo 8. Sostenibilidad social:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se desarrolla con más extensión el apartado de impacto en función del género.</li><li>• Se incluye un apartado de evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera.</li><li>• Ambos apartados, junto con la participación ciudadana se incorporan en un nuevo apartado denominado Sostenibilidad social.</li></ul>

### 3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

#### 3.1. Ubicación y delimitación del ámbito

El ámbito de actuación del presente Plan Especial se ubica en el barrio de Gesalibar de Arrasate-Mondragón, al noroeste del núcleo urbano y próximo al límite del término municipal con el municipio alavés de Aramaio.

En ámbito se encuentra a caballo entre las parcelas catastrales 07-102 y la 07-104. La parcela catastral 07-102 incluye los pertenecidos del caserío Zabalagain, cuya actividad principal actualmente es el cultivo de manzana y la producción y comercialización de sidra. La parcela catastral 07-104 acoge actualmente una plantación de pino Monterrey y sería adquirida en su totalidad, si bien sólo una parte de la misma acogería la actividad del centro ecuestre. La delimitación del ámbito del presente Plan Especial no implica la necesidad de segregación de las parcelas actuales.

El ámbito del presente Plan Especial tiene una superficie de 8.992 m<sup>2</sup>. La cota media del terreno con la explanación prevista se sitúa en torno a la 449,50, lo que supone unos 12 m. por debajo de la cota del caserío Zabalagain.

La vivienda más cercana al ámbito del Plan Especial es el caserío Zabalagain, al que pertenecen los terrenos. En las cercanías se localiza el caserío San Jurgi, a una distancia de unos 220 m. desde el extremo sureste del ámbito, ubicado a una cota mucho más baja, de unos 63 m.

El plano PII.01 del presente Plan Especial refleja la situación del ámbito; los planos PII.02 y PII.03 reflejan la situación actual con base a la ortofoto más reciente y a la topografía de detalle del terreno y el PII.04 refleja la delimitación del mismo en relación a la estructura catastral.

El presente Plan Especial está redactado tomando como base el levantamiento taquimétrico realizado por el ingeniero técnico topógrafo Asier Otegi Castaño en noviembre de 2017.

#### 3.2. Características físicas

Los rasgos más significativos de las características físicas del terreno en su situación actual son los siguientes:

- Delimitación del terreno y topografía: el ámbito del Plan Especial tiene una superficie de 8.992 m<sup>2</sup> y una forma sensiblemente cuadrada. Mide unos 114 m. de largo por unos 85 m. de ancho. Longitudinalmente el terreno tiene una acusada pendiente en sentido noroeste-sureste. El terreno baja desde la cota 454 en el punto más alto de la sección longitudinal, hasta la 440, lo que supone una pendiente del 12,28%. Transversalmente, el terreno tiene una suave caída hacia el norte. La sección transversal, va desde la cota 449 en el extremo sur a la 447,5 en el extremo norte, con un abombamiento central que asciende hasta la cota 452.
- Regata: En el límite este y sur del ámbito se localiza un curso de agua no permanente, es decir, una escorrentía. Se trata de un curso de agua no recogido en el PTS de ríos y arroyos, lo que significa que tiene un nivel hidráulico 00, lo que corresponde con las escorrentías,

según la definición de dicho plan. Las visitas de campo realizadas por el equipo ambiental han confirmado que el cauce estaba totalmente seco en los días de visita de campo.

- Vegetación: En las riberas del curso de agua de corriente no permanente se halla una hilera de arbustos en la cual predomina el sauce (*Salix atrocinerea*) acompañado de avellanos (*Corylus avellana*). La parcela catastral 07-104 acoge una plantación forestal de *Pinus radiata*.
- Construcciones: No hay edificios en el ámbito, si bien existe una chabola para la protección del ganado construida mediante materiales reutilizados.

### 3.3. Reportaje fotográfico





## 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.

Recogemos a continuación los requisitos que deberán reunir las obras de edificación en dicho tipo de suelo, recogidas en los apartados 4, 5 y 6 del citado artículo 28. En el apartado 5.7 de la presente Memoria se justifica el cumplimiento de dichas determinaciones por parte de la ordenación propuesta.

*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.*

#### **4.2. Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate**

El Pleno del Ayuntamiento de Arrasate celebrado el 22 de marzo de 2016 aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (BOG, nº 102 de 31 de mayo de 2016). Este documento establece la regulación del suelo no urbanizable a través de la calificación de dicho suelo en las diferentes categorías de suelo definidas como de la regulación normativa de los usos y actividades permitidas en cada una de ellas.

El PGOU prevé expresamente la posibilidad de implantación de actividades lúdico-terapéuticas con uso de animales (artículo 111).

Este uso comprende actividades que fomentan el vínculo directo de las personas con animales en el medio rural, bien sean de carácter lúdico o terapéutico (equinoterapia, etc.). Quedan expresamente excluidas del presente uso las perreras y todo tipo de alojamiento de perros y otros animales de compañía, dado que el objeto de los mismos no se corresponde con los objetivos perseguidos con las actividades que se regulan en este artículo.

De esta manera, las instalaciones destinadas a desarrollar este tipo de actividades solo podrán ubicarse en las zonas en las que dicho uso sea considerado admisible por la presente normativa urbanística y no este expresamente prohibido por la misma. Todo ello, sin perjuicio de las limitaciones que al efecto dispongan las normativas sectorial y ambiental de obligado cumplimiento en cada caso.

Estas instalaciones no serán admitidas dentro del área asociada al corredor ecológico. La regulación de la actuación edificatoria vinculada a este tipo de actividades se detalla en el artículo 158.

Este artículo detalla las características de las implantaciones vinculadas a actividades lúdico terapéuticas con uso de animales, que se definen como tipología de intervención K. Se reproducen a continuación algunas de sus determinaciones:

*Se deberá justificar la necesidad de su implantación, así como sus dimensiones en función de la propia actividad.*

*Los materiales que deberán utilizarse serán los precisados en el artículo 120.*

*Los parámetros urbanísticos de aplicación general serán los siguientes:*

<i>Parcela minima .....</i>	<i>2.500 m<sup>2</sup></i>
<i>Ocupacion maxima .....</i>	<i>120 m<sup>2</sup></i>
<i>Altura maxima del alero</i>	
<i>    en la fachada de acceso.....</i>	<i>7 m.</i>
<i>    en la fachada más alta .....</i>	<i>8 m.</i>
<i>Separación a vivienda rural (excepto la ligada a la actividad).....</i>	<i>100 m.</i>

*No obstante lo anterior, 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.*

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.

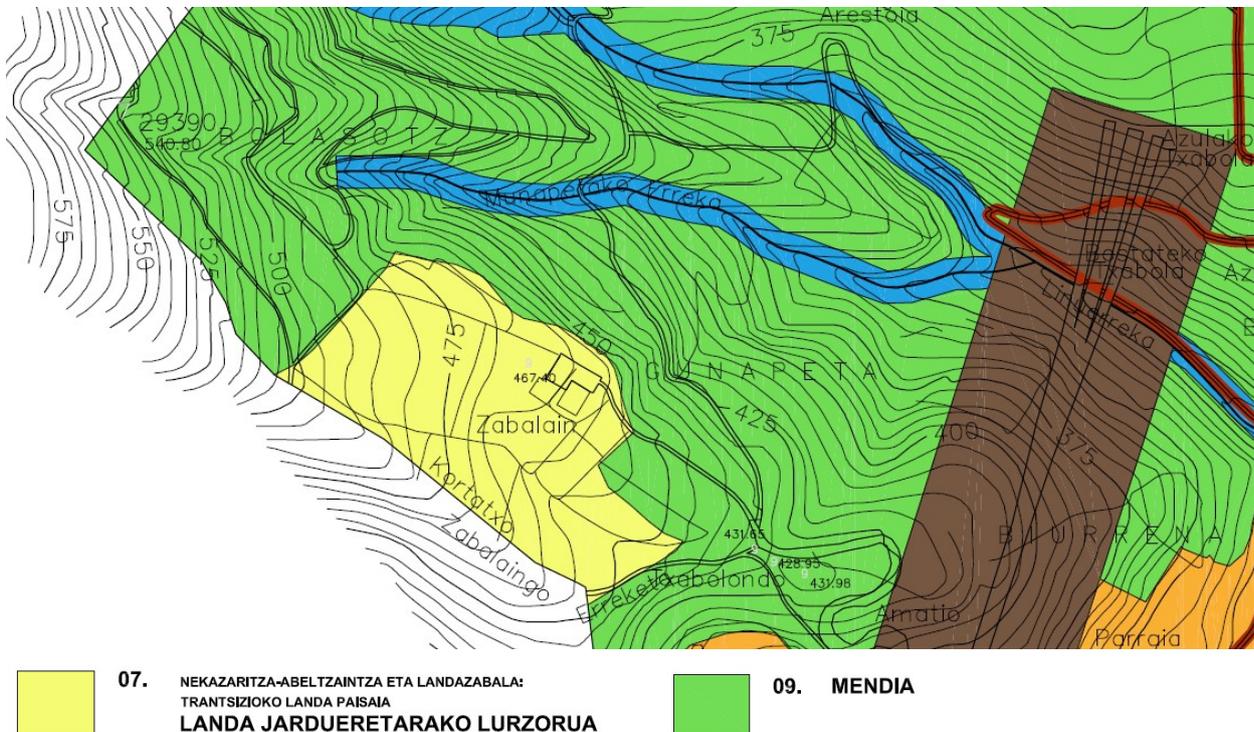
Captación de agua. La captación de agua necesaria para el consumo de la actividad lúdico-terapéutica se deberá realizar, en principio, con independencia de la red municipal. Excepcionalmente, si el Ayuntamiento lo juzga oportuno, ya sea por ser pequeña la distancia existente entre la actividad y la red más próxima, ya sea, además, por no ser alto el consumo que se pueda generar, podrá practicarse un suministro añadido desde la red pública municipal.

Depuración de las aguas. Será preceptiva la instalación de una depuradora de aguas residuales y fecales ajustada a la actividad, cuyas características deberán precisarse en el proyecto para la implantación de la misma. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 105 de la presente normativa urbanística.

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. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 105 de la presente normativa urbanística.

El ámbito de actuación del presente Plan Especial (parcela catastral 07-102, pertenecidos del caserío Zabalagain) queda incluida en las dos categorías de suelo siguientes, tal como se refleja en el plano nº 3 del PGOU Zonificación del suelo no urbanizable, del que recogemos a continuación un detalle.

- Agroganadero y campiña. Paisaje Rural de Transición. Suelo de interés agroforestal (07).
- Forestal (09).



PGOU Arrasate. Plano nº 3: Zonificación del suelo no urbanizable (detalle)

El artículo 170 recoge la normativa específica para la zona **Agroganadera y Campiña: Paisaje Rural de Transición (suelo de interés agroforestal)**.

El uso permitido en este tipo de suelo es la actividad agropecuaria y forestal.

Se permite también la implantación de edificaciones, instalaciones e infraestructuras de interés público que hayan de emplazarse en este suelo, para desarrollar actividades vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones geográficas, geológicas, etc y/o para prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

Entre los tipos de edificación permitidos está la tipología K, correspondiente a las implantaciones vinculadas a actividades lúdico terapéuticas.

El artículo 172 recoge la normativa específica para la zona **Forestal**.

El uso permitido en este tipo de suelo es la actividad agropecuaria y forestal.

Se permite también la implantación de edificaciones, instalaciones e infraestructuras de interés público que hayan de emplazarse en este suelo, para desarrollar actividades vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones geográficas, geológicas, etc y/o para prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

Entre los tipos de edificación permitidos no se incluye la tipología K, correspondiente a las implantaciones vinculadas a actividades lúdico terapéuticas, con lo que las actuaciones que se quiere desarrollar en el presente proyecto no tiene cabida dentro de la zona de uso forestal.

La zonificación del suelo no urbanizable realizada por el PGOU de Arrasate no permitiría la realización del Centro Ecuestre Hipoterapéutico tal como está concebido, ya que una parte del ámbito proyectado se encuentra dentro de la categoría de uso Forestal, en la que no se autoriza dicho uso.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que la delimitación del PGOU de Arrasate constituye la traslación de la delimitación realizada por el Plan Territorial Sectorial Agroforestal. El PTS realiza la zonificación a nivel del conjunto de la CAPV y con una escala muy amplia, con independencia de que su reflejo cartográfico esté hecho a una escala 1/10.000, lo que supone un detalle muy poco preciso para cuestiones de tanto detalle como la que aquí nos ocupan.

De esta manera, la Resolución del Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad del Ayto. de Arrasate CO16/01079, en respuesta a la consulta urbanística realizada por los promotores del presente proyecto, establece que el Plan Especial deberá incluir una "justificación y descripción, tanto escrita como gráfica, de los ajustes necesarios para adecuar la clasificación<sup>5</sup> a la realidad existente".

De esta manera, esta cuestión se convierte en uno de los objetivos del Plan Especial y dicha justificación queda recogida dentro del apartado 5.5. de la Memoria que describe la ordenación propuesta y en el plano PII.01 "Calificación pormenorizada del suelo no urbanizable".

---

<sup>5</sup> Aunque la Resolución utiliza literalmente el término "clasificación", en realidad no se plantea ningún tipo de cambio en la clasificación del suelo, sino en la calificación del suelo no urbanizable.

## 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. Los principales elementos a tener en cuenta son los siguientes:

### Corredor Ecológico

El PGOU de Arrasate recoge entre los condicionantes superpuestos, la red de corredores ecológicos que afectan a su término municipal. La delimitación recogida en el PGOU para dicha red corresponde con la aportada por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco durante el proceso de redacción del PGOU.

En base a la información aportada por Gobierno Vasco, el PGOU de Arrasate incluye el corredor de código R9, R10, Izarraitz\_Aizkorri-Aratz, CORREDOR R9\_URKIOLA, en la parte que une Urkiola a Udalaiz. El ámbito del presente PEOU se encuentra dentro de la delimitación de este corredor. El PGOU integra dicha propuesta y la regula como parte de los condicionantes superpuestos. Entre otras determinaciones, se impide la implantación de actividades lúdico-terapéuticas con uso de animales dentro del área asociada al corredor ecológico.

La red de corredores ecológicos de la CAPV tiene su origen en un estudio técnico realizado en 2005 y no tiene ningún soporte legal desde el punto de vista de la ordenación del territorio en la CAPV. Actualmente se está procediendo al reestudio y redefinición de la propuesta, que se incluirá dentro de la Revisión de las Directrices de Ordenación del Territorio de la CAPV, que se encuentran en tramitación en el momento presente.

Tal como recoge el informe de 4 de octubre de 2017 del Servicio del Medio Natural, la implantación del centro ecuestre en el área elegida no se considera como un daño importante para la conectividad ecológica. Por otro lado, la nueva delimitación propuesta para la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV, recogida en el Avance de la Revisión de las DOT, no afecta al ámbito objeto del presente Plan Especial, tal como se refleja en el plano de información PII.07 "Relación con la revisión de la red de corredores ecológicos de la CAPV".

### Regata Zabalagain

En el límite este y sur del ámbito se localiza un curso de agua que el PGOU de Arrasate denomina Zabalagaingo erreketeta. Se trata de un curso de agua no permanente, es decir, una escorrentía. No aparece recogido en el PTS de ríos y arroyos, lo que significa que tiene un nivel hidráulico 00, lo que corresponde con las escorrentías, según la definición de dicho plan. Las visitas de campo realizadas por el equipo ambiental han confirmado que el cauce estaba totalmente seco en los días de visita de campo. Este curso de agua tiene asociada una vegetación de ribera de interés en la que se localizan sauces y avellanos.

En este caso la normativa del PTS remite a lo regulado en la Ley de Aguas, en relación a la ordenación de los retiros mínimos a las escorrentías o cursos menores. Según el RD. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, se deberá respetar una distancia mínima de 5 m. por parte de la edificación.

## 6. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 6.1. Criterios y objetivos del Plan Especial

Tal como se ha expuesto en el apartado 1.3, el presente Plan Especial tiene los siguientes objetivos:

- Establecer la ordenación pormenorizada dentro de su ámbito de actuación para posibilitar la implantación de un Centro Ecuestre Hipoterapéutico, incluyendo la determinación de los parámetros urbanísticos y la correspondiente regulación normativa.
- Reajustar la zonificación del suelo no urbanizable establecida en el PGOU de Arrasate, 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.

### 6.2. Justificación de la necesidad

El artículo 158 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate establece la exigencia de la justificación de la necesidad de su implantación.

La justificación de la necesidad de su implantación viene dada por la inexistencia en el entorno de una instalación de estas características y por los impactos positivos que conlleva su puesta en marcha que, tal como se ha indicado en el apartado 1.1. de los antecedentes, serían los siguientes:

- Constituye una iniciativa endógena de desarrollo rural que contribuye a la revitalización del medio rural local y al fomento de actividades que permiten mantener los ecosistemas ligados a la campiña que aportan muchos servicios ambientales al ser humano.
- Vincula el disfrute del medio ambiente y la salud, contribuyendo a la mejora de la salud de aquellos colectivos con patologías específicas (parálisis cerebral, esclerosis múltiple, autismo, Síndrome de Down, espina bífida, traumas cerebrales, distrofia muscular, enfermedades traumatológicas, anorexia, bulimia, etc.) y a la integración social de los mismos.
- Supone la creación de empleo que se ha estimado en unas 6 personas, contribuyendo a la diversificación de la base económica del municipio.

La iniciativa desarrollada por parte de la empresa Centro Ecuestre Zabolain S.L., conlleva la ubicación de la misma en terrenos pertenecidos del Caserío Zabalagain, ya que se trata de terrenos de su propiedad, tras descartarse previamente una gran cantidad de alternativas de ubicación para el mismo.

### 6.3. Programa de necesidades

El Centro Ecuestre Hipoterapéutico de Zabalagain (Zabolain) tiene que cumplir una serie de requisitos para que las instalaciones respondan de la mejor manera posible a la función prevista y para que

puedan ser homologadas.

Las instalaciones tienen que ubicarse en una parcela horizontal, para facilitar la accesibilidad en el interior del centro, teniendo en cuenta que el centro, dentro de la oferta hipoterapéutica, acogerá a un gran número de personas con movilidad limitada. Por este mismo motivo, es necesario contar con una dotación suficiente de aparcamiento en el interior de la parcela, con una proporción de plazas de aparcamiento reservadas a personas con movilidad reducida superior a la establecida por la normativa vigente con carácter general.

Por otro lado, los elementos principales del centro tienen que tener una capacidad y dimensiones mínimas para que la instalación pueda ser homologada.

Se recogen a continuación los elementos principales de los que se componen las instalaciones del Centro Ecuestre Hipoterapéutico de Zabalagain, con sus requisitos funcionales y dimensiones mínimas:

- **Pista interior cubierta:** Imprescindible en un entorno lluvioso como éste, para garantizar el adecuado funcionamiento del centro en condiciones meteorológicas adversas. Dimensiones mínimas: 20 x 40 m. Tiene que contar con una tribuna para posibilitar la ubicación de espectadores y estar unida a la zona de boxes para los caballos. Preferiblemente deberá estar conectada con la pista exterior y con la zona social.
- **Edificio de boxes para el alojamiento de los caballos:** Tiene que estar unido a la pista interior. Se ha estimado una capacidad mínima de 24 caballos. Contará con elementos auxiliares como duchas para los caballos o guarda arneses.
- **Pista exterior descubierta:** Dimensiones mínimas: 20 x 60 m. Preferiblemente unida a la pista interior.
- **Edificio social:** Destinado a recepción, zona de estancia, salas de reuniones, etc. Necesariamente unido a la zona de vestuarios y baños y preferiblemente unido a la pista interior.
- **Vestuarios y baños:** Destinado para dar servicio tanto al personal del centro como a los usuarios. Necesariamente unido a la zona social.
- **Almacén de hierba y estiércol:** Se necesita un espacio cubierto y a la vez abierto, con lo que la opción más adecuada parece una marquesina que cuente con cierres laterales y de fondo y que esté abierta en la parte frontal.
- **Silo para el pienso:** Destinado a almacenar la comida para los caballos.
- **Instalaciones de servicio:** depósito de agua para el aprovechamiento de aguas pluviales, depósito de combustible; depuración de aguas...

## 6.4. Alternativas analizadas

### 6.4.1. Alternativas de ubicación

La ubicación propuesta para el presente proyecto en los pertenecidos del Caserío Zabalagain de Arrasate es el resultado de muchos años de trabajo por parte de sus promotores y del descarte de multitud de opciones de ubicación en la comarca del Alto Deba. Recogemos a continuación algunas de

las alternativas analizadas y las principales razones por las que han sido descartadas.

- Entorno del embalse de Urkulu (Aretxabaleta): hasta dos veces ha habido acuerdos con los propietarios, pero se ha descartado por la postura en contra del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco por miedo a la contaminación de las aguas del embalse.
- Antiguo campo de rugby de Garagartza (Arrasate): con el anterior PGOU por tratarse de suelo urbanizable. Con el PGOU actual, siendo suelo no urbanizable, porque se priorizan las actividades agrarias y no se permite el uso de equinoterapia.
- Diversas implantaciones en el entorno del barrio de Garagartza (Arrasate): situación urbanística similar a la del campo de rugby; estructura de la propiedad muy fragmentada; dificultad de conseguir la superficie necesaria y de llegar a acuerdos con los propietarios.
- Instalaciones deportivas de Atxabalpe (Arrasate): se analizó esta opción cuando las instalaciones estaban en desuso hasta que pasaron a ser utilizadas como centro de entrenamiento para el Eibar Club de Fútbol.
- Terrenos junto al cementerio (Arrasate): descartados porque no resultaban adecuados para las actividades previstas y por la dificultad de enlazar con recorridos por el monte.
- Terrenos en el barrio de Bedoña (Arrasate): condiciones favorables desde el punto de vista urbanístico (uso de equinoterapia previsto en el PGOU), pero con pendientes muy acusadas e imposibilidad de conseguir la superficie llana necesaria.
- Terrenos en Zara-Montzon (Arrasate), junto al puerto de Kanpazar. Uso industrial previsto en el PGOU, incompatible con el de equinoterapia.
- Terrenos en la zona de San Andrés (Arrasate), en la ladera del monte Mandoain, en las cercanías de Aretxabaleta: dificultad de acceso rodado, ya que únicamente hay un camino y no carretera.
- Terrenos en el Polo de Innovación Garaia (Arrasate): previsiones urbanísticas incompatibles con el uso propuesto.

#### **6.4.2. Alternativas de implantación**

Descartadas las alternativas de ubicación anteriormente citadas, el proyecto se centra en el entorno del caserío Zabalagain. De esta manera se plantean las siguientes alternativas de implantación:

##### **Alternativa 0 o de No intervención**

Supone la no ejecución del proyecto, dejando el terreno en su situación actual. No existen argumentos de carácter medioambiental que aconsejen optar por dicha opción.

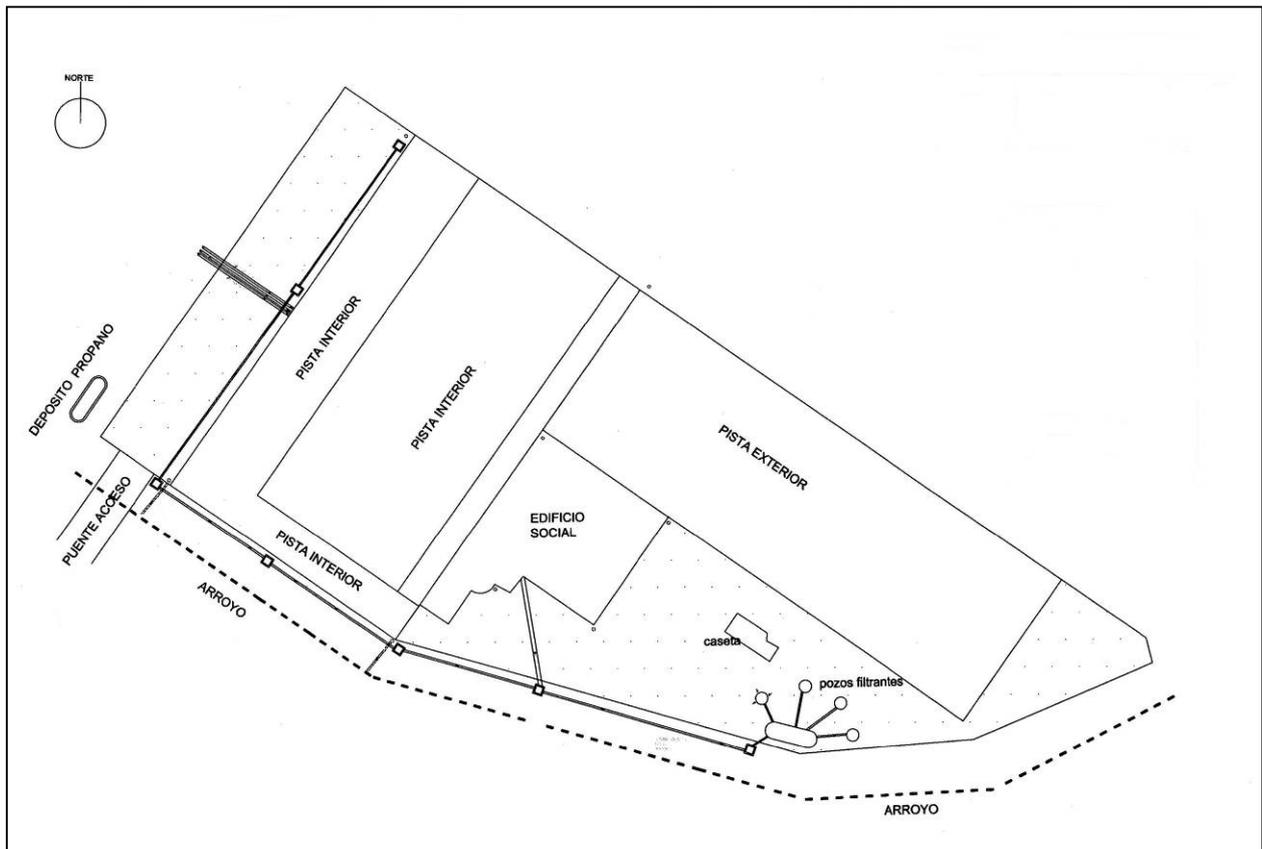
##### **Alternativa previa**

La primera propuesta presentada al Ayuntamiento de Arrasate para el proyecto del Centro Ecuestre

Hipoterapéutico de Zabalagain, según lo explicado en el apartado 1.2. "Antecedentes administrativos", parte de la ubicación del proyecto en la zona sureste de la parcela catastral 07-102 correspondiente a los pertenecidos del caserío Zabalagain, con una superficie bruta de 4.650 m<sup>2</sup>.

En base a esta alternativa se redacta un primer Anteproyecto y el Plan Especial y el Documento Ambiental Estratégico, presentados al Ayuntamiento de Arrasate en noviembre de 2016.

Esta alternativa se ha descartado en base a los argumentos que se exponen a continuación, si bien resulta fundamental exponerla aquí en sus rasgos generales para dejar constancia de la evolución sufrida por el proyecto y para que se entiendan de forma más adecuada las alternativas que han surgido posteriormente como evolución de ésta.



*Alternativa previa: esquema funcional*

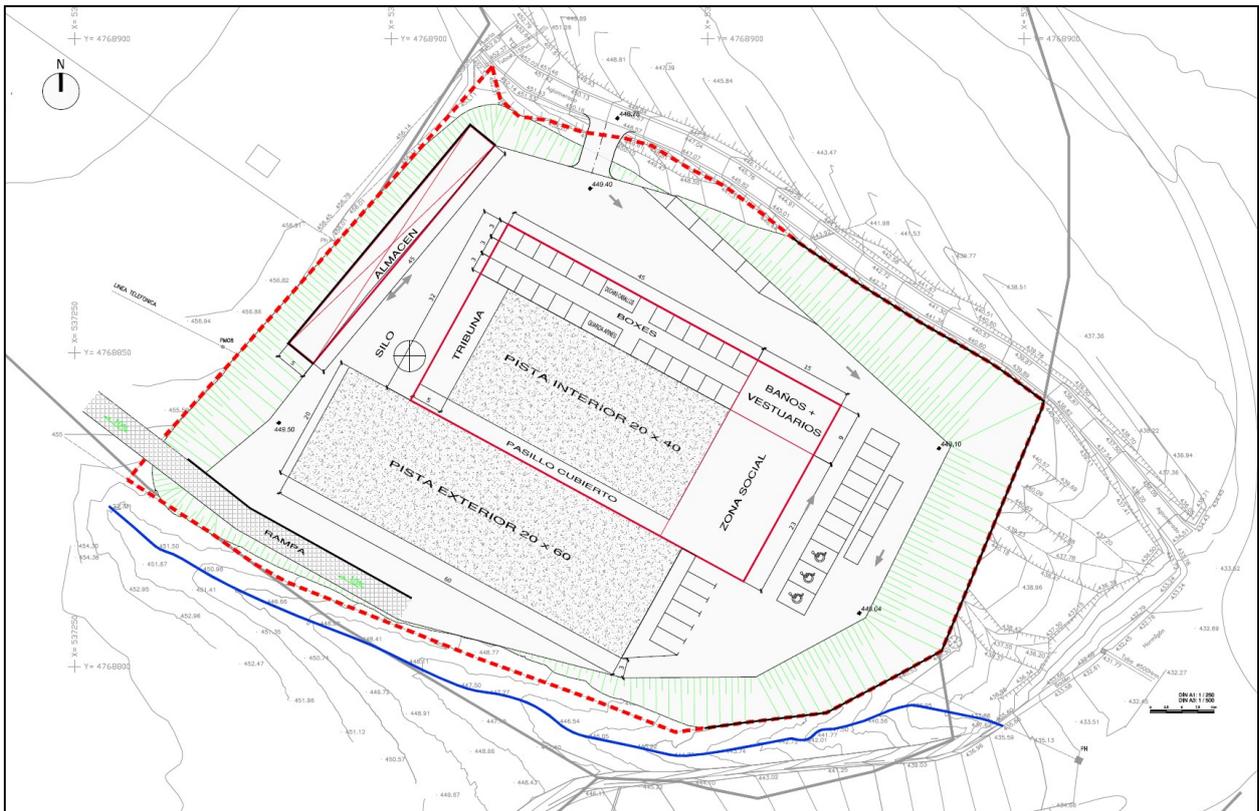
Tras analizar en profundidad esta alternativa, se ha descartado en base a las siguientes razones:

- ✓ La superficie del ámbito (4.650 m<sup>2</sup>) resulta insuficiente para resolver adecuadamente el programa de necesidades establecido.
- ✓ No se produce equilibrio en el movimiento de tierras, habiendo más superficie de relleno que de excavación, lo que supone contar con aporte de material de fuera.
- ✓ El movimiento de tierras no se resuelve en el interior de la propia parcela, sino que los taludes generados se extienden hacia las parcelas colindantes.

- ✓ El acceso rodado se realiza a través de un nuevo vial que se construiría en terrenos ajenos a la parcela en la que se plantea el proyecto. Estos terrenos son comunales, lo que dificulta la obtención de un acuerdo unánime con los propietarios. Por otro lado, la inversión es relativamente importante ya que hay que arreglar un tramo del camino existente por el que se accedería y que está en muy mal estado y construir el nuevo vial. Este nuevo vial supone un mayor impacto ambiental e implica la construcción de un puente sobre la regata y la eliminación de parte de la vegetación de ribera existente.
- ✓ No hay espacio para la circulación rodada en el interior de la parcela, ni tampoco para la implantación de aparcamientos.
- ✓ No hay espacio para la implantación de almacenes para hierba y estiércol ni de silos de pienso.
- ✓ No se respeta el retiro de 3 m. por parte de la edificación al límite de parcela exigido en el PGOU de Arrasate.

### Alternativa 1

Una vez descartada la alternativa previa, es preciso buscar una solución a las limitaciones y problemas que presenta en base a una ampliación del ámbito de actuación. La Alternativa 1 parte de la ampliación del ámbito hacia norte, extendiéndose a la parcela catastral 07-104 hasta el camino de acceso al Caserío Zabalagain.



Alternativa 1: esquema funcional

### Ventajas

- ✓ Se consigue un equilibrio en el movimiento de tierras con unos muros relativamente pequeños, lo que facilita la integración paisajística del proyecto con una inversión relativamente equilibrada para las dificultades topográficas del terreno.
- ✓ La plataforma horizontal resultante tiene una superficie de 6.376 m<sup>2</sup> y una forma relativamente cuadrada, lo que permite dar respuesta al programa de necesidades, si bien con importantes limitaciones respecto a otras instalaciones similares ubicadas en otros puntos con una topografía más favorable.
- ✓ La ordenación propuesta permite un funcionamiento adecuado del centro: vinculación entre los diferentes elementos, accesibilidad rodada y peatonal, dotación de aparcamientos, etc.
- ✓ El acceso rodado aprovecha el camino existente para acceder a la Sidrería Zabalagain, que además está en buen estado, lo que reduce el impacto derivado de la construcción de un nuevo vial.
- ✓ No se afecta a la viabilidad de la explotación agraria vinculada al caserío Zabalagain ya que constituye una zona residual de la actual explotación y el ámbito no incluye manzanos que constituyen la parte más importante de la explotación agraria.
- ✓ La zona de almacenaje de hierba y estiércol y el silo de pienso se disponen en la zona menos visible, tanto para los usuarios del centro como la vista desde el exterior, lo que facilita la integración visual y paisajística del proyecto.

### **Inconvenientes**

- ✓ Es necesario modificar la calificación del suelo no urbanizable recogida en el PGOU de Arrasate de manera que el límite del suelo forestal llegue hasta el camino de acceso a la sidrería.
- ✓ El proyecto se desarrolla en dos parcelas catastrales con propietarios diferentes, lo que implica la adquisición de la parcela 07-104, si bien ya existe un acuerdo con los actuales propietarios.

### **Alternativa 2**

La Alternativa 2 parte de la ampliación del ámbito inicial hacia el noroeste, dentro de la misma parcela catastral 07-102 vinculada al Caserío Zabalagain. Para facilitar la comparación con la alternativa anterior, se ha delimitado un ámbito de similar superficie.

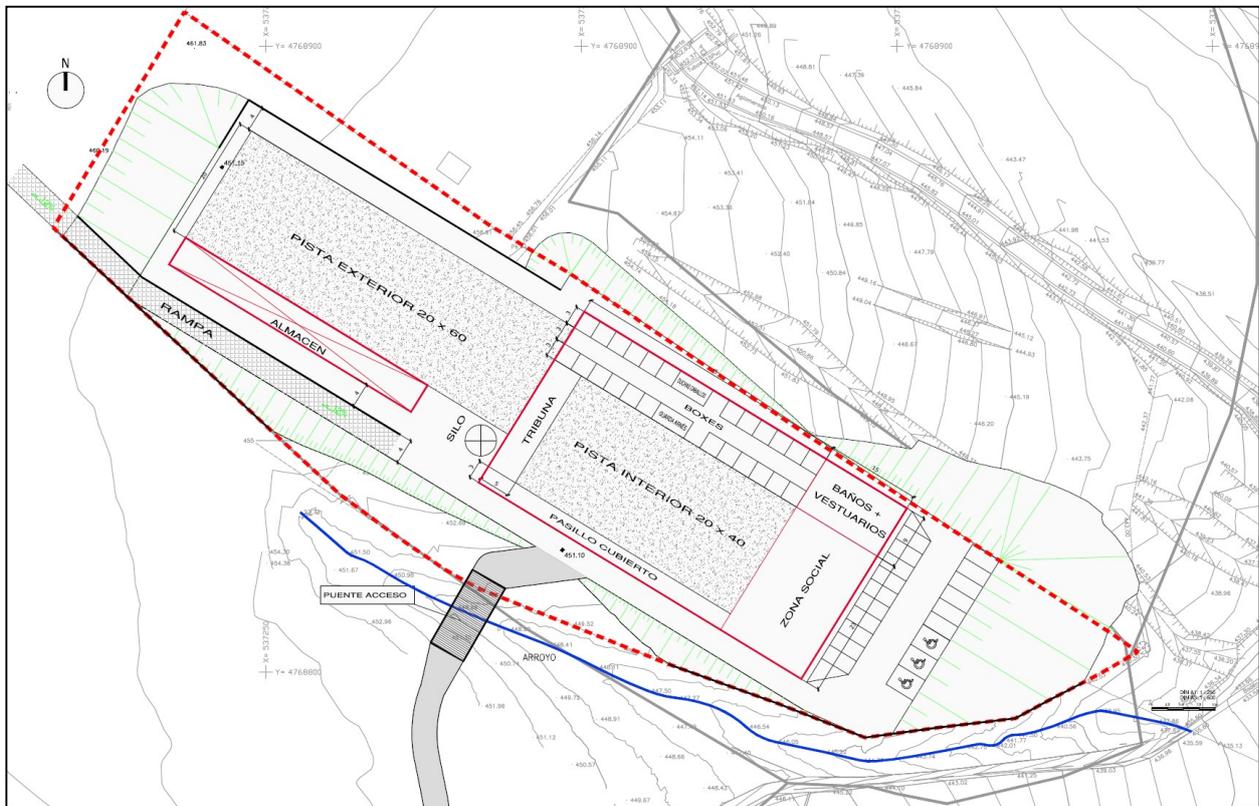
### **Ventajas**

- ✓ Es necesario modificar la calificación del suelo no urbanizable recogida en el PGOU de Arrasate, si bien se trata de una mera rectificación de detalle.
- ✓ Todo el proyecto se desarrolla dentro de la misma parcela catastral y con una misma propiedad inicial.

### **Inconvenientes**

- ✓ Para conseguir una plataforma horizontal aprovechable partiendo de la misma superficie bruta que en la Alternativa 1, hay que construir una gran longitud de muros y con una altura muy importante, lo que multiplica exponencialmente la inversión y dificulta la integración paisajística del proyecto.

- ✓ En la ordenación propuesta los taludes generados por el movimiento de tierras se salen del ámbito y afectan a las parcelas colindantes, ya que no se ha querido generalizar la construcción de muros. Evitar esto supone ampliar los muros a construir.
- ✓ La forma alargada del ámbito dificulta su aprovechamiento. Para conseguir un funcionamiento equivalente al de la Alternativa 1 habría que utilizar una superficie muy superior de suelo bruto, lo que incrementa el impacto de la actuación.
- ✓ La ordenación prevista no permite un funcionamiento adecuado del centro: no hay espacio para la circulación rodada interior; la zona de boxes de caballos queda sin acceso rodado para la carga y descarga de los caballos; la conexión entre los diferentes elementos no es la adecuada; la capacidad de aparcamientos es menor, etc.
- ✓ El acceso rodado se plantea en términos similares a los de la alternativa previa, lo que implica construir un nuevo vial sobre terrenos comunales, con los mismos problemas de coste (mejora del camino existente, construcción de un nuevo vial y puente sobre la regata) y de impacto ambiental (impacto del nuevo vial, puente sobre la regata, afección a la vegetación de ribera existente...).
- ✓ La delimitación de la propuesta podría poner en riesgo la viabilidad de la explotación agraria del Caserío Zabalagain, en cuanto consume una parte mayor de su superficie, reduciendo la superficie disponible para la plantación de manzanos, que constituye la parte más importante de la explotación.
- ✓ La zona de almacén de hierba y estiércol y el silo de pienso quedan en una posición más visible, tanto para los usuarios del centro (pista exterior) como desde fuera del ámbito, lo que acentúa su impacto paisajístico.



Alternativa 2: esquema funcional

## **6.5. Descripción de la ordenación propuesta**

En base al análisis de ventajas e inconvenientes y a la valoración del impacto ambiental de las alternativas analizadas, la ordenación propuesta en el presente Plan Especial desarrolla la Alternativa 1.

### **Justificación de las dimensiones en función de la actividad**

El artículo 158 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate establece la exigencia de la justificación de las dimensiones en función de la propia actividad.

En el apartado 5.3 se ha expuesto el programa de necesidades para el Centro Ecuestre Hipoterapéutico de Zabalagain, con las dimensiones mínimas estimadas para que el centro funcione adecuadamente y pueda ser homologado. El programa de necesidades expuesto y al que da respuesta la ordenación propuesta, constituye un planteamiento de mínimos, ajustado a las características del terreno disponible, y muy inferior al existente en otros centros situados en zonas con una topografía menos desfavorable.

En el apartado 5.4.1 se describen las alternativas de ubicación que se han barajado. Algunas de estas alternativas, principalmente las situadas en el entorno del barrio de Garagartza (antiguo campo de rugby...) cuentan con una topografía mucho más favorable, además de una accesibilidad rodada y peatonal mucho más adecuada, si bien el proyecto no ha podido llevarse a cabo en estas ubicaciones por las razones señaladas. La implantación del proyecto en esta zona hubiera supuesto un menor consumo de suelo bruto en proporción al suelo útil generado.

La ordenación propuesta parte de un suelo bruto de 8.992 m<sup>2</sup>, en el que se consigue una plataforma horizontal útil de 6.376 m<sup>2</sup>, lo que supone un rendimiento del 71%, con una ordenación que busca el equilibrio del movimiento de tierras y unas dimensiones moderadas en los muros que hay que realizar para la contención de las tierras.

A modo meramente comparativo, el Centro Hípico Integrador del Valle de Arana, ordenado a través de un Plan Especial en suelo no urbanizable promovido por el Ayuntamiento del Valle de Arana y redactado en noviembre de 2012, tiene una superficie bruta de 19.852,69 m<sup>2</sup> en terreno llano, es decir, aprovechable prácticamente en su totalidad, lo que supone 2,20 veces más que la superficie bruta del presente proyecto y 3,11 veces más que la plataforma horizontal resultante.

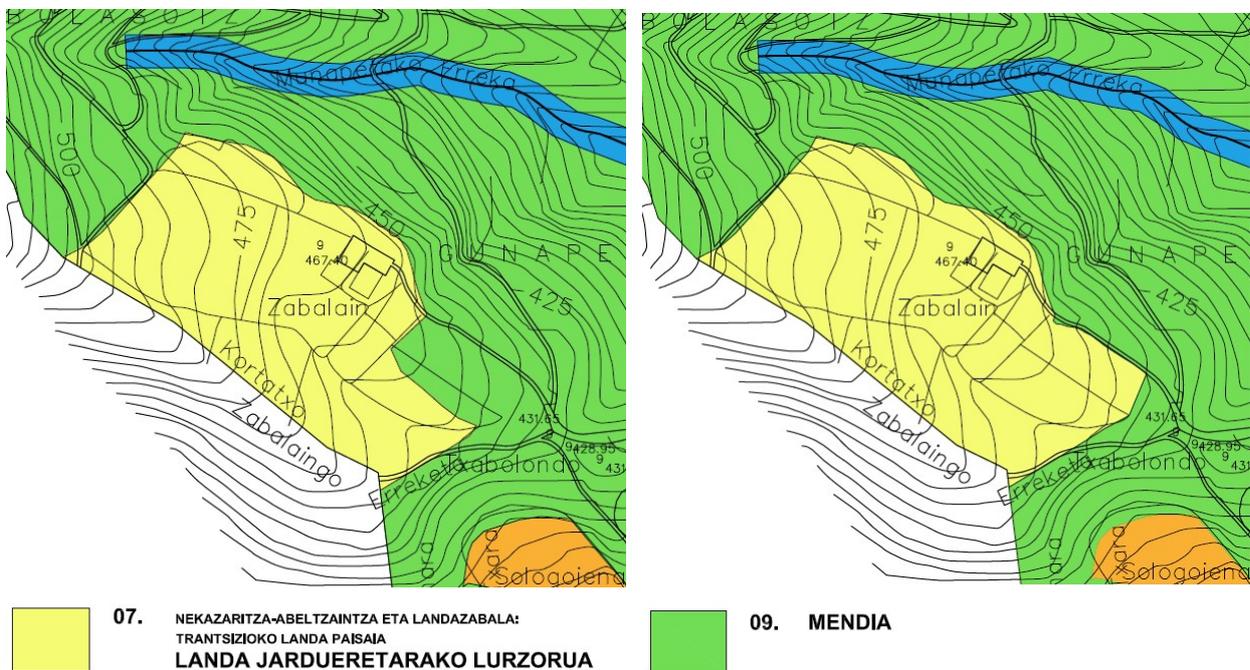
### **Reajuste en la zonificación del suelo no urbanizable**

Como se ha indicado en el apartado 4.2. en el que se analiza el PGOU de Arrasate, una parte del ámbito proyectado se encuentra dentro de la categoría de uso Forestal. Sin embargo, hay que tener en cuenta que la delimitación del PGOU de Arrasate constituye la traslación de la delimitación realizada por el Plan Territorial Sectorial Agroforestal. El PTS realiza la zonificación a nivel del conjunto de la CAPV y con una escala muy amplia, con independencia de que su reflejo cartográfico esté hecho a una escala 1/10.000, lo que supone un detalle muy poco preciso para cuestiones de tanto detalle como la que aquí nos ocupan.

De este modo, la Resolución del Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad del Ayto. de Arrasate CO16/01079, en respuesta a la consulta urbanística realizada por los promotores del presente proyecto, establece que el Plan Especial deberá proceder a la adecuación de la calificación del suelo de forma debidamente justificada, por lo que este aspecto se convierte en uno de los objetivos del Plan Especial.

Tal como indica el acuerdo de aprobación inicial del presente Plan Especial, según el Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate (HAPO), las actividades lúdico-terapéuticas con animales pueden desarrollarse en suelo no urbanizable calificado como de interés agroforestal, y en el suelo apto para la construcción de caseríos. Al respecto, la zonificación preexistente no se ajusta de manera exacta de manera exacta a la realidad por cuestiones de escala, por lo que podrían plantearse rectificaciones puntuales y justificadas atendiendo a un análisis más preciso y detallado, y a una mayor escala, del ámbito. A fin de cuentas, no se trata de una modificación de la zonificación, sino de un ajuste menor, una rectificación.

De esta manera, el presente Plan Especial procede a reajustar de forma puntual la zonificación del suelo no urbanizable que recoge el PGOU de Arrasate en su plano nº 3 (detalle del mismo en el plano PI.06 del presente Plan Especial), ajustando el límite entre la zona Forestal (09) y la zona de uso Agroganadero y campiña, Paisaje Rural de Transición, Suelo de interés agroforestal (07), al camino de acceso al Caserío Zabalagain (plano PII.01). Se trata meramente de un ajuste puntual que no tiene mayor incidencia en el resto de determinaciones del PGOU para el suelo no urbanizable.



Zonificación actual del PGOU de Arrasate

Zonificación propuesta en el presente Plan Especial

La justificación de este cambio de zonificación estaría basada en los siguientes argumentos:

- ✓ El camino de acceso a la Sidrería Zabalagain constituye un límite físico que divide la parcela catastral 07-104 en dos zonas física y topográficamente diferenciadas: la zona norte con una topografía mucho más abrupta forma parte de la ladera que desciende hasta Munapetake erreka con una continuidad física con los terrenos circundantes; la zona sur, de pendiente más suave constituye una unidad física con los terrenos colindantes de la parcela 07-102 que comprende los pertenecidos del Caserío Zabalagain.
- ✓ La zona sur del camino constituye una unidad desde el punto de vista físico y topográfico. La única diferencia la marcan los diferentes cultivos que ha venido soportando. Esta diferencia de cultivos viene dada por la diferencia en la propiedad, que constituye una línea recta sin ninguna referencia física. En este sentido, en la parte perteneciente a la parcela 07-104 existe

una plantación de pino Monterrey y en la parte perteneciente a la parcela 07-102 se extiende un pastizal. En este sentido, la delimitación del suelo forestal recogida en el PGOU vigente no es correcta, ya que la plantación forestal existente se ajusta al límite de la propiedad.

- ✓ Los actuales propietarios de la parcela catastral 07-104 no tienen voluntad de continuar con la plantación forestal una vez se talen los pinos actuales.
- ✓ El caserío Zabalagain requiere ampliar sus terrenos hacia la zona topográficamente más favorable para poder desarrollar el proyecto del Centro Ecuestre sin poner en peligro la viabilidad de la explotación agraria actual, de forma que no se reduzca el terreno disponible para la plantación de manzanos.

## **Características de la ordenación prevista**

### ***Movimiento de tierras y muros***

La presente propuesta de ordenación da respuesta de manera muy ajustada al programa de necesidades establecido (apartado 5.3.) y con las dimensiones mínimas para que pueda ser homologado. Esto se consigue a base de conseguir la máxima plataforma horizontal posible, partiendo de la necesidad de equilibrar el movimiento de tierras con la construcción de los muros más pequeños que sea posible.

El movimiento de tierras previsto consigue un equilibrio en el movimiento de tierras, de manera que no haya excedentes de tierras a depositar fuera del ámbito, ni tampoco necesidad de aportes de suelo externo. Este equilibrio de tierras tiene que ser compatible con la generación de la mayor plataforma horizontal posible, lo que implica la construcción de muros, si bien se han reducido al mínimo posible.

La ordenación propuesta genera una plataforma horizontal a la cota 449,50 en la zona del acceso rodado al ámbito. La plataforma tiene una pendiente del 1% en sentido longitudinal, para facilitar la evacuación de las aguas pluviales. La diferencia de cota entre la plataforma horizontal y el resto del terreno del Caserío Zabalagain se puede resolver mediante taludes, sin necesidad de muros, si bien serán necesarios una serie de muros para ubicar zona de almacenaje de hierba y estiércol en la zona de talud, al objeto de conseguir más espacio útil. En este caso, los muros de contención del terreno cumplen la función de la estructura para apoyar la cubierta del almacén.

Hacia el límite sureste del ámbito se crean una serie de muros para la contención del terreno que se sitúan en la zona baja de los taludes previstos. En el caso de no crear estos muros o de que su altura fuera menor, se ampliarían los taludes y, por lo tanto, se reduciría la plataforma horizontal generada, poniendo en riesgo la viabilidad funcional del centro previsto.

La ordenación prevista genera una serie de muros en el frente sureste de la parcela y en las zonas contiguas que limitan con el camino de acceso y con la regata. Estos muros tienen una altura variable que tiene apenas 0,5 m. en la zona contigua al vial de acceso y llegan a los 3 m. en la zona próxima a la regata.

En cualquier caso, estos muros serán recubiertos con la tierra vegetal sobrante, con lo que quedarán ocultos, no quedando a la vista una altura superior a 1 m. Igualmente se plantará vegetación y arbolado en la zona contigua a dichos muros para facilitar su ocultación y mejorar la integración paisajística del proyecto.

En cualquier caso, el movimiento de tierras y los muros resultantes son superiores a los que se prevén con carácter general en el PGOU de Arrasate. Se han analizado otras muchas alternativas de ubicación para el proyecto (apartado 5.4.), algunas de las cuales hubieran supuesto unos movimientos de tierras muy pequeños, más acordes con los criterios generales del PGOU para el suelo no urbanizable. Sin embargo, estas alternativas han sido descartadas por el Ayuntamiento de Arrasate, no dejando otra opción que ubicar el proyecto en zonas con una topografía bastante desfavorable.

## **Accesos**

El acceso rodado se plantea desde el camino que se dirige al Caserío Zabalagain, en un punto alto, próximo a la valla de entrada al citado caserío, ya que en este punto se produce la intersección entre la plataforma horizontal generada para acoger el Centro Ecuestre (cota 449,50) y el camino actual.

## **Desarrollo funcional.**

El edificio principal, que engloba la pista interior, los boxes para los caballos, la zona social y los baños y vestuarios, se dispone longitudinalmente adaptándose a la forma de la plataforma horizontal resultante. La pista exterior se dispone en paralelo al edificio principal, con un ligero desplazamiento, lo que permite una adecuada conexión entre las partes cubiertas y descubierta.

Los aparcamientos se disponen en el extremo sureste de la plataforma horizontal, lo que permite su ubicación junto a la zona social. Además, esto permite retirar la edificación del borde sureste de la plataforma horizontal para reducir su visibilidad desde las zonas más bajas.

En la zona noroeste de la plataforma horizontal, que es también la menos visible, se disponen el almacén de hierba y estiércol y el silo de pienso. La zona de almacenaje está previsto que se resuelva mediante una marquesina abierta en su frente. Debido a la escasez de plataforma horizontal útil, se ha previsto ubicar la zona de almacenaje integrada en el talud. Esto supone la construcción de una serie de muros hacia el interior de la parcela que, además de servir para la contención de las tierras, servirán como apoyo para la cubierta de la marquesina.

En el límite inferior de la plataforma horizontal, en paralelo al cauce de la regata, se prevé una rampa de tierra para la conexión con el terreno del caserío Zabalagain situado en la zona superior. El objetivo de esta rampa es permitir que los caballos pasten en el resto de los terrenos y permitir la conexión con la red de caminos y senderos existentes en el entorno. Se ha previsto esta rampa con una pendiente del 10%, si bien existe espacio para darle un mayor desarrollo y una menor pendiente si fuera necesario.

Se prevé una circulación rodada diferenciada en función de los tipos de vehículos:

- Para los vehículos particulares, tanto de usuarios como de trabajadores del centro, se prevé una circulación entre el acceso y la zona de aparcamientos situada al sureste. En tramo entre el acceso y el límite de la edificación será de doble sentido y en la zona de aparcamientos se prevé una circulación de sentido único.
- Para los vehículos de transporte de caballos y su material asociado, se prevé una zona de carga y descarga junto a la fachada norte del edificio en la que habrá una puerta para la carga y descarga de caballos y material. Existe espacio suficiente para maniobrar y salir hacia el camino de acceso.
- Los vehículos que transporten hierba, estiércol, pienso, etc., tendrán que hacer una maniobra en la zona próxima al acceso y acceder a la zona situada entre el edificio y el talud marcha atrás, ya que no existe espacio suficiente para girar.

La zona sur de la plataforma horizontal que linda con los lados suroeste y noroeste de la pista exterior, estarán excluidos del tráfico rodado y únicamente acogerá tránsito peatonal y de caballos.

## **Edificabilidad y ocupación en planta**

Se prevé una edificabilidad máxima de 2.700 m<sup>2</sup> con la que se pretende dar respuesta de forma holgada al edificio de la pista interior y boxes, que se dispondría a una única altura, al edificio de la zona social y baños y vestuarios que tendría un perfil de PB+1 y a la marquesina para almacén de hierba y estiércol. Se prevé una ocupación en planta máxima de 2.500 m<sup>2</sup>.

### **Altura de la edificación**

Las Normas Urbanísticas del PGOU de Arrasate establecen, en su artículo 158, una altura máxima de 7 m. en la fachada de acceso y de 8 m. en la fachada más alta, para la tipología K (elementos vinculados a actividades lúdico-terapéuticas con animales).

A la hora de trasladar dichas indicaciones al caso presente, se ha visto que la fachada de acceso al centro coincide con la fachada más alta, con lo que se ha simplificado la regulación de la altura, estableciendo una altura máxima de 8 m., que se medirá según los criterios establecidos al efecto en el PGOU de Arrasate.

### **Aparcamientos.**

Se establece una dotación mínima de 22 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, de las cuales, 3 plazas deberán estar adaptadas para vehículos que transportan personas con movilidad reducida.

### **Infraestructuras de servicio**

El ámbito ordenado por el presente Plan Especial se abastecerá de energía eléctrica a partir de la acometida al caserío Zabalagain y contará con un depósito de gas propano. 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. Contará también con su propia instalación depuradora para las aguas residuales.

### **Medidas de integración paisajística**

Teniendo en cuenta que una de los principales retos de cualquier actuación en suelo no urbanizable es la integración paisajística de las actuaciones que se desarrollen en este tipo de suelo, el Plan Especial incorpora una serie de medidas de integración paisajística tanto en la ordenación propuesta, como en la regulación normativa de las actuaciones a realizar en desarrollo del Plan, que se describen en el apartado 7.2 y en el plano PII.06.

## **6.6. Cuadro de características**

Superficie de parcela	8.992 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	2.500 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	2.700 m <sup>2</sup>
Perfil máximo	PB+1
Altura máxima	8 m.
Aparcamientos	22 plz.

## **6.7. Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior**

### **6.7.1. Determinaciones de la LSU en relación al suelo no urbanizable (art. 28.4)**

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

Se mantiene el carácter rural de los terrenos y no se conforma núcleo de población al no haber coexistencia de cuatro edificaciones con uso residencial, y respetarse 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.*

Se establecen medidas correctoras y compensatorias a tal efecto.

*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.*

Se mantiene la tipología, cumpliendo las determinaciones de la normativa municipal.

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

No hay afección a la calidad, funcional y nivel de servicio de las infraestructuras y servicios públicos afectados.

### **6.7.2. PGOU de Arrasate**

*Justificación de la necesidad de su implantación, así como sus dimensiones en función de la propia actividad (art. 158)*

La justificación de la necesidad de la implantación se recoge en el apartado 5.2 (pág. A.13).

La justificación de las dimensiones en función de la actividad forma parte del apartado 5.5. (pág. A.20).

*Separación de la edificación a linderos: > 3 m (art. 119)*

Se garantiza una separación de la edificación a linderos, superior a los 3 m. recogidos en el artículo 119 del PGOU, lo que se justifica en el plano PII.03 "Ordenación General. Alineaciones y rasantes".

*Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup> (art. 158)*

La parcela asociada al uso previsto es superior a la parcela mínima de 2.500 m<sup>2</sup> establecida con carácter general.

*Ocupación máxima: 120 m<sup>2</sup> (art. 158)*

La ocupación en planta de la edificación propuesta es superior a los 120 m<sup>2</sup> que se establecen con carácter general, lo que se justifica en relación a las necesidades de la actividad dentro del apartado 5.5. (pág. A.20).

*Altura máxima: 7/8 m. (art. 158)*

Se respetan las alturas máximas establecidas con carácter general en el PGOU, si bien se simplifica la regulación al coincidir la fachada de acceso con la más alta.

*Separación a vivienda rural (excepto la ligada a la actividad): > 100 m. (art. 158)*

La distancia a la vivienda rural más próxima (ajena a la actividad) es de 220 m., con lo que se respeta la distancia mínima de 100 m.

*Materiales (art. 120)*

Se regulan los materiales en coherencia con el artículo 120 del PGOU (Normas Urbanísticas art. 16).

*Captación de agua (art. 120)*

El abastecimiento de agua será autónomo e independiente de la red municipal (Normas Urbanísticas art. 25).

*Depuración de aguas (art. 158)*

Se contempla la implantación de una depuradora de aguas residuales y fecales (Normas Urbanísticas art. 26).

*Condiciones higiénico-sanitarias (arts. 158 y 105)*

Se regulan las condiciones higiénico-sanitarias en coherencia con los artículos 158 y 105 del PGOU (Normas Urbanísticas art. 27).

*Plantaciones obligatorias (arts. 132)*

Se regula este aspecto en coherencia con el artículo 132 del PGOU (Normas Urbanísticas art. 22).

### **6.7.3. Normativas sectoriales**

*Retiro mínimo de 5 m. de la edificación a la regata Zabalagain, según la Ley de Aguas.*

El área de movimiento de la edificación respeta una distancia de 13,5 m. a la regata en el punto más desfavorable.

## 7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que los documentos urbanísticos sometidos a evaluación ambiental estratégica, deberán incluir un informe de sostenibilidad ambiental que deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio del desarrollo sostenible, entre otros aspectos.

### 7.1. Incorporación de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico

La Resolución de 22 de octubre de 2018, del Director de Administración Ambiental, del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, del Gobierno Vasco (BOPV nº 224 de 21 de noviembre de 2018), formula el informe ambiental estratégico del Plan Especial del centro ecuestre hipoterapéutico Zabalagain (Zabolain) en Mondragón (Gipuzkoa). Dicho informe concluye que el Plan Especial no tiene efectos perjudiciales significativos sobre el medio ambiente, por lo que no debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria. Reproducimos a continuación los aspectos más relevantes del informe:

#### En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada:

El ámbito está constituido por un pastizal pastoreado y una plantación de pino radiata. No dispone de espacios con algún régimen de protección ambiental, como Red Natura 2000, ni de elementos relevantes por sus valores naturales, exceptuando su coincidencia con el condicionante superpuesto «Corredores» del PGOU, cuya afección no se prevé sea significativa siempre que se respete la regata existente al sur y su vegetación asociada; tampoco existen elementos relevantes por sus valores culturales.

Así mismo, no se han identificado problemas medioambientales significativos para el plan. En lo que se refiere a la calidad acústica del ámbito, este ámbito no dispone de objetivos de calidad acústica, al no ser ni un área urbanizada ni un nuevo desarrollo urbanístico; sin embargo, como nueva actividad deberá cumplir los valores de inmisión de ruido establecidos en la normativa, referidos como sonido incidente en la totalidad de las fachadas con ventana para las diferentes alturas de las edificaciones de uso residencial no ubicadas, en este caso, en ningún tipo de área acústica.

Así, en fase de obra, las principales afecciones estarán previsiblemente relacionadas con las labores de edificación y urbanización y sus efectos sobre el arroyo Zabolain, sobre la vegetación, principalmente, por tala de *Pinus radiata*, así como sobre la calidad del aire y el sosiego público, por la inmisión de contaminantes y ruidos, principalmente polvo y partículas derivadas del movimiento de tierras, maquinaria y vehículos, así como por la generación de residuos; en fase de funcionamiento, se prevé como principal afección la producción de residuos urbanos y el aumento de la frecuentación del lugar.

#### En relación a las medidas protectoras y correctoras:

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, de acuerdo con lo establecido en la presente Resolución y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico y en el propio Plan Especial, entre las que destacan las siguientes:

- Protección del arroyo Zabolain:

Será preciso extremar las precauciones en fase de obras para evitar afecciones a la pequeña regata, que discurre por el límite sur de la parcela, y a la sauceda (*Salix atrocinerea*) existente, mediante jalonado de toda la masa de vegetación de ribera y el posterior uso de barreras de sedimentación y filtrado.

- Producción y gestión de residuos:

Los diferentes residuos generados durante las obras y campaña de limpieza, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

Además, en cuanto al reciclaje de residuos de obra, con el fin de impulsar una edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y, en especial, en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo, debe fomentarse, por este orden: la prevención, reutilización, reciclado y otras formas de valorización, de los residuos de construcción y demolición, y, en su caso, que los destinados a operaciones de eliminación reciban un tratamiento adecuado, debiendo asegurarse la conformidad de la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición del proyecto de obras con la normativa, en esta materia.

Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor autorizado, evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1988, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la CAPV.

- Gestión de tierras y sobrantes: Los sobrantes de excavación generados en el proyecto se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.

- Control de los suelos excavados: cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Mondragón y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- Calidad del aire y protección de la atmósfera:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Además, con objeto de prevenir y reducir la contaminación lumínica, deberá cumplirse el RD 1890/2008, de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus

Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Así mismo, deberá cumplirse la normativa sobre prevención y control de la legionelosis (Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis) en el riego por aspersión, tanto en la fase de obra como de explotación, así como en el diseño de la edificación; además, deberá hacerse lo propio en materia de protección frente a radiaciones (Real Decreto 1066/2001).

Por último, se respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

## **7.2. Medidas de integración paisajística**

Teniendo en cuenta que una de los principales retos de cualquier actuación en suelo no urbanizable es la integración paisajística de las actuaciones que se desarrollen en este tipo de suelo, el Plan Especial incorpora una serie de medidas de integración paisajística tanto en la ordenación propuesta, como en la regulación normativa de las actuaciones a realizar en desarrollo del Plan.

Estas medidas están reflejadas en el plano de ordenación PII.06 "Medidas de integración paisajística" y son las siguientes:

1. Equilibrar el movimiento de tierras, de manera que no haya excedentes de tierras que depositar fuera del ámbito, ni necesidad de aportes de tierras externos al mismo.
2. Reducir, en la medida de lo posible, la longitud y altura de los muros necesarios para la contención del terreno.
3. Ocultar los muros en las zonas más visibles con la tierra vegetal sobrante y con plantación arbustiva y arbórea.
4. Disposición perimetral del arbolado autóctono que es preciso plantar en cumplimiento del PGOU de Arrasate. Prioritariamente en los taludes que lindan con la regata y con el camino de acceso.
5. Retiro mínimo de la edificación de 10 m. respecto al límite sureste de la plataforma horizontal resultante, para reducir su visibilidad desde las zonas situadas a cotas más bajas.
6. Utilización de colores y materiales que permitan la mejor integración en su entorno.
7. Ubicación de los almacenes de hierba y estiércol y los silos de pienso en las zonas menos visibles.

El Proyecto que desarrollará este Plan Especial de Ordenación Urbana contará con un Programa de restauración ambiental y paisajística que identificará las zonas degradadas que deban ser objeto de recuperación (taludes de desmonte, taludes de relleno o terraplén, zonas de acopio o parques de maquinaria, accesos, etc.), y planteará las medidas que se estimen adecuadas para su integración.

Este Programa recogerá las actuaciones que deben realizarse para la integración paisajística de la actuación, con especial atención a la integración del sector en relación con la orografía y a la minimización de la afección al arbolado autóctono actualmente presente en el ámbito del Plan Especial.

Para la restauración paisajística se emplearán especies autóctonas características del robleal cantábrico que constituye la vegetación potencial del lugar:

- Árboles: roble pedunculado (*Quercus robur*), fresno (*Fraxinus excelsior*), arces (*Acer campestre*, *A. pseudoplatanus*), el olmo de montaña (*Ulmus glabra*) y el tilo de hoja grande (*Tilia platyphyllos*) y abedul (*Betula alba*).
- Arbustos: boneteros (*Euonymus europaeus*), cornejos (*Cornus sanguinea*), laureles (*Laurus nobilis*), aligustres (*Ligustrum vulgare*), avellanos (*Corylus avellana*), espineras (*Crataegus monogyna*), endrinos (*Prunus spinosa*), acebos (*Ilex aquifolium*).

### **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**

##### **Medidas de protección del arroyo Zabalagain**

El proyecto de ejecución contemplará actuaciones encaminadas a evitar las afecciones al cauce de corriente intermitente Zabalagain presente en periferia de la parcela 7-102 y a su vegetación asociada mediante, por ejemplo, colocación de barreras longitudinales de sedimentación y filtrado (pacas de paja) durante la fase de movimiento de tierras.

En relación a esta cuestión cabe señalar que el abastecimiento de agua será autónomo e independiente de la red municipal.

En cualquier caso, las demandas que sean necesarias satisfacer en un futuro deberán ajustarse a los recursos existentes propios o locales, o bien, a los pertenecientes al sistema hidrográfico en el que se localizan.

##### **Medidas de protección de la vegetación de interés**

Se respetarán las manchas de arbolado autóctono en la periferia de la zona de actuación.

##### **Medidas de integración paisajística**

Las indicadas en el apartado 6.2.

#### **7.3.2. Medidas en fase de ejecución**

##### **Delimitación de la zona de obras y jalonado**

Se delimitarán las zonas que vayan a ser afectadas por las obras a fin de evitar afecciones innecesarias a terrenos circundantes. De manera periódica se comprobará que la delimitación se encuentra en buen estado y cumple su función. Fuera de los límites estrictamente necesarios, se deberá evitar cualquier ocupación o afección ya sea permanente o temporal. Se deberá jalonar la masa de vegetación de ribera del arroyo Zabalagain.

Se señalarán las áreas exteriores de las zonas de movimiento de tierra, y de las instalaciones auxiliares de las obras con objeto de que la maquinaria pesada circule y trabaje dentro de los límites de las obras.

En cualquier caso, las demandas que sean necesarias satisfacer en un futuro deberán ajustarse a los recursos existentes propios o locales, o bien, a los pertenecientes al sistema hidrográfico en el que se localizan.

### **Medidas en relación con los desbroces y la gestión de la tierra vegetal**

Como actuación previa, se llevará a cabo la retirada selectiva de la capa de tierra vegetal de toda la superficie de afección del proyecto, incluidas en su caso, las áreas de ubicación de instalaciones temporales de obra, caminos auxiliares o zonas de acopio temporal de materiales. Este desbroce se realizará de manera que no se mezcle la tierra vegetal con otros materiales (tierras de excavación u otros rechazos).

Para garantizar que no se produce la contaminación de la tierra vegetal con material de excavación, se escogerán para los acopios temporales zonas suficientemente alejadas del cauce, en las que no se interfieran las actividades de obra, y donde no exista una vegetación de interés o bien desarrollada.

La tierra vegetal se reutilizará en las labores de restauración de la propia obra. Se mantendrá en condiciones adecuadas hasta el momento de su reutilización, en acopios que no superen los 1,5 m de altura. Si su empleo se demora, deberán ser protegidos mediante una hidrosiembra, con semillas de las mismas especies que se vayan a utilizar en la restauración posterior, para evitar su erosión o la pérdida de materia orgánica.

La tierra vegetal acopiada debe protegerse de la compactación y de la contaminación. Se prohíbe la circulación de maquinaria sobre los acopios de tierra vegetal. Si se detectase algún riesgo de afección, la zona de acopio se marcará mediante vallado o jalonado, para su protección. En caso de detectarse compactaciones, las tierras compactadas, que han perdido su estructura y aireación, no serán utilizadas para la revegetación.

### **Protección de la calidad del agua superficial**

A fin de proteger la calidad de las aguas superficiales, se incluirán sistemas para minimizar el aporte de sólidos a las mismas durante los movimientos de tierras, como puede ser el establecimiento de barreras longitudinales de filtrado y sedimentación (pacas de paja), de acuerdo a lo previsto para protección del arroyo Zabalagain en la fase de proyecto.

El uso de maquinaria debe complementarse con la previsión/construcción de plataformas impermeabilizadas (con sistema de recogida de residuos, específicamente de aceites usados) para las operaciones de repostaje, cambio de lubricantes, etc. para evitar la contaminación del suelo y de las aguas de escorrentía.

El almacén de residuos generados en la obra se ubicará fuera de las zonas en las que por escorrentía se pudiese llegar a afectar el cauce fluvial, y preferentemente dentro del área destinada para parque de maquinaria.

### **Gestión de residuos**

Antes de que comiencen las obras, el contratista deberá presentar a la Dirección de las obras un Programa de Gestión de Residuos, que incluya las pautas de gestión tanto internas (localización del Punto Limpio, medidas de recogida y almacenamiento en obra de cada tipo de residuo, responsabilidades, etc.), como externas (destino final de cada residuo producido, Gestor Autorizado,

registros de retirada, etc.) de acuerdo a las directrices que se señalan a continuación y en cumplimiento de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados:

- a) "Reducción, reutilización y reciclaje" - Se intentará reducir los residuos, no consumiendo aquello que no sea necesario, evitando embalajes innecesarios, utilizando productos que puedan ser usados más de una vez, y aquellos que generen el mínimo de residuos. De igual modo se utilizarán productos reutilizables o retornables y productos que sean recargables. Se escogerán los productos que puedan recogerse selectivamente, y en la medida de lo posible, fabricados con materiales reciclados.
- b) "Residuos peligrosos" - En todo lo referente a los residuos peligrosos se actuará en cumplimiento de la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados*, y el *Decreto 259/1998, de 29 de septiembre sobre la gestión de aceites usados de la C.A.P.V.*

Para la correcta recogida en obra de los residuos peligrosos se dispondrá de contenedores adecuados en los que se puedan almacenar los diferentes tipos de residuos selectivamente, sin mezclar, y en condiciones de seguridad frente a vertidos. Estos contenedores se localizarán en una zona concreta o "Punto Limpio", y estarán correctamente rotulados, incluyendo al menos tipo de residuo, código, fecha de inicio de almacenamiento, y Gestor Autorizado al que se destinan. Se contará con un contenedor para cada uno de los residuos peligrosos que se estén generando: aceites, filtros de aceite usados, tierras y trapos contaminados, envases vacíos contaminados, baterías...

Este punto de recogida se colocará sobre un cubeto, arqueta, o cualquier otro sistema que garantice la seguridad frente a vertidos o escapes accidentales.

- c) "Vertido accidental" - En caso de producirse algún vertido accidental de sustancias tóxicas o peligrosas sobre terreno no impermeable, el vertido se recogerá junto con las tierras impregnadas en el menor tiempo posible, evitando filtraciones. Las tierras contaminadas serán gestionadas por Gestor Autorizado.
- d) "Basura" - se colocarán tantos contenedores de basura para el uso de los trabajadores como sea necesario para conseguir mantener el entorno de las obras libre de basuras.
- e) "Residuos inertes"- La recogida y retirada de los residuos inertes resultantes a lo largo del proceso de ejecución del nuevo desarrollo proyectado (derribos de edificaciones, excavaciones, etc.), ha de ser realizada y gestionada de manera controlada y razonada. En este sentido se atenderá a la legislación vigente.

## Protección de la calidad del aire y acústica

Se cumplirán unos horarios de trabajo diurnos, a fin de evitar afecciones a los vecinos. Este horario solo se podrá ampliar puntualmente para actividades de obra concretas que no supongan emisiones de ruidos.

A fin de evitar la presencia de partículas en suspensión que disminuyan la calidad del aire, se realizarán riegos periódicos de las superficies desnudas, de los viales por los que transiten camiones y/o maquinaria de obra, etc. La frecuencia de estos riegos variará en función de la meteorología local y de la intensidad de la actividad de obra, reforzándose durante periodos con escasez de lluvias, fuertes vientos etc.

A fin de que el ruido y las emisiones atmosféricas generadas por la maquinaria sean las menores posibles, como medida preventiva se comprobará que toda la maquinaria presente en la obra se encuentra al día en lo que a Inspección Técnica de Vehículos se refiere, verificando el correcto ajuste de motores, silenciadores, etc. Además, se deberá garantizar el cumplimiento del *Real Decreto*

212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y en cuanto a las vibraciones, se deberá cumplir los límites establecidos por la norma UNE 22-381-93.

### **Protección del estado de las vías públicas**

Durante los movimientos de tierras y en función de las necesidades que se detecten en fase de obras, se procederá a la limpieza manual de ruedas de vehículos de obra a la salida de obra a vía pública, con el objetivo de conservar el buen estado de las vías públicas.

### **Patrimonio**

Si durante el movimiento de tierras surgieran indicios de restos arqueológicos, se suspenderán los trabajos y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa que será quien indique las medidas que se deban adoptar.

### **Restauración Ambiental y Paisajística**

Se llevará a cabo una restauración ambiental y paisajística que abarque todas las zonas afectadas de modo que se consiga una integración paisajística de la actuación con el entorno.

### **Campaña de limpieza**

Al finalizar las obras se llevará a cabo una campaña de limpieza tanto de las áreas afectadas directamente como de sus alrededores.

## **7.3.3. Medidas para el seguimiento ambiental del Plan**

### **Objetivo del seguimiento ambiental**

El objetivo del control propuesto es que las medidas preventivas, reductoras y correctoras definidas en el presente Documento Ambiental Estratégico se apliquen de manera efectiva.

Las variables ambientales objeto de seguimiento son: el contenido del/los proyecto/s de obras, el proyecto de restauración paisajística, la calidad de las aguas superficiales, la protección del suelo, los residuos, la contaminación atmosférica, la contaminación acústica, la limpieza de las vías, el patrimonio y la limpieza final.

### **VARIABLES A EVALUAR E INDICADORES DE CUMPLIMIENTO**

<b>Control del Proyecto</b>	
Verificación de la inclusión de las directrices/pautas señaladas en el Documento Ambiental Estratégico en la redacción del Proyecto	
<b>Indicador:</b>	Inclusión de los criterios ambientales en el Proyecto
<b>Metodología de cálculo:</b>	Este indicador no requiere de fórmula de cálculo
<b>Periodicidad:</b>	Una vez
<b>Objetivo:</b>	Inclusión de los criterios ambientales en el Proyecto

<b>Control del Programa de restauración ambiental y paisajística</b>	
Verificación de la inclusión de un Programa de restauración ambiental y paisajística en fase de redacción del Proyecto de Urbanización	
<b>Indicador:</b>	Presencia del programa de restauración ambiental y paisajística en el Proyecto
<b>Metodología de cálculo:</b>	Este indicador no requiere de fórmula de cálculo
<b>Periodicidad:</b>	Una vez
<b>Objetivo:</b>	Inclusión de los criterios ambientales en el Proyecto de obras

<b>Protección de la calidad de las aguas superficiales</b>	
Control del estado de conservación del arroyo en episodios de precipitaciones	
<b>Indicador:</b>	Turbidez y características olfativas anormales del agua superficial
<b>Metodología de cálculo:</b>	Observaciones en campo de la turbidez del agua y de sus características olfativas en periodo de precipitaciones
<b>Periodicidad:</b>	Semanal (en periodo lluvioso y en caso de tener agua durante las obras)
<b>Objetivo:</b>	Control de la eficacia de las medidas de protección de las aguas superficiales durante las obras

<b>Control de la protección del suelo</b>	
Control de la aplicación de la medida de protección de la tierra vegetal	
<b>Indicador:</b>	Espesor de tierra vegetal retirada en relación con la profundidad de tierra que considere la Dirección de Obra que mantiene características de tierra vegetal
<b>Metodología de cálculo:</b>	Seguimiento del proceso
<b>Periodicidad:</b>	Semanal en fase de retirada de la tierra vegetal
<b>Objetivo:</b>	Protección de los suelos

<b>Calidad atmosférica y acústica</b>	
Control de la presencia de partículas en suspensión que disminuyan la calidad del aire y del nivel sonoro.	
<b>Indicador:</b>	Presencia de partículas en suspensión – nubes de polvo – durante los trabajos de excavación y movimientos de tierras.
<b>Metodología de cálculo:</b>	Observación en campo
<b>Periodicidad:</b>	Semanal
<b>Objetivo:</b>	Control de la eficacia de las medidas de protección del aire durante las obras.

<b>Calidad atmosférica y acústica</b>	
Control de la ITV de toda la maquinaria presente en la obra.	
<b>Indicador:</b>	Estado actualizado de la documentación relativa al ITV de los vehículos en obra
<b>Metodología de cálculo:</b>	Revisión de documentación
<b>Periodicidad:</b>	Semanal
<b>Objetivo:</b>	Mantenimiento del ruido ambiental dentro de los límites legalmente establecidos (Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y norma UNE 22-381-93 de vibraciones)

<b>Instalaciones de gestión de residuos</b>	
Control de la colocación y utilización de las instalaciones de gestión de residuos	
<b>Indicador:</b>	Colocación y uso de las instalaciones de gestión de residuos
<b>Metodología de cálculo:</b>	Seguimiento del proceso
<b>Periodicidad:</b>	Semanal en fase de obra
<b>Objetivo:</b>	Gestión correcta de los materiales de desecho en fase de obras

<b>Control del estado de las vías</b>	
Limpieza manual de ruedas de vehículos de obra a la salida de obra a vía pública	
<b>Indicador:</b>	Presencia de suciedad en la entrada/salida de la obra
<b>Metodología de cálculo:</b>	Observación periódica en obras
<b>Periodicidad:</b>	Semanal
<b>Objetivo:</b>	Protección del estado de las vías

<b>Patrimonio</b>	
Comunicación de la aparición de indicios de restos arqueológicos	
<b>Indicador:</b>	Aparición de indicios de restos arqueológicos
<b>Metodología de cálculo:</b>	Durante el movimiento de tierras se prestará especial atención a la aparición de indicios de restos arqueológicos, comunicando, en su caso, la detección de indicios al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa y suspendiendo los trabajos de forma inmediata
<b>Periodicidad:</b>	Mensual
<b>Objetivo:</b>	Cumplir la legislación sobre Patrimonio

<b>Control de la limpieza final</b>	
Limpieza final de la zona de actuación	
<b>Indicador:</b>	Presencia de acopios de material, residuos, elementos de la obra, etc.
<b>Metodología de cálculo:</b>	Comprobación final
<b>Periodicidad:</b>	Una vez
<b>Objetivo:</b>	Asegurar la limpieza de las áreas afectadas directamente como de sus aledaños

## 7.4. Otros aspectos considerados

### Existencia de recursos hídricos suficientes

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

En relación a esta cuestión cabe señalar que el abastecimiento de agua será autónomo e independiente de la red municipal.

En cualquier caso, las demandas que sean necesarias satisfacer en un futuro deberán ajustarse a los recursos existentes propios o locales, o bien, a los pertenecientes al sistema hidrográfico en el que se localizan.

### Afección a carreteras

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración competente en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan. Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.

El presente Plan Especial no tiene incidencia alguna en relación a la red foral de carreteras, ya que los viales de acceso forman parte de la red local.

## 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 implantación de un Centro Ecuestre Hipoterapéutico en las parcelas catastrales 07-102 y 07-104 de Arrasate.

El presente Plan Especial establece para el ámbito de actuación es uso de actividades lúdico-terapéuticas con uso de animales, ya previsto en el PGOU de Arrasate, y establece 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 trajadoras, participación en los órganos directivos de la 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 a 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 la presente Modificación del Plan Parcial 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 Arrasate.

## 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 a 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 Arrasate. Tampoco se considera necesario ampliar el periodo de información pública establecido como mínimo por parte de la legislación urbanística vigente.

Se considera interesante la realización de iniciativas complementarias por parte del Ayuntamiento de Arrasate, 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.

noviembre 2018 azaroa

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga  
Arquitecto



Marco Seguro  
Geógrafo



## **ANEXO 1: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO**

## **ANEXO 1: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO**

### **A1.1 Justificación y marco normativo**

El Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, constituye la transposición a la CAPV de la normativa estatal en esta materia y de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental. Esta Directiva ha provocado una nueva concepción de la contaminación acústica, cobrando especial relevancia el ruido ambiental, entendido éste como el sonido exterior no deseado o nocivo para la salud generado por las actividades humanas, incluido el ruido emitido por los medios de transporte, por el tráfico rodado, ferroviario y aéreo y por emplazamientos de actividades industriales.

El artículo 37 del Decreto 213/2012, establece que las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

En el artículo 3 d) se define como futuro desarrollo, cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

El artículo 37 del Decreto 213/2012, establece que el Estudio de Impacto Acústico contendrá como mínimo:

- a) un análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38,
- b) estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39 y
- c) definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, no incluye el Estudio de Impacto Acústico dentro de la documentación a presentar al órgano ambiental como parte de la documentación que acompaña a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental simplificada, recogida en el artículo 29 de la citada Ley. El citado artículo recoge la documentación a presentar ante el órgano sustantivo "junto con la documentación exigida por la legislación sectorial", al amparo de lo cual la Dirección de Administración Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco, que constituye el órgano sustantivo en el presente expediente, está exigiendo la incorporación al mismo del correspondiente análisis acústico, para lo cual se redacta el presente anexo.

### **A1.2. Zonificación acústica**

La zonificación es el proceso por el que se delimitan y aprueban, en el territorio, las áreas acústicas (artículo 21). Se entiende por área acústica (artículo 3): el ámbito territorial, delimitado por la administración competente, que presenta el mismo objetivo de calidad acústica. Atendiendo al artículo 20 hay un total de 7 tipologías de áreas acústicas.

La asignación de zonas acústicas al suelo del municipio no es consecuencia de la elaboración del Mapa de Ruido, ni se deben tener en cuenta para ello los niveles de ruido existentes en la actualidad, sino el uso predominante del suelo.

La zonificación acústica constituye un elemento de interés dentro de la gestión municipal atendiendo a dos razones:

- Constituye la base para iniciar los procesos de lucha contra la contaminación acústica permitiendo la identificación de los impactos y facilitando la definición de objetivos de mejora.
- Facilita la obligatoriedad para la integración de la gestión del ruido en el planeamiento urbanístico así como en la concesión de licencias para futuras edificaciones.

La Zonificación Acústica es una competencia propiamente municipal, salvo en el caso de las áreas de tipología g (áreas de especial protección contra la contaminación acústica en espacios naturales protegidos), cuya delimitación es competencia de Gobierno Vasco (en coordinación con las Diputaciones Forales).

El Decreto 213/2012, establece los criterios para la zonificación acústica en el artículo 21 y en el Anexo III. En la zonificación acústica hay que atender a los usos actuales o previstos y ninguna zona del territorio puede pertenecer simultáneamente a más de una tipología acústica.

El Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate, vigente desde mayo de 2016, recoge la zonificación acústica del municipio.

El ámbito objeto del presente Plan Especial no está incluido en ninguna de las categorías previstas en la normativa vigente. En primer lugar, se trata de una actuación aislada en suelo no urbanizable, no prevista expresamente en el momento de redacción del PGOU. En segundo lugar, la clasificación de las áreas acústicas recogida en la normativa vigente está pensada para las áreas urbanísticas convencionales en suelo urbano o urbanizable, de ahí su denominación de ámbitos/sectores y no para el suelo no urbanizable.

En cualquier caso, teniendo en cuenta de que no está regulado este aspecto de forma específica, y al objeto de avanzar en el análisis del impacto acústico, vamos a proceder a establecer una categoría de zonificación por asimilación a las categorías establecidas en la normativa vigente, con lo que podríamos considerar que nos encontramos ante un área de tipología d) ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).

### A1.3 Objetivos de calidad acústica en el espacio exterior

Los valores que constituyen los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior son los recogidos en la Tabla A de la parte 1 del Anexo I del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.

Según establece el artículo 31.1 de Decreto 213/2012, los valores objetivo de calidad en el espacio exterior, para **áreas urbanas existentes** son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del citado Decreto. Siguiendo con la hipótesis realizada para la zonificación acústica, los valores serían los siguientes:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub> (día)	L <sub>e</sub> (tarde)	L <sub>n</sub> (noche)
d	Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65

El artículo 31.2 del citado Decreto establece que las áreas acústicas para las que se prevea **un futuro desarrollo**, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes. Teniendo en cuenta que nos encontramos ante un "futuro desarrollo", los objetivos de calidad acústica de aplicación en el espacio serían los siguientes:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub> (día)	L <sub>e</sub> (tarde)	L <sub>n</sub> (noche)
d	Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	65	65	60

#### **A1.4 Fuentes sonoras y ruido ambiental**

El municipio de Arrasate cuenta con mapas de ruido aprobados, realizados por la empresa Eurocontrol en junio de 2017.

El mapa de ruido de Arrasate, nos aporta las siguientes conclusiones en relación a las **fuentes sonoras** y el ruido ambiental que afectan al ámbito objeto del presente Plan Especial:

- Carretera GI-2620: la carretera de Arrasate a Aramaio constituye el principal foco emisor de ruido en el entorno, si bien está demasiado lejos como para incidir significativamente en nuestro ámbito.
- Cantera de Kobate: es otro de los focos emisores de ruido en el entorno, pero queda demasiado lejos de nuestro ámbito para que tenga una incidencia reseñable.
- Tren de Alta Velocidad: constituye la infraestructura más cercana a nuestro ámbito. El mapa de ruido de Arrasate no recoge ningún tipo de ruido generado por dicha infraestructura. Si bien actualmente la infraestructura no está en funcionamiento, cabe pensar que en un escenario a 20 años vista será un foco generador de ruido.
- Caminos rurales: no han sido considerados como foco generador de ruido por la baja intensidad del tráfico que soportan.

De esta manera, los niveles de ruido ambiental que afectan al ámbito objeto del Plan Especial están por debajo de los 55 db en todos los periodos considerados: Periodo día (L<sub>d</sub>) (7-19 h.); Periodo tarde (L<sub>e</sub>) (19-23 h.) y Periodo noche (L<sub>n</sub>) (23-7 h.).

En relación a las **previsiones de evolución a futuro**, cabe hacer las siguientes consideraciones:

- La puesta en funcionamiento del TAV supondrá un foco generador de ruido, si bien no tenemos datos en relación a su incidencia en nuestro ámbito.

## **A1.5 Conclusiones**

Del Informe Ambiental Estratégico emitido por la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco, se extraen las siguientes conclusiones:

- En lo que se refiere a la calidad acústica del ámbito, este ámbito no dispone de objetivos de calidad acústica, al no ser ni un área urbanizada ni un nuevo desarrollo urbanístico.
- Como nueva actividad deberá cumplir los valores de inmisión de ruido establecidos en la normativa, referidos como sonido incidente en la totalidad de las fachadas con ventana para las diferentes alturas de las edificaciones de uso residencial no ubicadas, en este caso, en ningún tipo de área acústica.

El análisis del ruido ambiental en el entorno da lugar a las siguientes conclusiones:

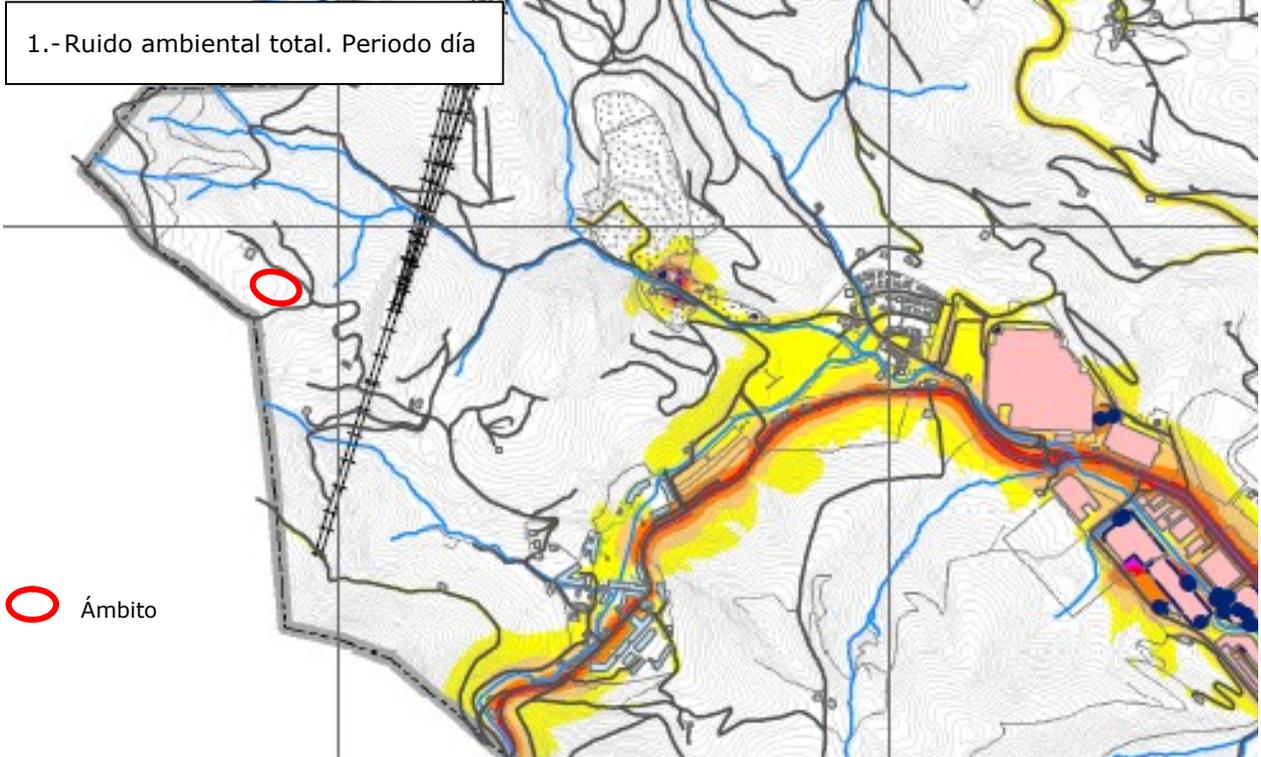
- Atendiendo a los resultados recogidos en el mapa de ruido de Arrasate, los niveles de ruido ambiental en nuestro ámbito están por debajo de los 55 db en todos los periodos de medición considerados: día, tarde y noche.
- Considerando de modo teórico que nuestro ámbito pudiera constituir un área con tipología acústica d) Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c), tendríamos que en nuestro ámbito se cumplen los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior de forma muy holgada.
- Teniendo en cuenta los resultados de dicho análisis, se considera innecesario realizar el estudio de alternativas previsto en el artículo 39 del Decreto 213/2012 o la definición de medidas prevista en el artículo 40.

En el informe de ADIF al presente Plan Especial se establece lo siguiente:

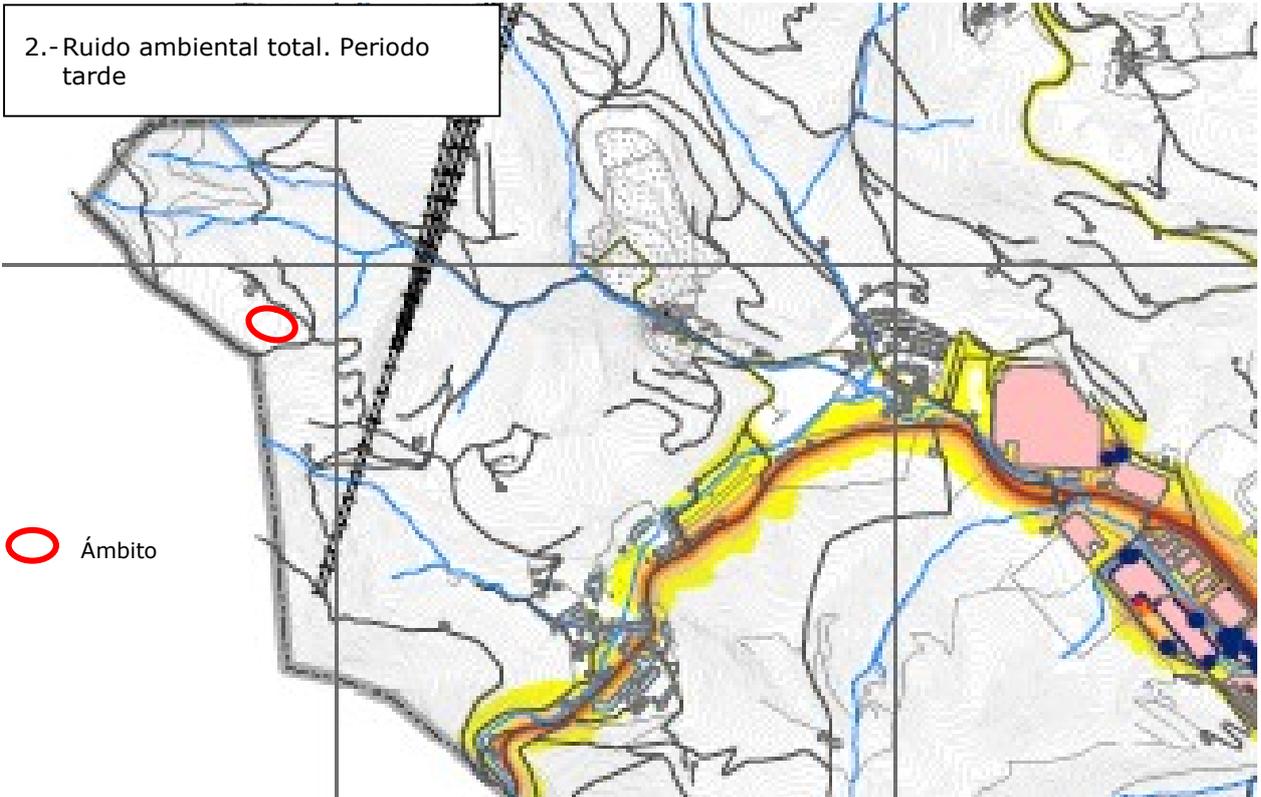
- Es previsible que, con la puesta en servicio de la línea ferroviaria en ejecución, aumenten los niveles sonoros en la parcela objeto del Plan Especial. En este sentido, de acuerdo con el artículo 28.2 del Decreto 2387/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

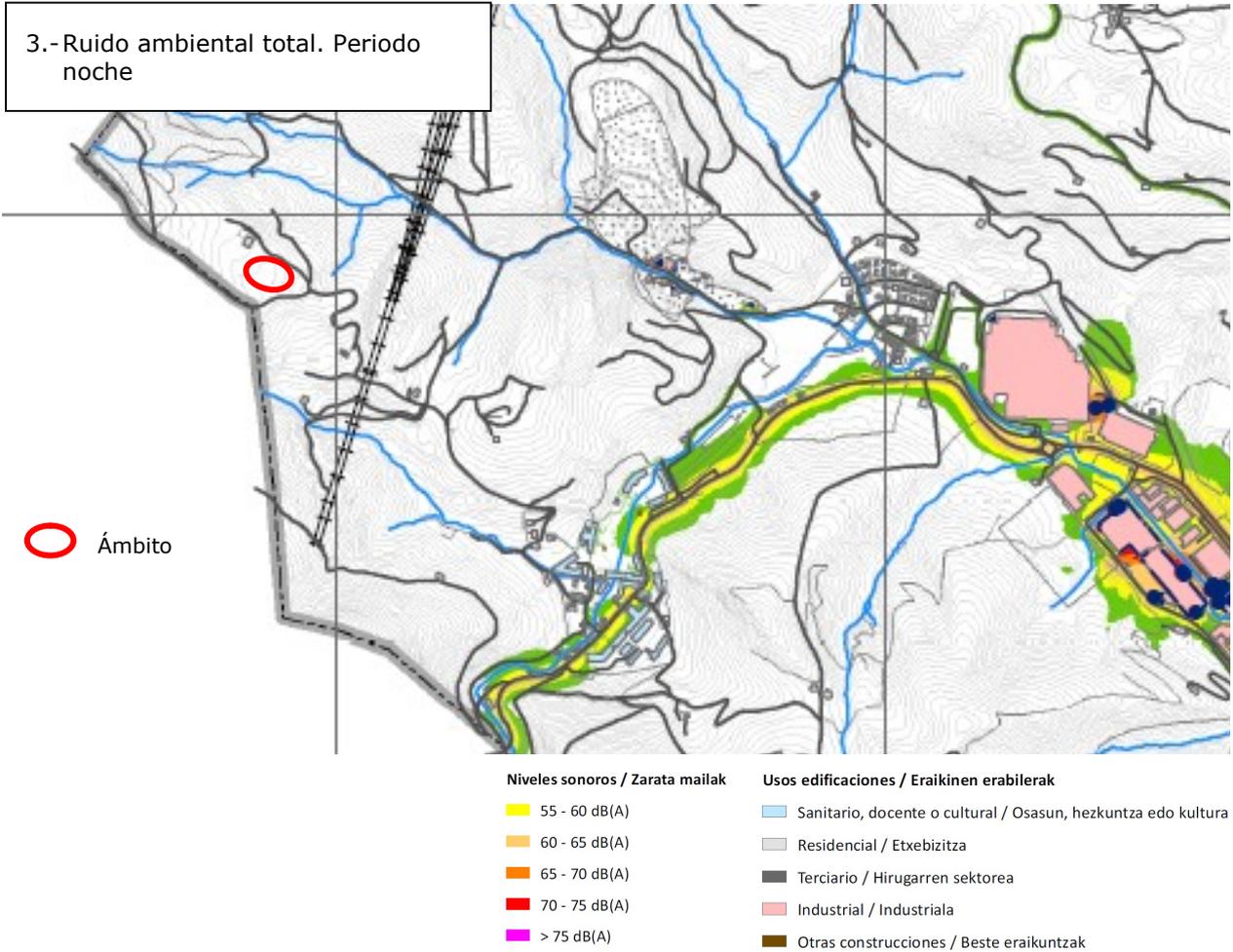
## **A1.6 Gráficos**

1. Ruido ambiental total. Periodo día
2. Ruido ambiental total. Periodo tarde
3. Ruido ambiental total. Periodo noche



Niveles sonoros / Zarata mailak	Usos edificaciones / Eraikinen erabilerrak
55 - 60 dB(A)	Sanitario, docente o cultural / Osasun, hezkuntza edo kultura
60 - 65 dB(A)	Residencial / Etxebizitza
65 - 70 dB(A)	Terciario / Hirugarren sektorea
70 - 75 dB(A)	Industrial / Industrialia
> 75 dB(A)	Otras construcciones / Beste eraikuntzak





**B** Normativa Urbanística  
de desarrollo

**Plan Especial**

Centro Ecuestre Hipoterapéutico de  
Zabalagain (Zabolain)

Parcelas catastrales 07-102 y 07-104

# Índice • aurkibidea

<b>TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>1</b>
Artículo 1.    Objeto y ámbito de aplicación .....	1
Artículo 2.    Entrada en vigor y condiciones de vigencia .....	1
Artículo 3.    Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos .....	1
Artículo 4.    Carácter y naturaleza de las disposiciones normativas .....	2
<b>TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO .....</b>	<b>2</b>
Artículo 5.    Definición del régimen de calificación aplicable .....	2
Artículo 6.    Régimen de ejecución del Plan Especial .....	3
Artículo 7.    Edificios e instalaciones fuera de ordenación .....	3
Artículo 8.    Parcelación y división de edificaciones .....	3
Artículo 9.    Viabilidad de la explotación agraria .....	3
<b>TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>Capítulo 1º    Condiciones de uso .....</b>	<b>3</b>
Artículo 10.    Usos .....	3
<b>Capítulo 2º    Condiciones de edificación. Edificabilidad y volumen .....</b>	<b>4</b>
Artículo 11.    Edificabilidad y ocupación .....	4
Artículo 12.    Definición de la forma de la edificación .....	4
Artículo 13.    Perfil edificatorio .....	4
Artículo 14.    Altura de la edificación .....	5
<b>Capítulo 3º    Condiciones estéticas y de ornato .....</b>	<b>5</b>
Artículo 15.    Condiciones estéticas y compositivas de las construcciones .....	5
Artículo 16.    Tipología constructiva .....	5
Artículo 17.    Materiales .....	6
Artículo 18.    Construcciones complementarias de las instalaciones .....	7
Artículo 19.    Depósito de combustibles .....	7
Artículo 20.    Muros y escolleras .....	7
Artículo 21.    Cierre de parcela .....	7
Artículo 22.    Tratamiento de los espacios privados libres de edificación .....	8
Artículo 23.    Plantaciones obligatorias .....	8
<b>Capítulo 4º    Condiciones de defensa del medio ambiente .....</b>	<b>8</b>
Artículo 24.    Condiciones generales .....	8
Artículo 25.    Abastecimiento de agua .....	8
Artículo 26.    Depuración de las aguas .....	8
Artículo 27.    Condiciones higiénico-sanitarias .....	9
Artículo 28.    Medidas de integración paisajística .....	9
Artículo 29.    Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente .....	9

<b>Capítulo 5º</b>	<b>Aparcamientos</b> .....	<b>9</b>
Artículo 30.	Dotación mínima .....	9
Artículo 31.	Características técnicas .....	9
<b>TÍTULO CUARTO:</b>	<b>CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA</b>	
	<b>LEGISLACIÓN SECTORIAL</b> .....	<b>10</b>
Artículo 32.	Servidumbres Aeronáuticas .....	10
Artículo 33.	Cauces fluviales .....	10
Artículo 34.	Ferrocarriles .....	10

## 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 07-102 y 07-104 del suelo no urbanizable de Arrasate-Mondragón (Gipuzkoa) para la implantación de un Centro Hipoterapéutico en el caserío Zabalagain (Zabolain) y regirán desde el momento de su aprobación definitiva en toda la extensión del área.

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

- 1.- 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.
- 2.- 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

#### 1.- Documentos constitutivos del Plan Especial

El presente Plan Especial está constituido por los siguientes documentos:

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

#### 2.- 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 la normativa general del PGOU de Arrasate.

### 3.- 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**

- 1.- El presente Plan Especial desarrolla la regulación del suelo no urbanizable del PGOU de Arrasate, adaptada a las circunstancias del uso y del ámbito ordenado en el mismo.
- 2.- La normas urbanísticas del presente Plan Especial adaptan los aspectos regulados en el PGOU con carácter general a la tipología edificatoria K, correspondiente a las implantaciones vinculadas a actividades lúdico terapéuticas (artículo 158) y a las circunstancias específicas del presente ámbito, indicando expresamente la normativa del PGOU que sirve de referencia.
- 3.- 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 del PGOU, 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 el PGOU, 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 "Agroganadera y Campiña: Paisaje Rural de Transición (suelo de interés agroforestal)", 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 del PGOU de Arrasate 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**

Quedan prohibidas las parcelas urbanísticas o de cualquier otra índole, admitiéndose únicamente aquellas segregaciones y divisiones de parcelas matrices que se realicen conforme a los criterios recogidos en el artículo 101 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Arrasate.

## **Artículo 9. Viabilidad de la explotación agraria**

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.

# **TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN**

## **Capítulo 1º Condiciones de uso**

### **Artículo 10. Usos**

- Uso permitidos o autorizados:
  - Actividades lúdico-terapéuticas con uso de animales. Este uso comprende actividades que fomentan el vínculo directo de las personas con animales en el medio rural, bien sean de carácter lúdico o terapéutico (equinoterapia o hipoterapia, etc.).
- Usos tolerados:
  - Usos administrativos o comerciales vinculados a la actividad principal.

- Usos prohibidos:

Todos los usos no incluidos en las categorías anteriores y expresamente los siguientes:

- Los nuevos usos residenciales.
- Perreras y todo tipo de alojamiento de perros y otros animales de compañía.
- Las escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- Las plantaciones de masas arbóreas de especies con turnos inferiores a 60 años, a excepción de los árboles frutales.

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

### **Artículo 11. Edificabilidad y ocupación**

Se establece una edificabilidad máxima sobre rasante de 2.700 m<sup>2</sup>(t).

Se establece una ocupación máxima de la edificación de 2.500 m<sup>2</sup>.

Los criterios de cómputo de la edificabilidad son los recogidos en el artículo 38 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate. Extraemos de este artículo los siguientes criterios ya que son de aplicación directa a al caso presente:

Computarán únicamente los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,50 m. de altura libre: en la planta alta del edificio social no computará la parte que tenga menos de dicha altura libre interior.

Los elementos abiertos situados en el exterior de la línea de fachada computarán al 50%: los elementos previstos a modo de tejavana para el almacenaje de hierba y estiércol, computarán al 50%.

### **Artículo 12. Definición de la forma de la edificación**

Las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones máximas de la edificación establecidas en el plano PII.03 "Ordenación general. 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 13. Perfil edificatorio**

Se establece un perfil máximo de PB+1.

#### **Artículo 14. Altura de la edificación**

Se establecen una altura máxima de 8 m.

La altura de edificación se medirá tomando como referencia inferior el nivel del punto bajo de la alineación de edificación sobre rasante (punto más bajo de la superficie de fachada) en el eje central de la fachada de acceso principal (siempre que éste se ubique a nivel de planta baja) y, como referencia superior, el encuentro de la superficie de fachada principal con el alero o, si la construcción carece de aleros o cornisa, el punto más alto de la superficie de fachada.

### **Capítulo 3º Condiciones estéticas y de ornato**

#### **Artículo 15. Condiciones estéticas y compositivas de las construcciones**

El presente artículo recoge los criterios recogidos en el artículo 121 "Tipología constructiva" de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate, adaptándolos a las características de la tipología edificatoria K, correspondiente a las implantaciones vinculadas a actividades lúdico terapéuticas (artículo 158).

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.

A estos efectos, el Ayuntamiento podrá denegar licencia para cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para el entorno. La intervención municipal podrá estar referida al uso, a las dimensiones del edificio, características de las fachadas y cubiertas, de los huecos y su composición, a los materiales empleados y el modo en que se utilicen, a su calidad o color, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen del entorno. Todo ello debidamente justificado, lo cual habrá de sustentarse en todo caso en el oportuno informe que redacten los Servicios Técnicos Municipales, siempre que éste resulte claro e inequívoco.

#### **Artículo 16. Tipología constructiva**

El presente artículo recoge los criterios recogidos en el artículo 121 "Tipología constructiva" de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate, adaptándolos a las características de la tipología edificatoria K, correspondiente a las implantaciones vinculadas a actividades lúdico terapéuticas (artículo 158).

Con carácter general, los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos, asentados, y ajustados al terreno, al estilo de las construcciones existentes en el municipio en el medio rural.

Si como consecuencia de las características del terreno se precisa de la construcción de un semisótano, se seguirán los criterios señalados en el artículo 125 de las normas urbanísticas generales del PGOU.

No se permitirá la construcción de edificios sobre pilares dejando un espacio libre bajo el edificio.

Las fachadas de los edificios serán básicamente planas.

La planta deberá ser cuadrada o rectangular.

La cubierta podrá ser a 2, 3 ó 4 aguas, deberá tener una pendiente comprendida entre el 30% y el 35%, y se rematará mediante su correspondiente alero en todo su perímetro. Excepcionalmente, cuando su ubicación y/o sus reducidas dimensiones así lo requieran se admitirá que la cubierta se desarrolle a 1 agua.

## **Artículo 17. Materiales**

El presente artículo recoge los criterios recogidos en el artículo 120 "Materiales a emplear en los edificios no residenciales" de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate, adaptándolos a las características de la tipología edificatoria K, correspondiente a las implantaciones vinculadas a actividades lúdico terapéuticas (artículo 158).

### 1.- Revestimiento de fachadas:

Se admitirán paramentos de piedra, aplacado de piedra y revestimientos con raseo y pintura, incluidos elementos prefabricados con acabado pétreo. Del mismo modo, se podrá incluir ladrillo caravista rústico rojo, de modo parcial, no masivo (máximo 1/6 de la totalidad de la superficie de fachada) así como recubrimientos de madera con las mismas limitaciones.

No se admitirán chapeos cerámicos, vítreos ni mármoles pulidos, aunque sean de forma parcial.

Alternativamente se admitirá:

1. Bloque visto o rugoso (tipo split) de hormigón en construcciones anejas o auxiliares.
2. Acabados superficiales en madera en construcciones temporales.
3. Plásticos en invernaderos.
4. Vidrio o material plástico rígido y transparente, con estructura metálica, en edificaciones agrarias.

Los colores deberán ser armónicos con el entorno.

### 2.- Cubiertas:

El material a utilizar en la cubierta será la teja cerámica (preferentemente) o de hormigón, roja y no plana.

En ningún caso podrán colocarse chimeneas o elementos de aparatos de aire acondicionado.

Se podrán instalar lucernarios en el faldón de la cubierta y con dimensiones máximas de 1 m. x 1 m.

Se admitirá, excepcionalmente, la cubrición mediante material no cerámico, siempre que se garantice un color rojizo rugoso, no brillante, de textura y forma similar a la teja cerámica, y siempre que su acabado exterior no sea metálico.

### 3.- Carpinterías:

Solo podrán ser de madera, recomendándose la conservación de proporciones, formas y tipos tradicionales. Excepcionalmente, podrán ser carpinterías mixtas, siendo en el exterior forradas de madera.

Las persianas y/o contraventanas también serán de madera.

### **Artículo 18. Construcciones complementarias de las instalaciones**

Se cumplirán las determinaciones del artículo 130 del PGOU de Arrasate, cuya transcripción literal es la siguiente: Las construcciones necesarias para la implantación de instalaciones complementarias tales como captaciones y depósitos de agua, conducciones subterráneas o tendidos aéreos y estaciones de regulación de las instalaciones, se integrarán en el entorno cuidando el paisaje en el diseño de las edificaciones complementarias, y cumpliendo, en su caso, las condiciones establecidas con carácter general para todo tipo de construcciones en las presente Normativa Urbanística.

### **Artículo 19. Depósito de combustibles**

Se cumplirán las determinaciones del artículo 131 del PGOU de Arrasate, cuya transcripción literal es la siguiente: En caso de que exista necesidad de ubicar depósitos externos de combustible (propano o gasoil) deberán o bien estar enterrados, o bien dispuestos sobre el terreno con un cierre perimetral configurado en base a elementos vegetales reduciendo al máximo el impacto visual que la implantación de dicho depósito ocasione, con una separación mínima de 6 m respecto del edificio principal, y observando en todo momento el cumplimiento de las normas vigentes de aplicación.

### **Artículo 20. Muros y escolleras**

Se minimizará la construcción de muros y escolleras, buscando el equilibrio en el movimiento de tierras y la generación de una plataforma horizontal suficiente para el desarrollo del proyecto.

Los muros generados por el movimiento de tierras que sean visibles desde el exterior del ámbito serán ocultados parcialmente por tierra vegetal, de manera que la parte visible no sea superior a 1 m. de altura.

Se plantará vegetación en esta zona con el objeto de ocultar los muros.

### **Artículo 21. Cierre de parcela**

Se seguirán los criterios recogidos en el artículo 118 del PGOU, cuyos contenidos literales se reproducen a continuación:

Los cierres de las parcelas privadas se realizarán en su base con muretes de mampostería de piedra o a base de elementos vegetales de altura no superior a 2 m. (o en su caso cierres de red tamizados por elementos vegetales).

No se admitirán cierres ciegos de altura mayor a 1 m., (1,5 m. en su punto más alto), pudiéndose suplementar con cierre calado hasta una altura máxima total de 2 m.

La parte maciza de los cierres de espacios libres privados se revestirá de piedra natural.

Los cierres menores a base de estacas de madera y alambre, o similares, no tendrán una altura superior a 1,50 m. (1,80 en su punto más alto), pudiendo excepcionalmente, cuando la explotación agropecuaria así lo precise, superar dicha altura máxima. En cualquier caso, estos cierres menores carecerán de cimentación.

Los cierres en parcelas lindantes a carreteras, pistas principales y caminos existentes se realizarán a 3 m. o más de distancia de la arista exterior de la explanación. Excepcionalmente, los cierres menores, a una separación mínima de 1 m. de la misma.

#### **Artículo 22. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación**

Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de una urbanización adecuada a los usos que acogen (pavimentación, recogida de aguas pluviales, etc.).

#### **Artículo 23. Plantaciones obligatorias**

En cumplimiento del artículo 132 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate, se deberá realizar en el interior de la parcela una plantación de árboles en proporción mínima de un árbol por cada 15 m<sup>2</sup> construidos.

Estos árboles podrán ser: Abedul, Acebo, Arce, Avellano, Castaño, Cerezo, Espino Blanco, Fresno, Haya, Laurel, Magnolio, Mimosa, Nogal, Olmo, Plátano, Roble, Roble Americano, Tejo, Tilo, y árboles frutales de patrones francos.

### **Capítulo 4º Condiciones de defensa del medio ambiente**

#### **Artículo 24. Condiciones generales**

Las construcciones e instalaciones que se desarrollen al amparo del presente Plan Especial, deberán cumplir 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 25. Abastecimiento de agua**

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

#### **Artículo 26. Depuración de las aguas**

Será preceptiva la instalación de una depuradora de aguas residuales y fecales ajustada a la actividad, cuyas características deberán precisarse en el proyecto para la implantación de la misma.

Se dará cumplimiento a lo recogido en el artículo 105 "Vertidos" de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate.

### **Artículo 27. 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 28. 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 PII.06, para reducir los efectos negativos en el paisaje.

### **Artículo 29. 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 30. Dotación mínima**

Se establece una dotación mínima de 22 plazas en el interior de la parcela.

Se reservará un mínimo de 3 plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

### **Artículo 31. Características técnicas**

Las dimensiones mínimas de cada plaza abierta serán de 2,20 x 4,50 m.

Las dimensiones de las plazas reservadas a personas con problemas de movilidad serán de 6 x 3,60 m. En cualquier caso, en los aparcamientos en batería, la longitud podrá reducirse hasta los 5 m. para ajustarse a la longitud de las restantes plazas, pero manteniendo siempre la anchura de 3,60 m. En los aparcamientos en línea, en cambio, se podrá reducir la anchura, igualándose a la de las restantes plazas, pero sin alterar la longitud de 6 m. y la plaza deberá colocarse contigua a los espacios de tránsito peatonal.

## **TÍTULO CUARTO: CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL**

### **Artículo 32. 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 Vitoria.

### **Artículo 33. Cauces fluviales**

- 1.- Según establece el informe de la Agencia Vasca del Agua (URA), el ámbito del presente Plan Especial queda fuera de la zona de policía de cauces de los cauces cercanos, con lo que las obras en ejecución del presente Plan no tienen que ser autorizada por dicha Agencia.
- 2.- Para poder hacer uso del agua del manantial citado y abastecer al ámbito, el promotor deberá solicitar la preceptiva autorización de aguas en la Agencia Vasca del Agua.
- 3.- El tratamiento de las aguas fecales se deberá regularizar en la Agencia Vasca del Agua.

### **Artículo 34. Ferrocarriles**

- 1.- Aunque la parcela no se ve afectada por las limitaciones a la propiedad establecidas en la Ley 38/2015 del sector ferroviario, para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del ADIF.

Asimismo, ADIF podrá autorizar dentro de la superficie afectada por la línea de edificación la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación.

- 2.- Es previsible que, con la puesta en servicio de la línea ferroviaria en ejecución, aumenten los niveles sonoros en la parcela objeto del Plan Especial. En este sentido, de acuerdo con el artículo 28.2 del Decreto 2387/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

noviembre 2018 azaroa

Por parte del Equipo Redactor

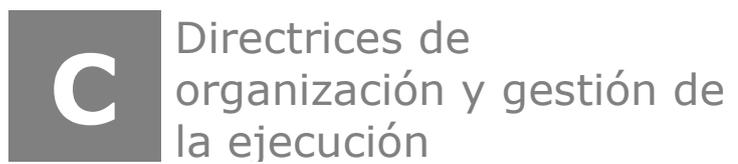


Luis Anduaga  
Arquitecto



Marco Seguro  
Geógrafo





## Plan Especial

Centro Ecuestre Hipoterapéutico de  
Zabalagain (Zabolain)

Parcelas catastrales 07-102 y 07-104

## Índice • aurkibidea

<b>1.</b>	<b>TIPO DE ACTUACIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>RÉGIMEN DE ACTUACIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>1</b>

## **1. TIPO DE ACTUACIÓN**

El área de actuación del presente Plan Especial constituye un suelo no urbanizable y tiene la consideración de Actuación Aislada, según lo establecido en el artículo 136 de la LSU.

Se trata, por lo tanto, de un régimen de actuación directa que no requiere 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 por fases.

noviembre 2018 azaroa

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga  
Arquitecto



Marco Seguro  
Geógrafo





Estudio de viabilidad  
económico financiera

## Plan Especial

Centro Ecuestre Hipoterapéutico de  
Zabalagain (Zabolain)

Parcelas catastrales 07-102 y 07-104

## Índice • aurkibidea

<b>1.</b>	<b>VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>1</b>

## **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 caso presente, 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 del acceso, 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.

## **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.

noviembre 2018 azaroa

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga  
Arquitecto



Marco Seguro  
Geógrafo





## Resumen ejecutivo

### Plan Especial

Centro Ecuestre Hipoterapéutico de  
Zabalagain (Zabolain)

Parcelas catastrales 07-102 y 07-104

# Índice • aurkibidea

<b>1.</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DEL CENTRO ECUESTRE HIPOTERAPÉUTICO DE ZABALAGAIN (ZABOLAIN) (PARCELAS CATASTRALES 07-102 Y 07-104) .....</b>	<b>1</b>
1.1.	Ámbito del Plan Especial y objetivos urbanísticos .....	1
1.2.	Modificaciones respecto a la ordenación anterior .....	1
1.3.	Características de la ordenación prevista.....	3

## **1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DEL CENTRO ECUESTRE HIPOTERAPÉUTICO DE ZABALAGAIN (ZABOLAIN) (PARCELAS CATASTRALES 07-102 Y 07-104)**

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 de actuación del presente Plan Especial se ubica en el barrio de Gesalibar de Arrasate-Mondragón, al noroeste del núcleo urbano y próximo al límite del término municipal con el municipio alavés de Aramaio.

La elección de este ámbito para acoger el presente proyecto es el resultado de un largo proceso de trabajo en el que se han analizado una gran cantidad de alternativas de ubicación en la comarca del Alto Deba y, principalmente, en el término municipal de Arrasate.

En ámbito se encuentra a caballo entre las parcelas catastrales 07-102 y la 07-104. La parcela catastral 07-102 incluye los pertenecidos del caserío Zabalagain, cuya actividad principal actualmente es el cultivo de manzana y la producción y comercialización de sidra. La parcela catastral 07-104 acoge actualmente una plantación de pino Monterrey y sería adquirida en su totalidad, si bien sólo una parte de la misma acogería la actividad del centro ecuestre.

El ámbito del presente Plan Especial tiene una superficie de 8.992 m<sup>2</sup>. La cota media del terreno con la explanación prevista se sitúa en torno a la 449,50, lo que supone unos 12 m. por debajo de la cota del caserío Zabalagain.

El presente Plan Especial tiene los siguientes objetivos:

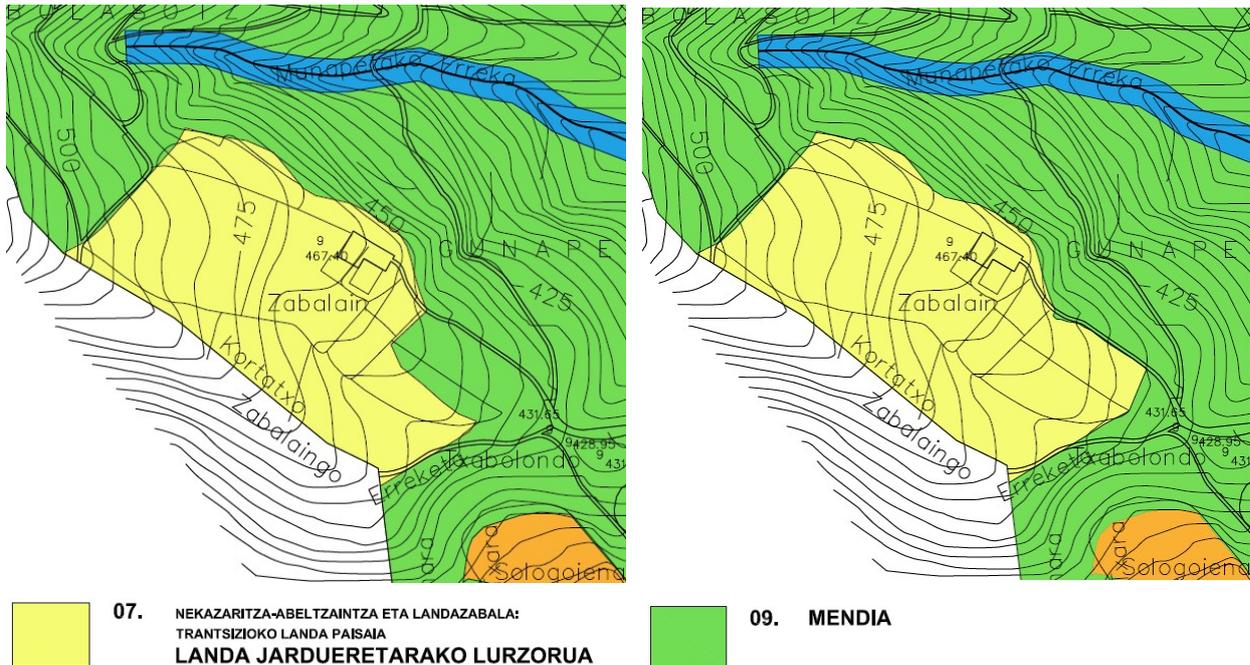
- Establecer la ordenación pormenorizada dentro de su ámbito de actuación para posibilitar la implantación de un Centro Ecuestre Hipoterapéutico, incluyendo la determinación de los parámetros urbanísticos y la correspondiente regulación normativa.
- Reajustar la zonificación del suelo no urbanizable establecida en el PGOU de Arrasate, 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.

### **1.2. Modificaciones respecto a la ordenación anterior**

El PGOU de Arrasate posibilita de forma genérica la implantación de actividades lúdico-terapéuticas con uso de animales, dentro del suelo no urbanizable calificado como agroganadero y campiña: paisaje rural de transición, suelo de interés agroforestal.

Teniendo en cuenta que no hay una previsión expresa para el desarrollo de este tipo de actividades en una zona concreta, para lo que se redacta el presente Plan Especial, la totalidad de las determinaciones del Plan Especial desarrollan y complementan la regulación realizada por el PGOU de Arrasate.

El Plan Especial introduce una rectificación en la delimitación del suelo forestal prevista en el PGOU para ajustarla a la realidad existente, fruto de un análisis más detallado.



Zonificación actual del PGOU de Arrasate

Zonificación propuesta en el presente Plan Especial

La justificación de este reajuste en la zonificación estaría basada en los siguientes argumentos:

- ✓ El camino de acceso a la Sidrería Zabalagain constituye un límite físico que divide la parcela catastral 07-104 en dos zonas física y topográficamente diferenciadas: la zona norte con una topografía mucho más abrupta forma parte de la ladera que desciende hasta Munapetako erreka con una continuidad física con los terrenos circundantes; la zona sur, de pendiente más suave constituye una unidad física con los terrenos colindantes de la parcela 07-102 que comprende los pertenecidos del caserío Zabalagain.
- ✓ La zona sur del camino constituye una unidad desde el punto de vista físico y topográfico. La única diferencia la marcan los diferentes cultivos que ha venido soportando. Esta diferencia de cultivos viene dada por la diferencia en la propiedad, que constituye una línea recta sin ninguna referencia física. En este sentido, en la parte perteneciente a la parcela 07-104 existe una plantación de pino Monterrey y en la parte perteneciente a la parcela 07-102 se extiende un pastizal. En este sentido, la delimitación del suelo forestal recogida en el PGOU vigente no es correcta, ya que la plantación forestal existente se ajusta al límite de la propiedad.
- ✓ Los actuales propietarios de la parcela catastral 07-104 no tienen voluntad de continuar con la plantación forestal una vez se talen los pinos actuales.

- ✓ El caserío Zabalagain requiere ampliar sus terrenos hacia la zona topográficamente más favorable para poder desarrollar el proyecto del Centro Ecuestre sin poner en peligro la viabilidad de la explotación agraria actual, de forma que no se reduzca el terreno disponible para la plantación de manzanos.

### 1.3. Características de la ordenación prevista

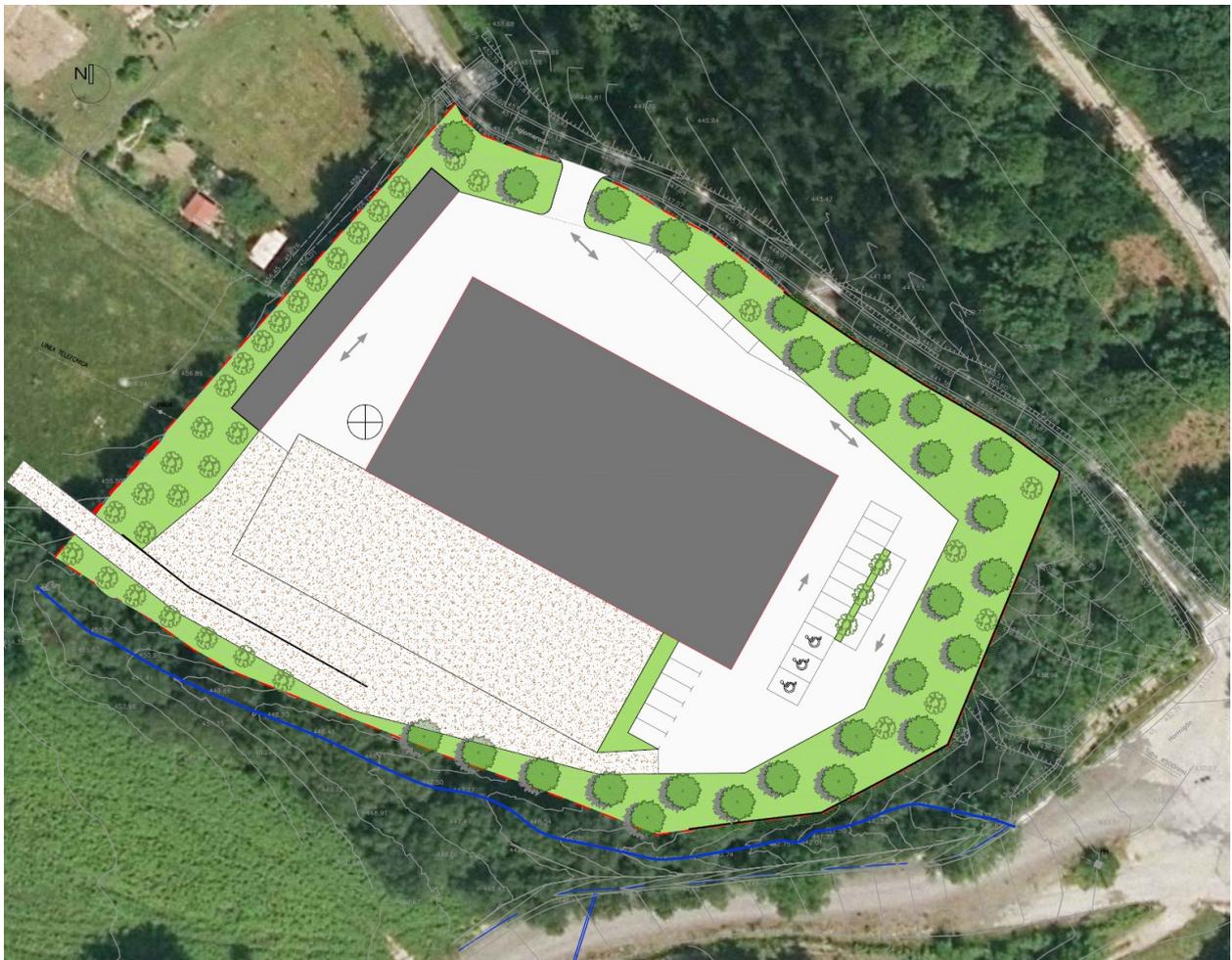
La ordenación prevista tiene las siguientes características:

- Un centro de estas características requiere desarrollarse en una parcela horizontal que no tenga dificultades de accesibilidad, teniendo en cuenta que el público al que está dirigido es, fundamentalmente, personas con dificultades de movilidad de uno u otro signo. Esto supone la realización de un movimiento de tierras relativamente importante ya que el terreno presenta unas condiciones topográficas desfavorables.
- El movimiento de tierras previsto equilibra el volumen de desmonte y el de relleno, con lo que no es necesario depositar materiales sobrantes en otra zona, ni recibir aportes de materiales de fuera. Los muros resultantes permiten optimizar la generación de la mayor parcela horizontal posible con un impacto moderado. Los muros generados serán ocultados parcialmente con tierra vegetal y vegetación, con lo que no quedará visible una altura superior a 1 m.
- El acceso a la parcela se produce desde el camino de acceso al caserío Zabalagain, lo que permite aprovechar una infraestructura existente que, además, se encuentra en buen estado. El acceso se produce en una zona relativamente elevada, próxima al acceso al caserío Zabalagain.
- La ordenación prevista en el interior de la parcela privada da una respuesta adecuada a los diferentes elementos que componen el Centro Ecuestre Hipoterapéutico de Zabalagain (Zabolain): pista interior cubierta, edificio de boxes para el alojamiento de los caballos, pista exterior descubierta, edificio social, vestuarios y baños, almacén de hierba y estiércol y silo para el pienso.
- La disposición de los diferentes elementos garantiza un adecuado funcionamiento de los mismos y unas dimensiones mínimas que permitan la homologación del centro.
- Se establece una altura máxima de 8 m., que cumple lo establecido en el PGOU de Arrasate, si bien simplifica los criterios de medición establecidos.
- Se establece una dotación mínima de 22 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, de las cuales, 3 plazas deberán estar adaptadas para vehículos que transportan personas con movilidad reducida.
- El ámbito ordenado por el presente Plan Especial se abastecerá de energía eléctrica a partir de la acometida al caserío Zabalagain y contará con un depósito de gas propano. Contará con su propio suministro de agua, a partir del agua de lluvia almacenada, así como su propia instalación depuradora para las aguas residuales.
- Teniendo en cuenta que una de los principales retos de cualquier actuación en suelo no urbanizable es la integración paisajística de las actuaciones que se desarrollen en este tipo de suelo, el Plan Especial incorpora una serie de medidas de integración paisajística tanto en la ordenación propuesta, como en la regulación normativa de las actuaciones a realizar en desarrollo del Plan.

- El siguiente cuadro recoge los principales parámetros resultantes de la ordenación:

Superficie de parcela	8.992 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	2.500 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	2.700 m <sup>2</sup>
Perfil máximo	PB+1
Altura máxima	8 m.
Aparcamientos	22 plz.

A continuación recogemos una imagen final orientativa de la ordenación propuesta por el presente Plan Especial.



noviembre 2018 azaroa

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga  
Arquitecto



Marco Seguro  
Geógrafo





## Plan Especial

Centro Ecuestre Hipoterapéutico de  
Zabalagain (Zabolain)

Parcelas catastrales 07-102 y 07-104

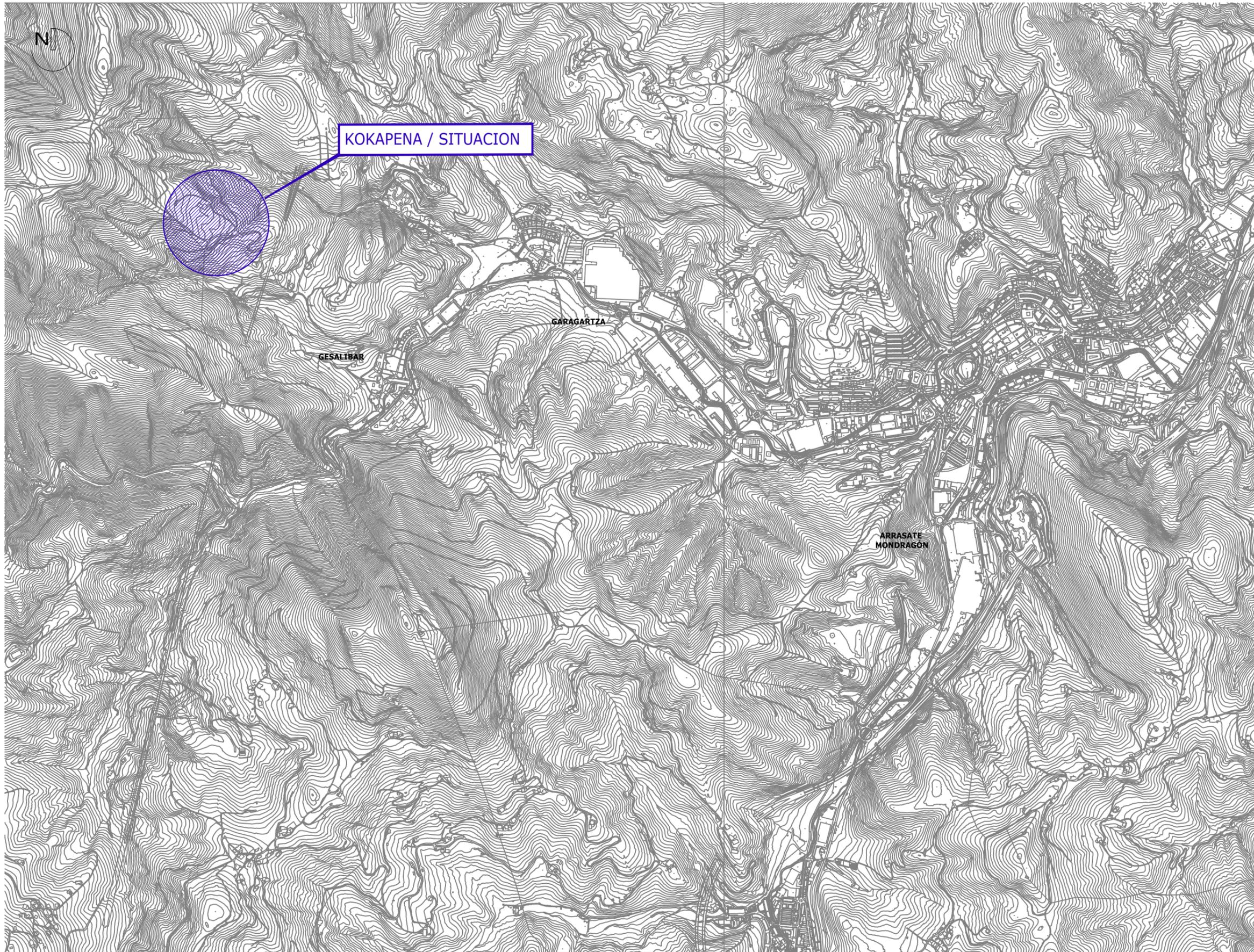
## INDICE DE PLANOS

### I. planos de información

- PI.01 Situación
- PI.02 Estado actual. Ortofoto
- PI.03 Estado actual. Topografía
- PI.04 Estado actual. Secciones
- PI.05 Estructura catastral
- PI.06 Planeamiento vigente. PGOU Arrasate
- PI.07 Relación con la revisión de la red de corredores ecológicos de la CAPV

### II. planos de ordenación

- PII.01. Calificación pormenorizada del suelo no urbanizable
- PII.02. Programa funcional
- PII.03. Ordenación general. Alineaciones y rasantes
- PII.04. Ordenación general. Secciones
- PII.05. Infraestructuras
- PII.06. Medidas de integración paisajística
- PII.07. Imagen final orientativa
- PII.08. Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria



proiektua  
proyected

PARCELAS 07-102 y 07-104

**PLAN BEREZIA**

**PLAN ESPECIAL**

DOC. PROVISIONAL  
PARA INFORME COTPV

EAELAB TXOSTENERAKO  
BEHIN-BEHINEKO DOK.

noviembre 2018 azaroa

Kokalekua  
situation

ARRASATE (GIPUZKOA)

sustartzelea  
promotor

CENTRO EQUESTRE  
ZABOLAIN S.L.

berriuzgaitzea  
revisión

I. INFORMAZIO PLANOAK  
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

eskala  
escala

A1:1/10.000  
A3:1/20.000

planoa  
plano

**KOKAPENA**  
**SITUACIÓN**

plano zka  
if. plano

**PI.01**

PI\_01\_SITUACION.dwg

luzes anduanga  
Arquitecto

equipo redactor

MARCO SEGUIROLA  
Geografo

LKS



proiektua proiektuak  
 fasea faseak  
 data data  
 kokalekua kokalekua  
 sustatzailea sustatzailea  
 berritzailea berritzailea  
 eskala eskala  
 plana plana  
 plano ziklo plano ziklo  
 taldea taldea  
 taldea taldea

PARCELAS 07-102 y 07-104  
**PLAN BEREZIA**  
**PLAN ESPECIAL**  
 DOC. PROVISIONAL PARA INFORME COTPV  
 EAELAB TXOSTENERAKO BEHIN-BEHINEKO DOK.  
 noviembre 2018 azaroa  
 ARRASATE (GIPUZKOA)

CENTRO EQUESTRE ZABOLAIN S.L.

I. INFORMAZIO PLANOAK  
 I. PLANOS DE INFORMACIÓN

A1:1/500  
 A3:1/1.000

**EGUNGO EGOERA**  
**ORTOARGAZKIA**  
**ESTADO ACTUAL**  
**ORTOFOTO**

**PI.02**  
 PI\_02\_EA\_ORTOFOTO.dwg

LUIS ANDUAGA  
 Arquitecto  
  
 MARCO SEGUIROLA  
 Geografo  
  
**LKS**



--- LIMITE AMBITO

PARCELAS 07-102 y 07-104

**PLAN BEREZIA**  
**PLAN ESPECIAL**

DOC. PROVISIONAL  
PARA INFORME COTPV  
EAE LAB TXOSTENERAKO  
BEHIN-BEHINEKO DOK.  
noviembre 2018 azaroa

ARRASATE (GIPUZKOA)

**CENTRO EQUESTRE**  
**ZABOLAIN S.L.**

I. INFORMAZIO PLANOAK  
I. PLANOS DE INFORMACION

A1:1/250  
A3:1/500

**EGUNGO EGOERA**  
**TOPOGRAFIA**  
**ESTADO ACTUAL**  
**TOPOGRAFIA**

**PI.03**

PI\_03\_EA\_TOPOGRAFIA.dwg

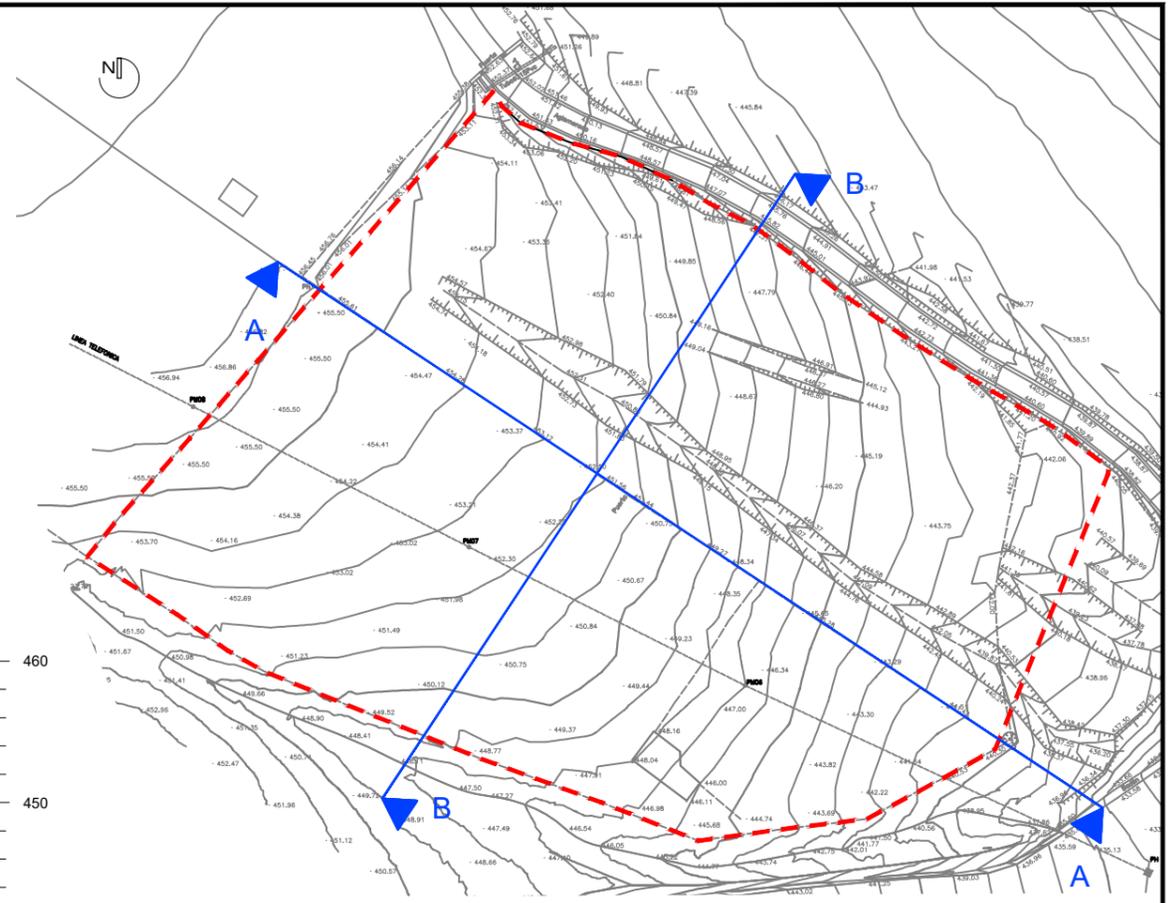
luzi ANDUAGA

Arquitecto

MARCO SEGUROLA

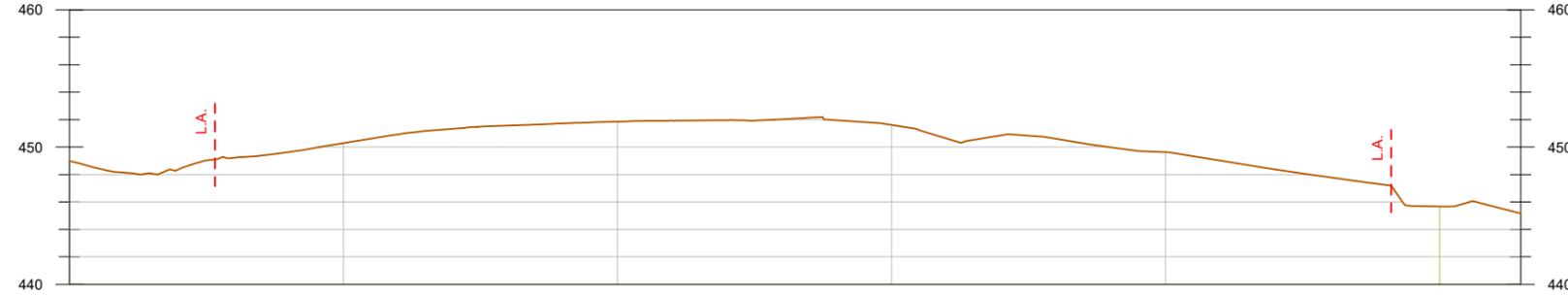
Geografo



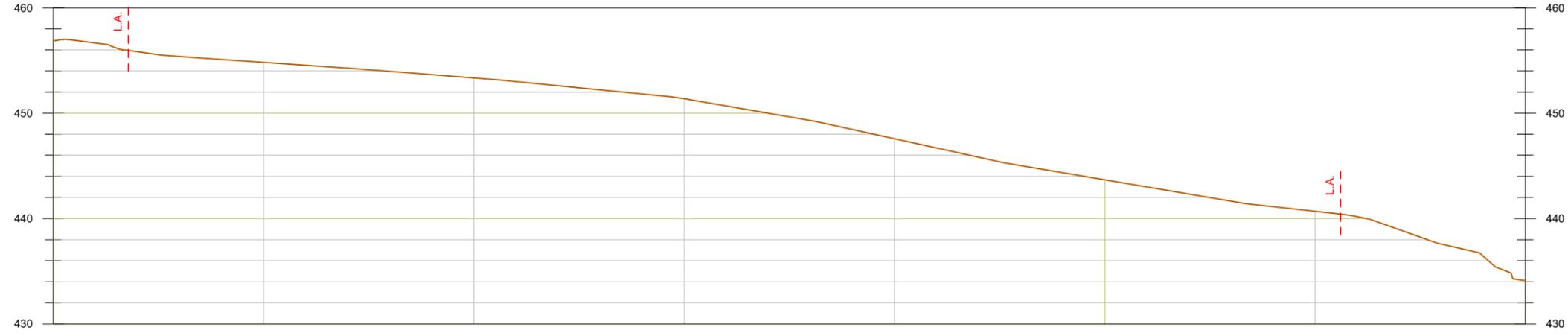


PLANTA:  
(A1):1/500  
(A3):1/1000

Sección BB



Sección AA



proiektua proiektatzen	PARCELAS 07-102 y 07-104
fasea fase	<b>PLAN BEREZIA</b> <b>PLAN ESPECIAL</b>
data data	DOC. PROVISIONAL PARA INFORME COTPV
situazioa situazioa	EAELAB TXOSTENERAKO BEHIN-BEHINEKO DOK. noviembre 2018 azaroa
sustertzailea sustertzailea	ARRASATE (GIPUZKOA)
promotorea promotorea	CENTRO EQUESTRE ZABOLAIN S.L.
berrikuspena berrikuspena	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACION
eskala eskala	A1:1/500 A3:1/1.000
planoa plano	<b>EGUNGO EGOERA EBAKETAK</b> <b>ESTADO ACTUAL SECCIONES</b>
plano zeharkako plano zeharkako	<b>PI.04</b>
idazte taldea idazte taldea	LUIS ANDUAGA Arquitecto
equipo redactor equipo redactor	MARCO SEGUIROLA Geografo





07-102

07-104

07-104

07-102

07-226

--- LIMITE AMBITO

proiektua proiektua  
fasea fasea  
kalkulua kalkulua  
situazioa situazioa

PARCELAS 07-102 y 07-104

**PLAN BEREZIA**  
**PLAN ESPECIAL**

DOC. PROVISIONAL  
PARA INFORME COTPV

EAELAB TXOSTENERAKO  
BEHIN-BEHINEKO DOK.

noviembre 2018 azaroa

ARRASATE (GIPUZKOA)

sustertzailea sustertzailea  
promotor promotor

CENTRO EQUESTRE  
ZABOLAIN S.L.

berriusgarria berriusgarria  
revisioa revisioa

I. INFORMAZIO PLANOAK  
I. PLANOS DE INFORMACION

eskala eskala  
estadia estadia

A1:1/500  
A3:1/1.000

planoa plano  
plano plano

EGITURA  
KATASTRALA  
ESTRUCTURAL  
CATASTRAL

plano zk plano zk  
it Plano it Plano

PI.05

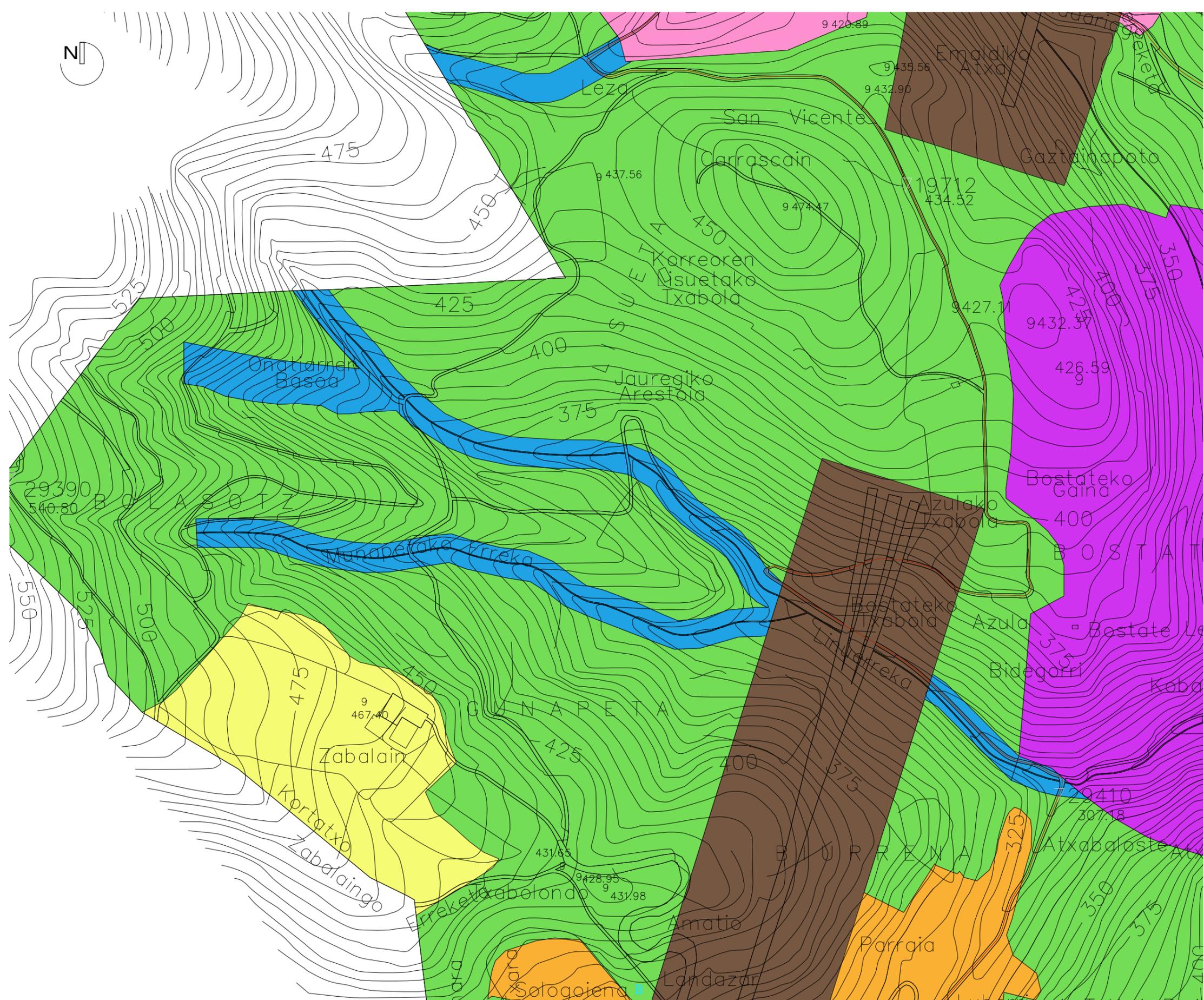
PI\_05\_ESTRUCTURA CATASTRAL.dwg

luzte ituzte  
equipo redactor equipo redactor

LUIS ANDUAGA  
Arquitecto

MARCO SEGUROLA  
Geografo

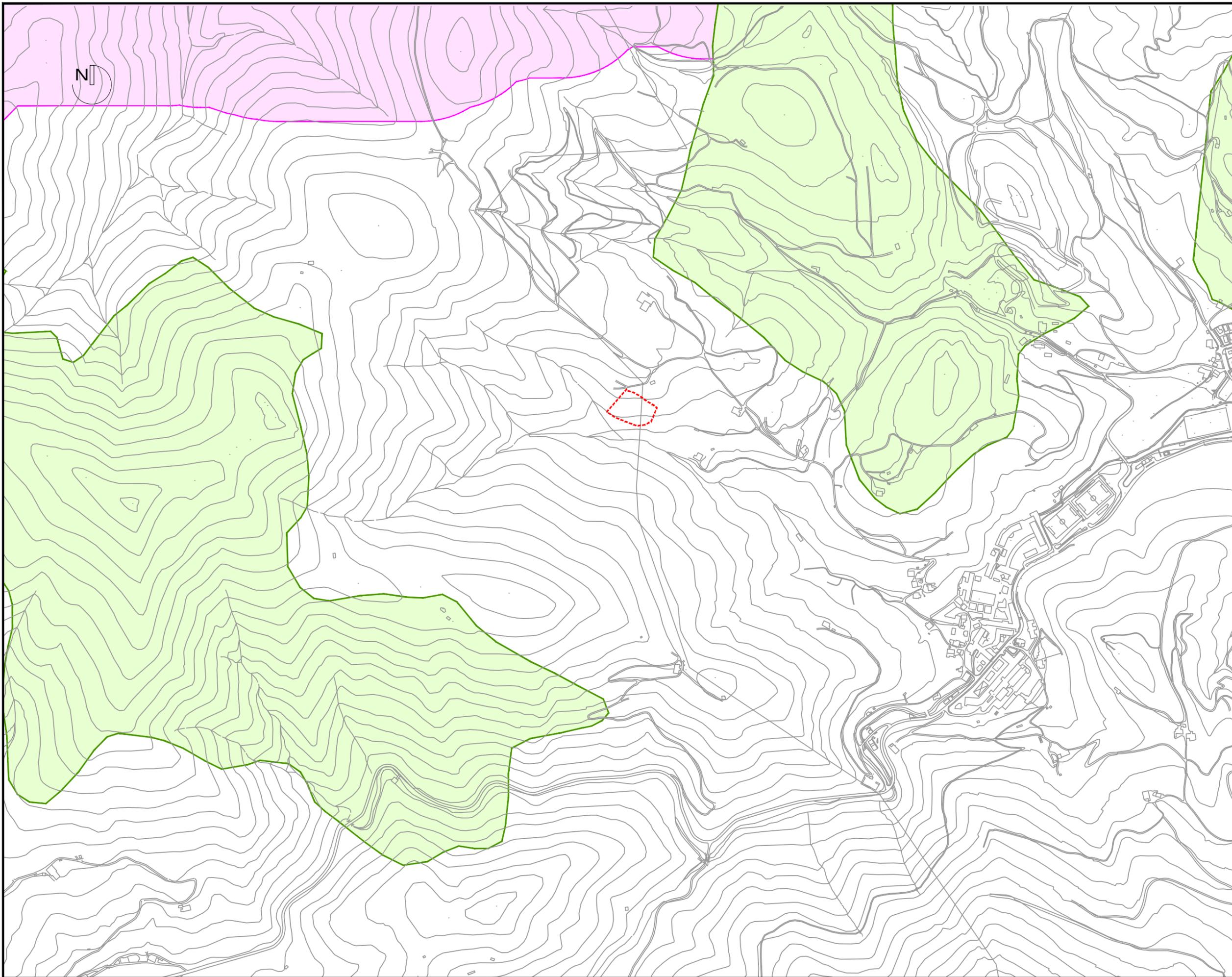
**LKS**



OHARRAK	
01.	BABES BEREZA: UDALATXEKO EREMUA
02.	BABES BEREZA: GAINONTZEKO BABESGUNEAK, 02.1. UDALA AZPIKO ARTADIA 02.2. ABARITZAREN BABESGUNEAK 02.3. SANTIAGEDATX 02.4. MURUGAN 02.5. MURUGANENKO AZTARNATEGIA 02.6. EPELE ERREKAKO LANDARERIA 02.7. HDALGORASO 02.8. KURTZETXI 02.9. EYEZARRIETA
03.	MENDIA: LEZETIKIKO BABES ARKEOLOGIKOA
04.	LURRAZALEKO UREN BABESA
05.	NEKAZARITZA-ABELTZANTZA ETA LANDAZABALA: BALIO EBTATZIKO HANDIA NEKAZARITZAKO LURZORU BABESTUA
06.	NEKAZARITZA-ABELTZANTZA ETA LANDAZABALA: TRANSIZIOKO LANDA PAISAJA INGURUMEN ZAINTZARAKO LANDA LURZORUA
07.	NEKAZARITZA-ABELTZANTZA ETA LANDAZABALA: TRANSIZIOKO LANDA PAISAJA LANDA JARDUERETARAKO LURZORUA
08.	NEKAZARITZA-ABELTZANTZA ETA LANDAZABALA: TRANSIZIOKO LANDA PAISAJA BASERRIAK ERAIKI AHAL DZATEKO LURZORUA
09.	MENDIA
10.	HARRIA ATERATZEKO LURZORUA
11.	INGURUMENAREN INGURUNTZA: BERRESKURATU BEHARREKO ANDEATUTAKO LURZORUA
12.	MENDI-BILBIDEN SARE NAGUSIA
13.	KOMUNIKAZIO SISTEMA OROKORREN SAREA

proiektua proyected	PARCELAS 07-102 y 07-104
fasea fase	<b>PLAN BEREZIA</b> <b>PLAN ESPECIAL</b>
data fecha	DOC. PROVISIONAL PARA INFORME COTPV EAE LAB TXOSTENERAKO BEHIN-BEHINEKO DOK. noviembre 2018 azaroa
kokalekua situación	ARRASATE (GIPUZKOA)
sustatzailea promotor	CENTRO EQUESTRE ZABOLAIN S.L.
berrikusgarria revisión	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
eskala escala	A1:1/2.000 A3:1/4.000
planoa plano	<b>EGUNGO PLANEAMENDUA</b> <b>PGOU ARRASATE</b> <b>PLANEAMIENTO VIGENTE</b> <b>PGOU ARRASATE</b>
plano zk if. plano	<b>PI.06</b> PI_06_PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU.dwg
luzatze taldea equipo redactor	LUIS ANUANGA Arquitecto  MARCOS SEGUIROLA Geografo 

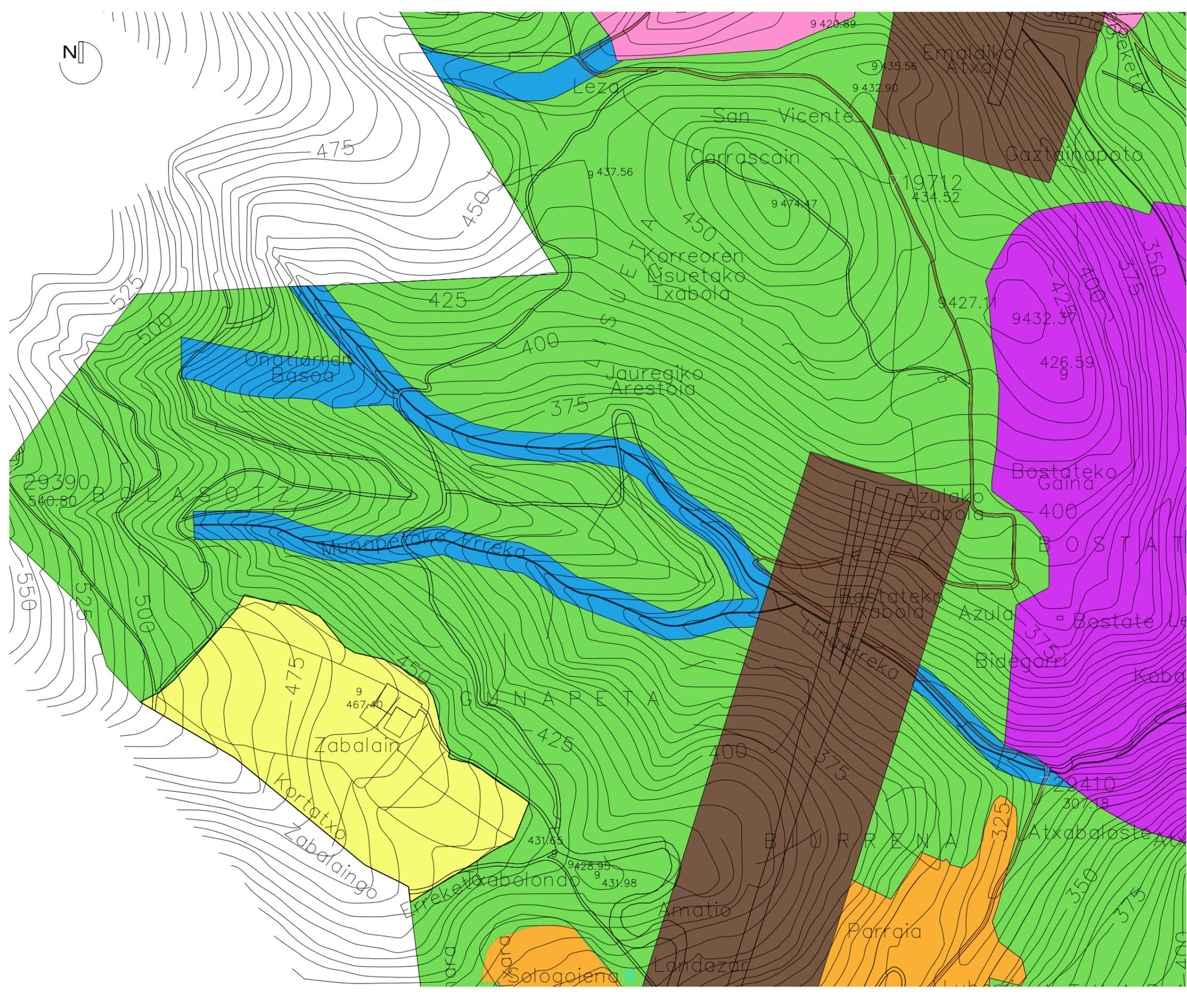




- CORREDORES DOT
- ESPACIOS DOT
- LIMITE AMBITO

proiektua proyectedb	PARCELAS 07-102 y 07-104
fasea fase	<b>PLAN BEREZIA</b> <b>PLAN ESPECIAL</b>
data fecha	DOC. PROVISIONAL PARA INFORME COTPV EAELAB TXOSTENERAKO BEHIN-BEHINEKO DOK. noviembre 2018 azarora
kokalekua situación	ARRASATE (GIPUZKOA)
sustatzilea promotor	CENTRO EQUESTRE ZABOLAIN S.L.
berrizuzpena revisión	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
eskala escala	A1:1/5.000 A3:1/10.000
planoa plano	<b>EHAeko KORRIDORE          EKOLOGIKO SAREAREN          BERRIKUSPENAREKIN ERLAZIOA</b> <b>RELACION CON LA REVISIÓN          DE LA RED DE CORREDORES          ECOLÓGICOS DE LA CAPV</b> <b>PI.07</b> <small>PI_07_CORREDORES_ECOLOGICOS.dwg</small>
plano 2k if. Plano	LUIS ANUANGA Arquitecto
editore taldea equipo redactor	 MARCO SEGUROLA Geógrafo

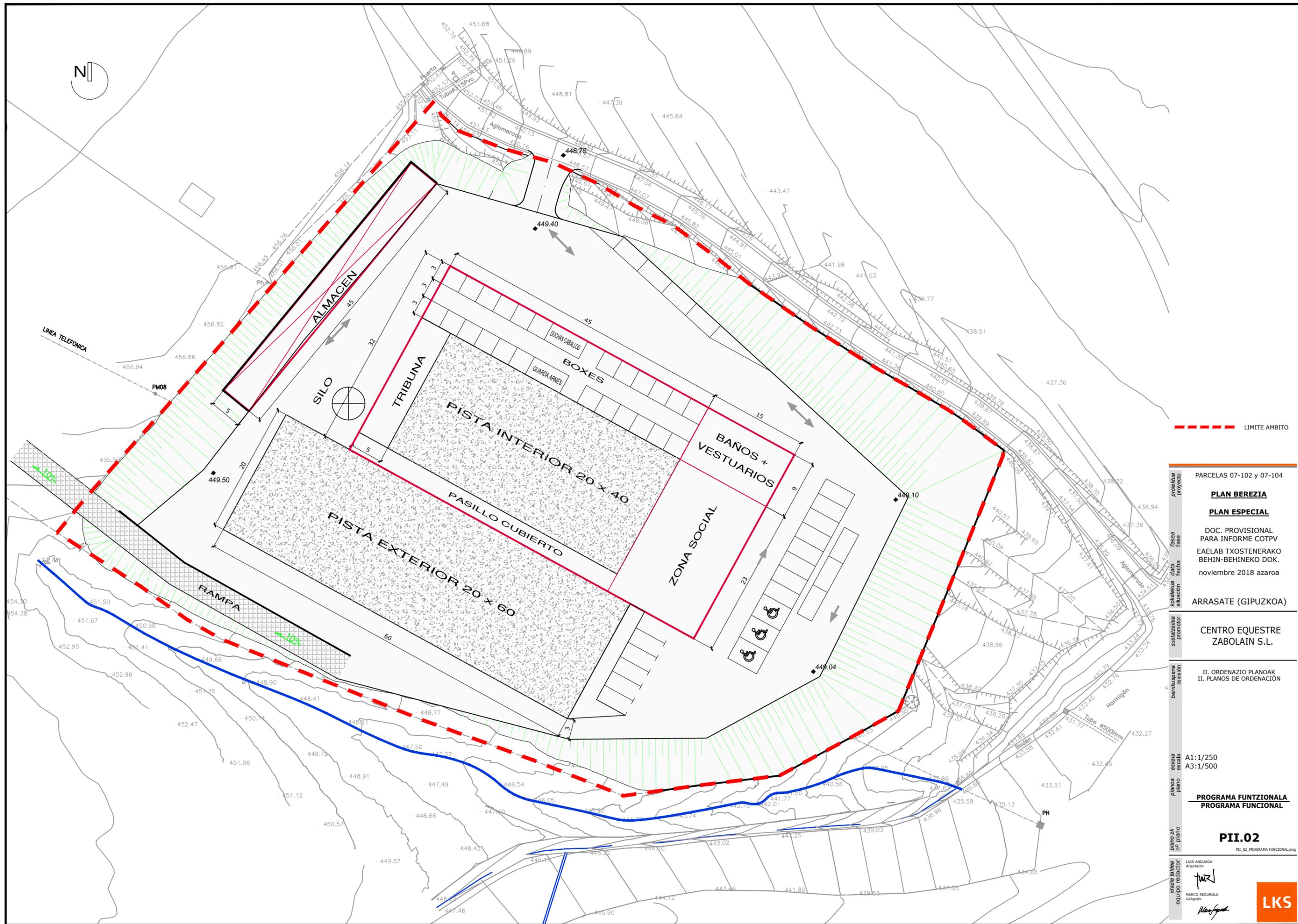




OHARRAK	
01.	BABES BEREZIA: UDALATXEKO EREMUA
02.	BABES BEREZIA: GAINONTZEKO BABESGUNEAK. 02.1. UDALA AZPIKO ARTADIA 02.2. ABARITZAREN BABESGUNEA 02.3. SANTAAGEDATX 02.4. MURUGAIN 02.5. MURUGAINENKAZI ARNATERGIA 02.6. EPELE ERREKAKO LANDARERIA 02.7. HDAL GOBASO 02.8. KURTSETZAK 02.9. ETXEZARRITA
03.	MENDIA: LEZETXIKIKO BABES ARKEOLOGIKOA
04.	LURRAZALEKO UREN BABESA
05.	NEKAZARITZA-ABELTZAINTZA ETA LANDAZABALA: ISALD ESTATIBO HANDIA NEKAZARITZAKO LURZORU BABESTUA
06.	NEKAZARITZA-ABELTZAINTZA ETA LANDAZABALA: INGLURUMEN ZANTZARAKO LANDA LURZORUA
07.	NEKAZARITZA-ABELTZAINTZA ETA LANDAZABALA: TRANTZIZOKO LANDA PAISAJA LANDA JARDUERETARAKO LURZORUA
08.	NEKAZARITZA-ABELTZAINTZA ETA LANDAZABALA: TRANTZIZOKO LANDA PAISAJA BASERIAK ERAIKI AHAL IZATEKO LURZORUA
09.	MENDIA
10.	HARRIA ATERAZTEKO LURZORUA
11.	INGURUGIROAREN HOBEKUNTZA: BERRESKURATU BEHARREKO ANDEUTUTAKO LURZORUA
12.	MENDI-BILBIDEEN SARE NAGUSIA
13.	KOMUNIKAZIO SISTEMA OKORREN SAREA

proiektua proyected	PARCELAS 07-102 y 07-104 <b>PLAN BEREZIA</b> <b>PLAN ESPECIAL</b>
fasea fase	DOC. PROVISIONAL PARA INFORME COTPV EAE LAB TXOSTENERAKO BEHIN-BEHINEKO DOK. noviembre 2018 azaroa
data fecha	
kokalekua situación	ARRASATE (GIPUZKOA)
sustatzailea promotor	CENTRO EQUESTRE ZABOLAIN S.L.
berriuzgaitza revisión	II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN
eskala escala	A1: 1/2.000 A3: 1/4.000
planoa plano	LURZORU EZ URBANIZAGARRIAREN XEHAKATUKO KALIFIKAZIOA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE
plano zk if. plano	<b>PII.01</b> PII_01_CALIFICACION_PORMENORIZADA.dwg
luzatzailea equipo redactor	LUIS ANUANGA Arquitecto  MARCOS SEGUROLA Geografo 





--- LIMITE AMBITO

PARCELAS 07-102 y 07-104

**PLAN BEREZIA**  
**PLAN ESPECIAL**

DOC. PROVISIONAL  
PARA INFORME COTPV  
EAE LAB TXOSTENERAKO  
BEHIN-BEHINEKO DOK.  
noviembre 2018 azaroa

ARRASATE (GIPUZKOA)

CENTRO EQUESTRE  
ZABOLAIN S.L.

II. ORDENAZIO PLANOAK  
II. PLANOS DE ORDENACION

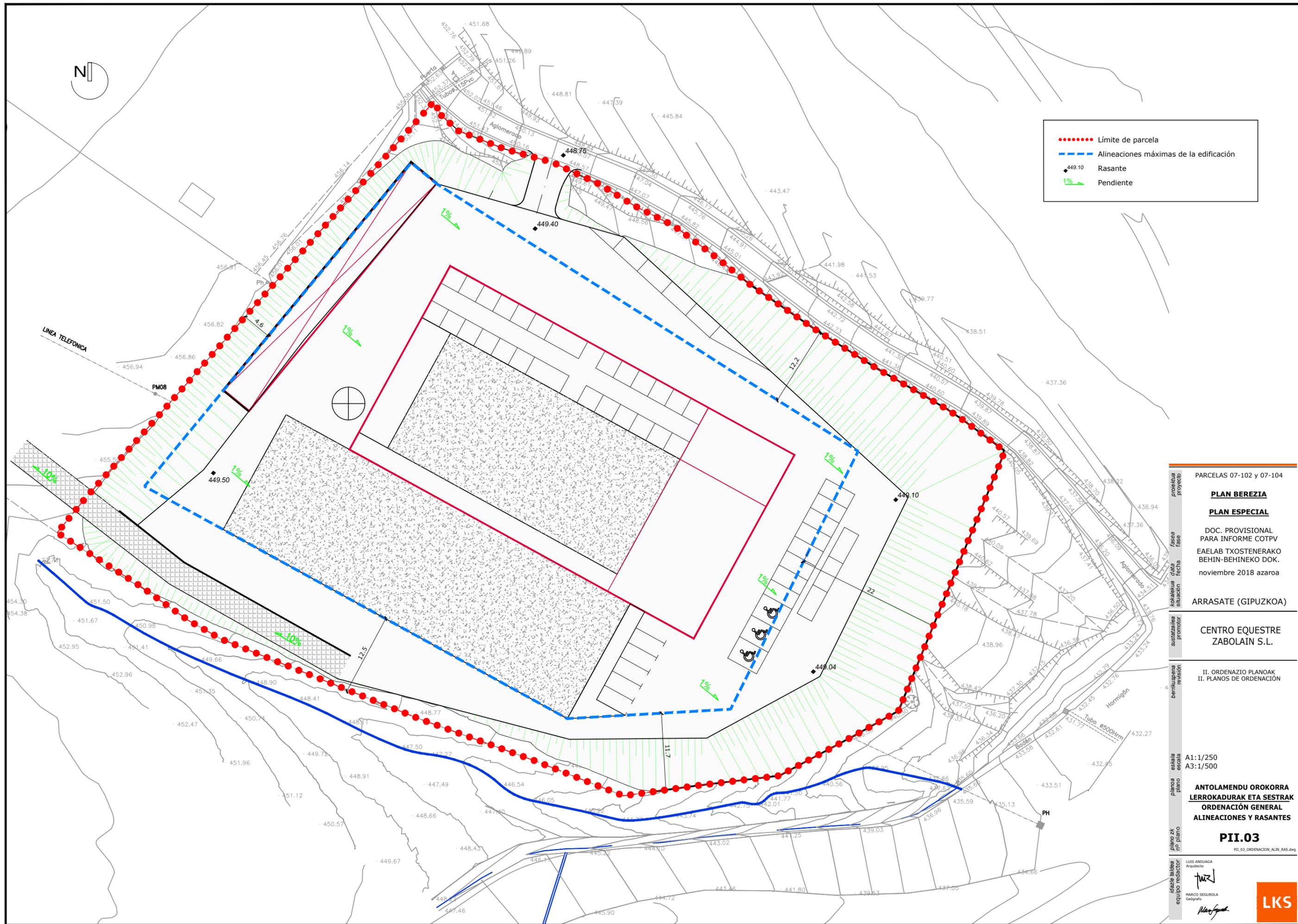
A1:1/250  
A3:1/500

**PROGRAMA FUNZIONALA**  
**PROGRAMA FUNCIONAL**

**PII.02**  
PII\_02\_PROGRAMA FUNCIONAL.dwg

LUIS ANDUAGA  
Arquitecto  
*LUIS ANDUAGA*  
MARCOS SEGUROLA  
Geografo  
*MARCOS SEGUROLA*

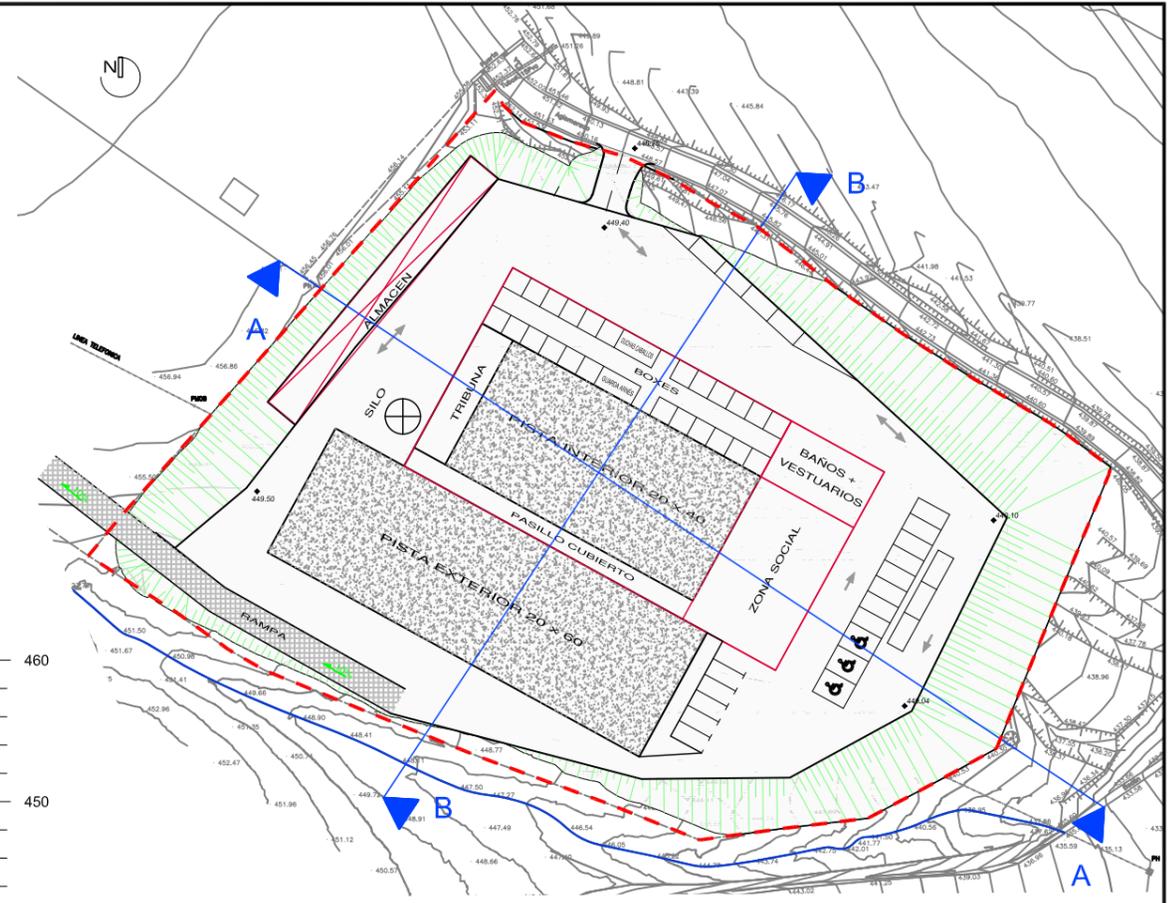
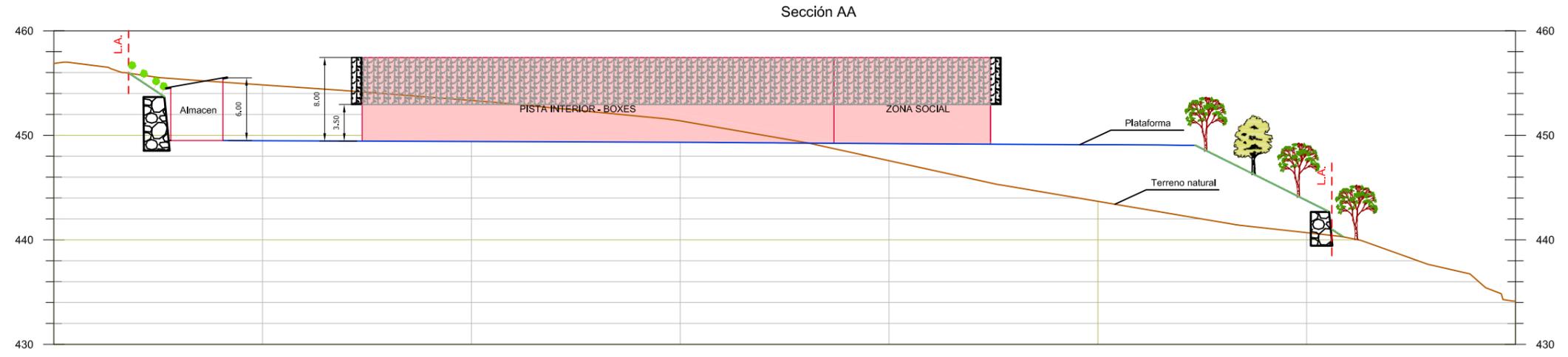
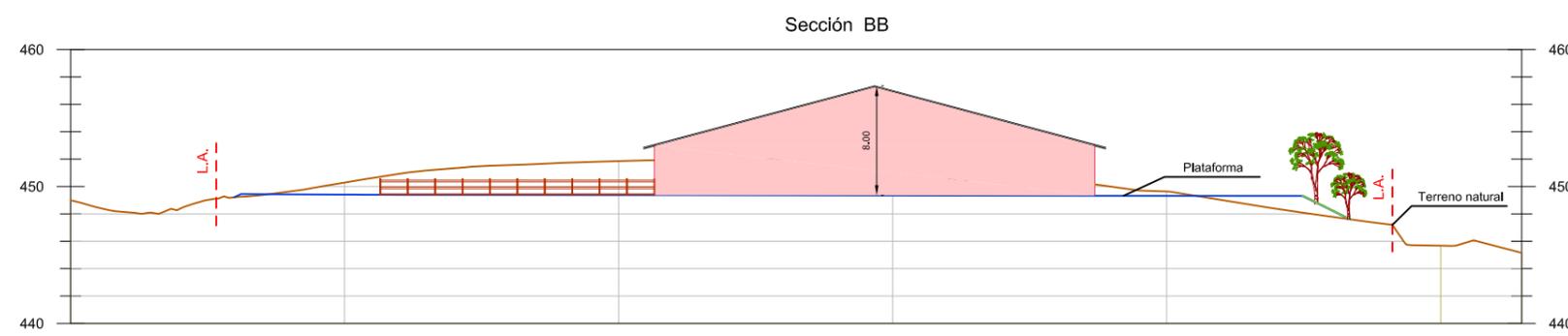




..... Límite de parcela  
- - - - - Alineaciones máximas de la edificación  
◆ 449.10 Rasante  
↘ 1% Pendiente

proiektua proyektob	PARCELAS 07-102 y 07-104 <b>PLAN BEREZIA</b> <b>PLAN ESPECIAL</b>
fasea fase	DOC. PROVISIONAL PARA INFORME COTPV EAELAB TXOSTENERAKO BEHIN-BEHINEKO DOK. noviembre 2018 azaroa
kokalekua situaçion	ARRASATE (GIPUZKOA)
sustartzailea promotor	CENTRO EQUESTRE ZABOLAIN S.L.
berriusgarria revisiön	II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENAZION
eskala escala	A1:1/250 A3:1/500
planoa plano	ANTOLAMENDU OROKORRA LERROKADURAK ETA SESTRAK ORDENAZION GENERAL ALINEACIONES Y RASANTES
plano zka if. plano	<b>PII.03</b> <small>PII_03_ORDENACION_ALIN_RAS.dwg</small>
edatze taldea equipo redaktor	LUIS ANDUAGA Arquitecto  MARCO SEGUROLA Geografo 





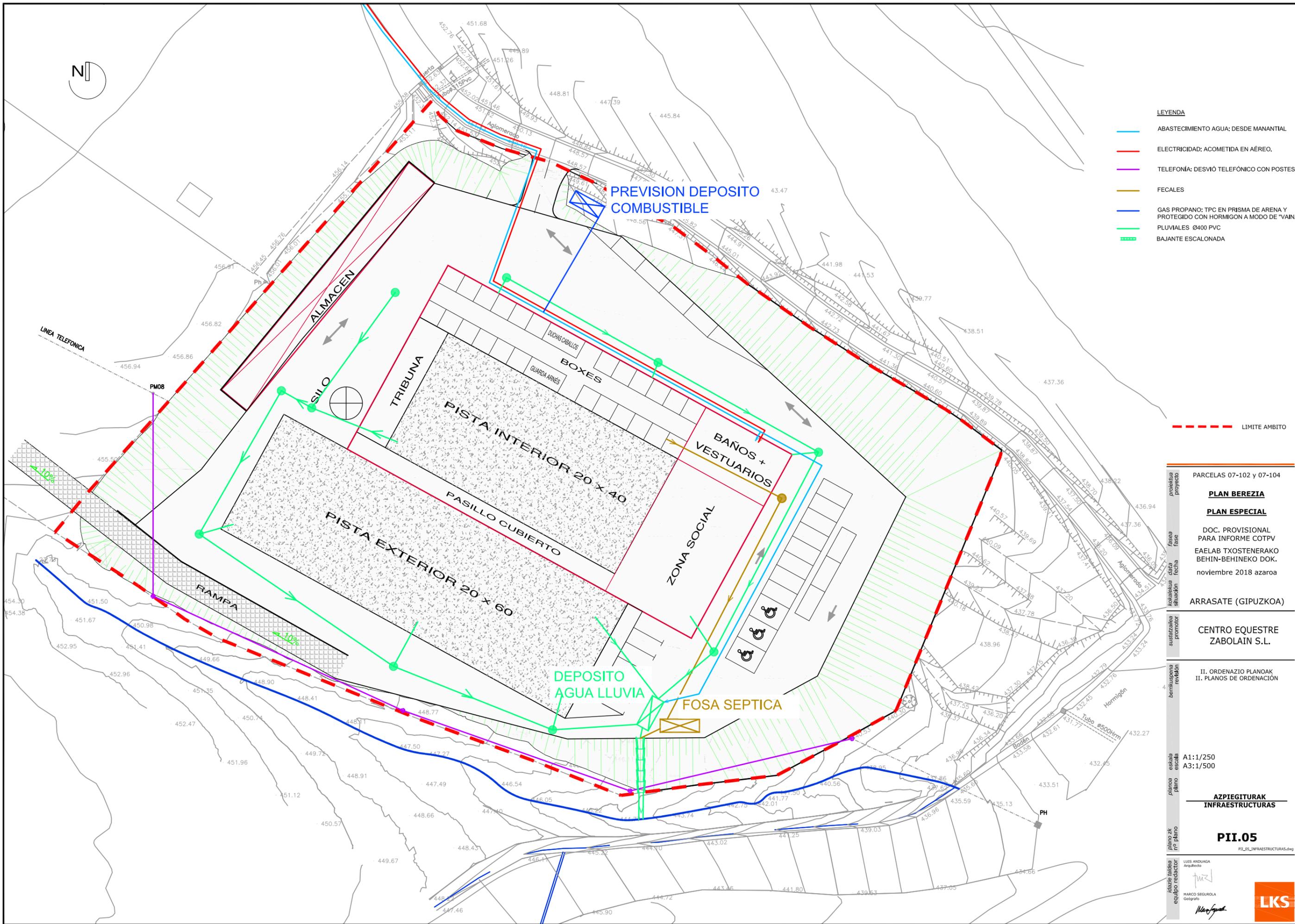
PLANTA:  
(A1):1/500  
(A3):1/1000

proiektua proyektu	PARCELAS 07-102 y 07-104
fasea fase	<b>PLAN BEREZIA</b> <b>PLAN ESPECIAL</b>
data fecha	DOC. PROVISIONAL PARA INFORME COTPV EAELAB TXOSTENERAKO BEHIN-BEHINEKO DOK. noviembre 2018 azaroa
kokalekua situación	ARRASATE (GIPUZKOA)
sustituzile promotor	CENTRO EQUESTRE ZABOLAIN S.L.
berrikuspena revisión	II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN
eskala escala	A1:1/250 A3:1/500
planoa plano	<b>ORDENAZIO OROKORRA EBAKETAK</b> <b>ORDENACIÓN GENERAL SECCIONES</b>
plano zik nº plano	<b>PII.04</b> <small>PII_04_ORDENACION_SECCIONES.dwg</small>

LUIS ANDUAGA  
Arquitecto

MARCOS SEGUROLA  
Geografo

**LKS**



- LEYENDA**
- ABASTECIMIENTO AGUA; DESDE MANANTIAL
  - ELECTRICIDAD; ACOMETIDA EN AÉREO.
  - TELEFONÍA; DESVIÓ TELEFÓNICO CON POSTES
  - FECALES
  - GAS PROPANO; TPC EN PRISMA DE ARENA Y PROTEGIDO CON HORMIGON A MODO DE "VAIN"
  - PLUVIALES Ø400 PVC
  - - - BAJANTE ESCALONADA

- - - LIMITE AMBITO

proiektua proiektu	PARCELAS 07-102 y 07-104
<b>PLAN BEREZIA</b>	
<b>PLAN ESPECIAL</b>	
fasea fase	DOC. PROVISIONAL PARA INFORME COTPV
data data	EAELAB TXOSTENERAKO BEHIN-BEHINEKO DOK.
data data	noviembre 2018 azarora
okialakua situatzen	ARRASATE (GIPUZKOA)
sustatzilea promotor	CENTRO EQUESTRE ZABOLAIN S.L.
berrikuspena revisión	II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN
eskala escala	A1:1/250 A3:1/500
planoa plano	<b>AZPIEGITURAK</b> <b>INFRAESTRUCTURAS</b>
plano zk nº plano	<b>PII.05</b>
idazle taldea equipu redaktatzaile	LUIS ANDUAGA Arquiteto
	MARCOS SEGUROLA Geografo





- ① EQUILBRADO EN EL MOVIMIENTO DE TIERRAS. NO EXCEDENTES
- ② REDUCIR LONGITUD Y ALTURA DE MUROS
- ③ OCULTAR MUROS CON TIERRA VEGETAL Y ARBOLADO
- ④ DISPOSICIÓN PERIMETRAL DE ARBOLADO AUTÓCTONO EN LOS TALUDES
- ⑤ RETIRO MÍNIMO DE LA EDIFICACIÓN DE 10m. AL LIMITE SUROESTE DE LA PLATAFORMA HORIZONTAL
- ⑥ UTILIZACIÓN DE COLORES Y MATERIALES QUE AYUDEN A LA INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO
- ⑦ UBICACIÓN EN ALMACENES DE HIERBA Y ESTIERCOL Y SILOS DE PIENSO EN LAS ZONAS MENOS VISIBLES



--- LIMITE AMBITO

PROYECTO  
**PLAN BEREZIA**  
**PLAN ESPECIAL**  
 DOC. PROVISIONAL PARA INFORME COTPV  
 EAELAB TXOSTENERAKO BEHIN-BEHINEKO DOK.  
 noviembre 2018 azaroa  
 ARRASATE (GIPUZKOA)

PROYECTANTE  
**CENTRO EQUESTRE ZABOLAIN S.L.**

REVISIÓN  
 II. ORDENAZIO PLANOAK  
 II. PLANOS DE ORDENACIÓN

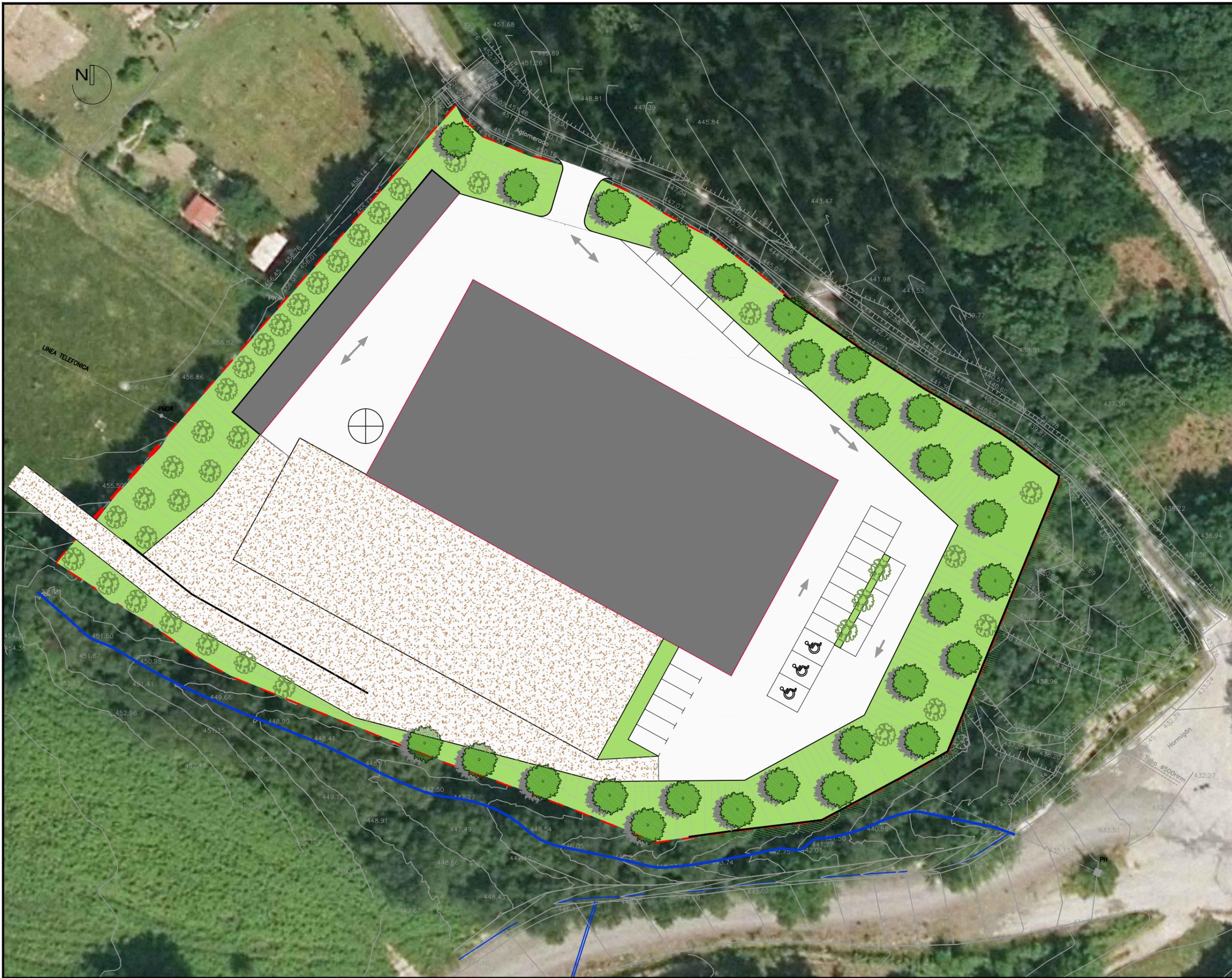
ESCALA  
 A1:1/250  
 A3:1/500

PLANO  
**PAISAIAN INTEGRATZEKO NEURRIAK**  
**MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**  
**PII.06**

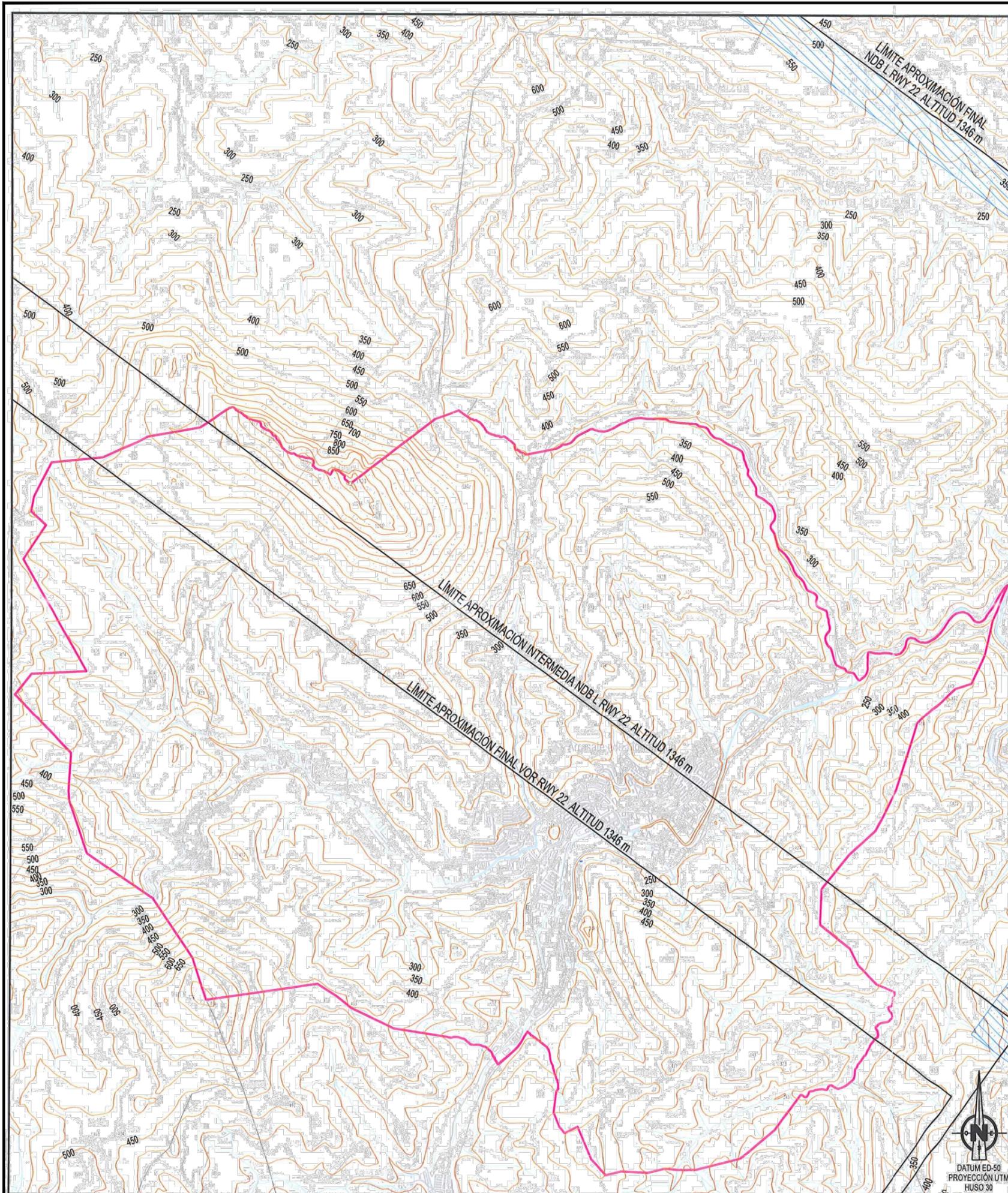
PII\_06\_INTEGRACION\_PAISAJISTICA.dwg

ARQUITECTO  
 LUIS ANDUAGA  
 MARCO SEGUIROLA  
 GEOGRAFO



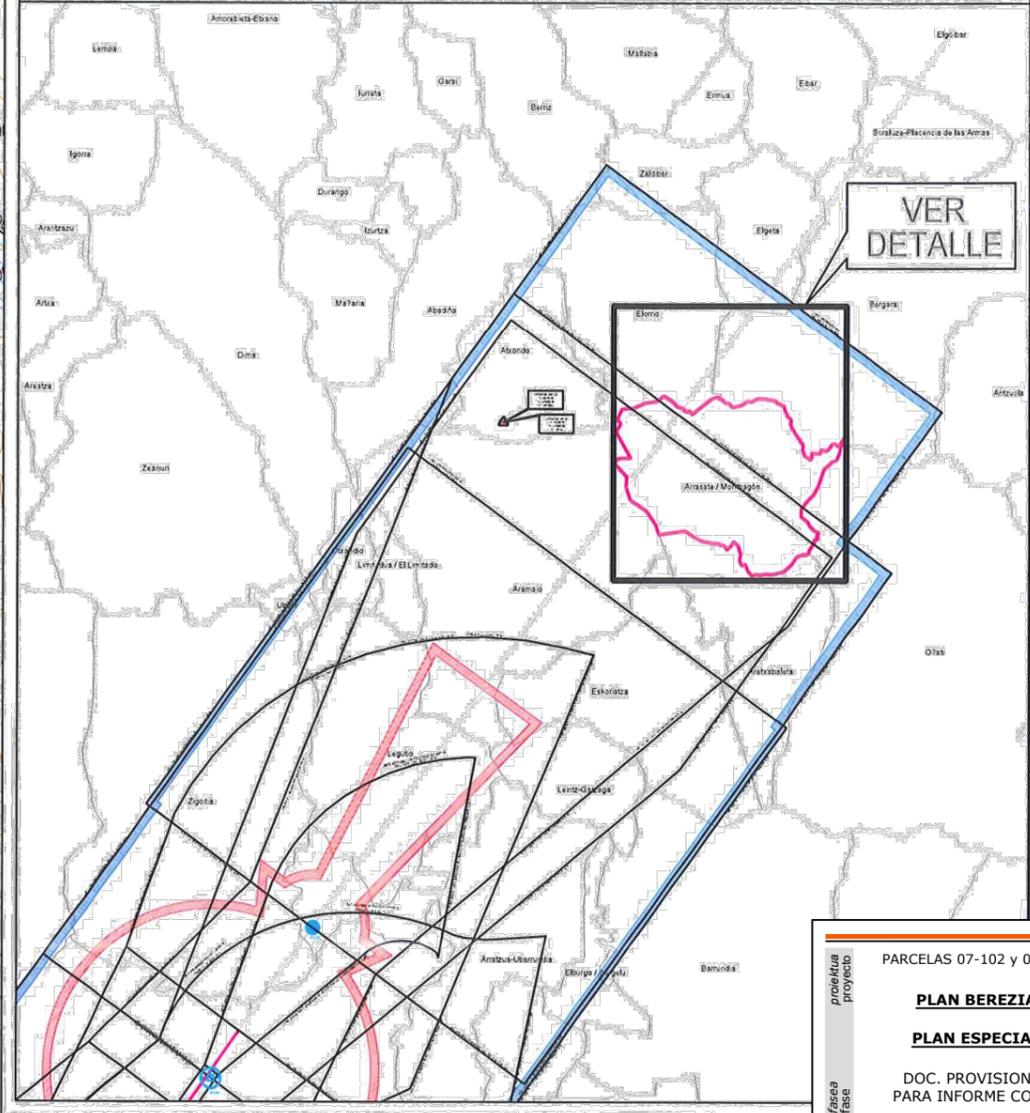


proiektua proyected	PARCELAS 07-102 y 07-104
fasea fase	<b>PLAN BEREZIA</b> <b>PLAN ESPECIAL</b>
traza traza	DOC. PROVISIONAL PARA INFORME COTPV
situacion situacion	EAE LAB TXOSTENERAKO BEHIN-BEHINEKO DOK. noviembre 2018 azaroa
sustartzeilea promotor	ARRASATE (GIPUZKOA)
berrikusgarria revisio	CENTRO EQUESTRE ZABOLAIN S.L.
eskala escala	II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACION
planoa plano	A1:1/250 A3:1/500
planoa zik if- plano	<b>AZKEN IRUDIAREN ORIENTAGARRI</b> IMAGEN FINAL ORIENTATIVA
idazte taldea equipo redactor	<b>PII.07</b> PII_07_IMAGEN_FINAL_ORIENTATIVA.dwg
	LUIS ANDUAGA Arquitecto
	MARCO SEGUIROLA Geografo
	<b>LKS</b>



VISTA GENERAL

E 1:250.000



**LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

	SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
	ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
	ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
	CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
	TÉRMINO MUNICIPAL DE ARRASATE / MONDRAGÓN

proiektua proiektatzen

PARCELAS 07-102 y 07-104

**PLAN BEREZIA**

**PLAN ESPECIAL**

DOC. PROVISIONAL PARA INFORME COTPV

EAE LAB TXOSTENERAKO BEHIN-BEHINEKO DOK.

noviembre 2018 azaroa

ARRASATE (GIPUZKOA)

promotorea

**CENTRO EQUESTRE ZABOLAIN S.L.**

berrikusgarria berrikusgarria

II. ORDENAZIO PLANOAK

II. PLANOS DE ORDENACIÓN

eskala

A3:1/35.000

planoa plano

**GASTEIZEKO EROPORTUAREN ZORTASUN AERONAUTIKOAK**

**SERVIDUMBRES AERONAUTICAS DEL AEROPUERTO DE VITORIA**

plano ziklo

**PII.08**

PII\_08\_SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.dwg

luzen

LUIS ANUANGA

Arquitecto

marco

MARCO SEGIROLA

Geografo

**LKS**





[www.lksgroup.com](http://www.lksgroup.com)

T: 902 03 04 88

F: 902 78 79 43

[info@lksgroup.com](mailto:info@lksgroup.com)

**LKS INGENIERÍA, S.COOP.**

Garaia Innovation Centre • Goiru Kalea, 7  
20500 ARRASATE-MONDRAGÓN Gipuzkoa

Plaza de Ezcabazábal, 8-6º  
31600 BURLADA Navarra

Parque Tecnológico de Bizkaia  
Laida Bidea, 207C Planta -1  
48160 DERIO Bizkaia

Zuatzu 1, Uliá Eraikina, 1. solairua, 4. lokala  
20018 DONOSTIA Gipuzkoa

Parque Tecnológico de Alava  
Albert Einstein, E7 46-2º  
01510 VITORIA-GASTEIZ Araba

Pº de la Castellana, 184-9ª planta  
28046 MADRID

Vía Augusta, 15-25  
08174 Sant Cugat del Valles

**LKS TASACIONES, S.A.**

Garaia Innovation Centre • Goiru Kalea, 7  
20500 ARRASATE-MONDRAGÓN Gipuzkoa

T: 902 31 21 00

F: 902 31 21 01  
[tasaciones@lkstasaciones.es](mailto:tasaciones@lkstasaciones.es)

**LKS BUILDINGENIA, S.L.**

Garaia Innovation Centre • Goiru Kalea, 7  
20500 ARRASATE-MONDRAGÓN Gipuzkoa  
[info@lksgroup.com](mailto:info@lksgroup.com)

**FILLPACK ENGINEERING SERVICES, S.L.**

Pº de la Castellana, 184-9ª planta  
28046 MADRID  
[info@fillpack.es](mailto:info@fillpack.es)

**LKS MENOSKA, S.L.**

Zuatzu 1, Uliá Eraikina, 1. solairua, 4. lokala  
20018 DONOSTIA Gipuzkoa  
[info@lksenergy.com](mailto:info@lksenergy.com)

**LKS INDIA PVT LTD**

ITI Road, Aundh Pune  
"RACHANA VENTURA" 501&502, Survey No. 134/1  
411007 ITI Road, Aundh Pune  
(Maharashtra, INDIA)  
T: +91 20 66864800  
F: 020-66864850  
[pune@lks-global.com](mailto:pune@lks-global.com)

Mala Panaji  
Shop N. 1,2,3-Ground Floor Hose N.4/183, Rua Pauline De Dias  
403001 Mala Panaji  
(Goa, INDIA)  
[admingoa@lks-global.com](mailto:admingoa@lks-global.com)  
T: +91 832 2234221

Nungambakkam, Chennai  
"PRINCE TOWERS", N.25&26, Unit N.507, 5th Floor, College Road  
600034 Nungambakkam, Chennai  
(Tamilnadu, INDIA)  
[adminchennai@lks-global.com](mailto:adminchennai@lks-global.com)  
T: +91 44 45066070

New Delhi  
Green park Extension U-12-A, First Floor  
110016 New Delhi  
(New Delhi, INDIA)  
T: +91 11 41000577

**LKS PERU**

Miraflores  
c\ Malecón 28 de Julio 365, Oficina 201  
Miraflores  
(Lima 18-Perú)  
T: (+511)6822929  
F: (511)205-3030  
[peru@lks-global.com](mailto:peru@lks-global.com)

**LKS COLOMBIA**

Bogotá, D.C.  
Calle 100 No. 17A -12 Oficina 301  
110221 Bogotá, D.C.  
T: +57(1)5209775-57(1) 5207621  
F: +57(1)5302443  
[colombia@lks-global.com](mailto:colombia@lks-global.com)

**LKS CHINA**

Western Huangpujiang Road, Northern Yufeng Avenue, Qiandeng  
Town  
215341 Kunshan City  
(Jiangsu Province)  
T: +862163410728  
F: +862163410725  
[china@lks-global.com](mailto:china@lks-global.com)