



**Espedientea 1HI-006/21-P08  
ZIGOITIA  
Plan Berezia, zaldi-azienda aisialdirako eta txakurrak bizitzeko eta trebatzeko zaldi-azienda zabaltzeko.**

**Expediente: 1HI-006/21-P08  
ZIGOITIA  
Plan Especial para posibilitar la ampliación de la actividad ganadera desarrollada a la actividad hípica recreativa y de residencia y adiestramiento canino.**

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

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

**ZIURTATZEN DUT** Arabako Hirigintza Plangintzaren Atalak maiatzaren 19an izandako 3/2021 Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzten zuten bertaratutakoek:

**CERTIFICO** que en la Sesión 3/2021, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava celebrada el día 19 de mayo, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

I. Eragozpenik ez jartzea Zigoitiako "Lurzoru urbanizaezineko Plan Berezia" espedienteari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea betetzeari eta honako hauetara egokitzeari dagokionez: Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko 4/1990 Legearen lurralde-antolamenduko tresnak, eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen uztailaren 16ko 5/1993 Legean adierazitako alderdiak.

I. No poner objeción al expediente de "Plan Especial en suelo no urbanizable" en Zigoitia, en lo que respecta al cumplimiento de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, a su adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos.

II. Aurrekoa gorabehera, Plan Bereziak eremuari eragiten dioten ibilguekiko erretiroak errespetatu beharko ditu, eta, zehazki, proposatutako eraikinak Izua ibaiarekiko 15m atzeratu beharko dira, Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren Araudiaren F.1 atalean adierazitako baldintzen arabera.

II. No obstante lo anterior, el Plan Especial deberá respetar los retiros a los cauces que afectan al ámbito, y en concreto las edificaciones propuestas deberán retirarse 15m respecto al río Izua según las condiciones señaladas en el apartado F.1 de la Normativa del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos.

III. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Lehenengo Xedapen Gehigarriaren 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onetsi ahal izango da, batzorde honen txostena jaso beharrik gabe.

III. A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

IV. Kontuan hartu beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Iragankorra betetz, plan orokor eta arau subsidiario guztiak egokitu egin beharko zaizkie Lege honen zehaztapenei.

IV. Se deberá tener en cuenta que, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria 2ª de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, todos los PGOU y NNSS del planeamiento deberán ser adaptados a las determinaciones de la Ley mencionada.





V. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hau egindako txostena bidaltzea: URA-Ur Agentzia (I. eranskina). Ziurtagiri honi erantsita doa.”

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



Tomás Orallo Quiroga  
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA  
EI SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

V. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente el informe emitido por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo I), que se acompaña a la presente certificación.”

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

## PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN ESPECIAL EN SUELO NO URBANIZABLE PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CETRO HÍPICO RECREATIVO EN ONDATEGI, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ZIGOITIA (ARABA)

S/ Ref.: 1HI-006/21-P08

N/ Ref.: IAU-2021-0066

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 4 de marzo de 2021 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional del “Plan Especial en suelo no urbanizable para la implantación de un centro hípico recreativo en Ondategi, en el término municipal de Zigoitia”.

El expediente consta de tres documentos: el documento técnico con el Texto Refundido del Plan Especial donde está incluida una Memoria Informativa y Justificativa (diciembre 2020); el ambiental con el Documento Ambiental Estratégico (mayo 2019), el Informe Ambiental Estratégico (abril 2020), y la Orden Foral 85/2020 por la que se formula el informe anterior, así como documentación administrativa.

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

Como antecedentes desde esta Agencia se ha informado a este expediente en dos ocasiones:

- Informe emitido en febrero de 2020 en el marco de la evaluación ambiental estratégica simplificada, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre (ref. IAU-2019-0315). En este procedimiento, también la Confederación Hidrográfica del Ebro emitió informe favorable en mayo de 2020 (ref. 2019-GM-640), indicándose que los *efectos previsibles del Plan Especial se estimaban compatibles en cuanto al sistema hídrico se refiere*.
- Informe de enero de 2021 emitido al promotor de dicha actividad tras la remisión del “*Estudio de Inundabilidad del Arroyo el Isisbarri a su paso por las inmediaciones de las parcelas 314, 315 y 316 del polígono 2, del término municipal de Zigoitia*” solicitado por esta Agencia en el trámite citado previamente (ref. IAU-2020-0269). El Informe Ambiental Estratégico indica que dicho estudio debía ser presentado también en la Dirección de Urbanismo y Medio ambiente de la DFA.

Previamente, esta Agencia tramitó hace años las obras ligadas a la construcción de un cobertizo, oficinas, nave de cría y depósito de agua, por un lado (AO-A-2010-0291); así como la autorización de obras de un almacén (AO-A-2010-0405), ligados a la explotación ganadera existente en sendos



Nahi izanez gero, J0D0Z-T2R8A-BKCZ bilagailua erabilita, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoko honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T2R8A-BKCZ en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>



expedientes administrativos y autorizadas por la Confederación Hidrográfica del Ebro. Parte de estas instalaciones se pretenden o bien demoler, es el caso del almacén agrícola, o bien reformar, caso de las oficinas.

La documentación presentada en estos momentos es similar a la analizada en la tramitación ambiental, se ha incorporado a la Memoria del Plan Especial un capítulo relativo a la aprobación inicial donde se señalan los pasos posteriores a dicha aprobación y se indica que se han incorporado las condiciones derivadas de informe ambiental estratégico formulado mediante la Orden Foral 85/2020 citada previamente. Como resultado del mismo, las normas urbanísticas del Plan Especial han incorporado las medidas protectoras, correctoras, y compensatorias indicadas en el Estudio Ambiental Estratégico de mayo de 2019. En cambio, no ha sido incluido el Estudio de Inundabilidad solicitado por esta Agencia y que ha sido analizado y validado, tal y como se ha citado previamente y se comenta más adelante.

El presente informe, por tanto, no aporta novedades a lo ya indicado en el informe emitido en el trámite ambiental y simplemente actualiza la información en materia de Inundabilidad tras el análisis de dicho estudio por parte de esta Agencia.

## **2. AMBITO Y OBJETO**

El ámbito del Plan Especial se localiza en la zona de policía de la margen derecha del arroyo Izua o Saibarri, el cual desemboca aguas abajo en el Zubialde, afluente del Zadorra, por tanto, en la Unidad Hidrológica del Zadorra y, por tanto, Demarcación Hidrográfica del Ebro. Por el límite sur del ámbito también circula otro arroyo de menor entidad y que desemboca en el Izua, denominado arroyo Isisbarri o Libao.

El objeto del plan que se propone es posibilitar la ampliación de la explotación ganadera de ganado equino desarrollada por SAIBARI PROCAB, S.L. en las parcelas 314, 315 y 316 del polígono 2 de Ondategi. La ampliación consiste en destinar también dichas parcelas a actividades recreativas hípicas y caninas.

Dichas parcelas se ubican en Suelo No Urbanizable-Zona de Protección Agrícola (zona 5) donde no es admisible el uso de actividades ganaderas no tradicionales como las que se plantean.

En concreto la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo, regula las actividades que pueden desarrollarse en el suelo no urbanizable estableciendo que éstas deben dedicarse al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales. Además, dicha Ley también señala que en el suelo rural las actuaciones que se propongan deben estar 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.

El expediente presentado pretende dar respuesta al requisito de instalación declarada de interés público y, debido a que se trata de una actividad ubicada en suelo rural con superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>, es necesaria la redacción de un Plan Especial, según se define en la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo y Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de dicha Ley.



La ampliación de las instalaciones implica las siguientes actividades constructivas:

- reforma de oficinas en parcela 315 para instalación de local social con vestuarios y aseos
- demolición de almacén agrícola existente en parcela 314 y construcción de uno nuevo con garita para guarda.
- construcción de perreras en la parcela 316 para alojamiento de perros (3 módulos con 150 perreras).
- construcción de pista deportiva para entrenamiento y adiestramiento de perros.

Como alternativa a la propuesta se contempla la alternativa Cero que supone mantener las instalaciones en su estado actual.

Las parcelas 314, 315 y 316, que suman una superficie de 70.770 m<sup>2</sup> aproximadamente, están calificadas como Suelo No Urbanizable en Zona de Protección Agrícola: Z-5. Actualmente, la actividad que se ejerce es la agropecuaria con mantenimiento de ganado equino y cultivo de herbáceas destinadas a la alimentación de este ganado. El uso ganadero es admisible en la calificación del suelo mencionada no así el centro hípico recreativo y el centro canino que se pretende.

### **3. CONSIDERACIONES**

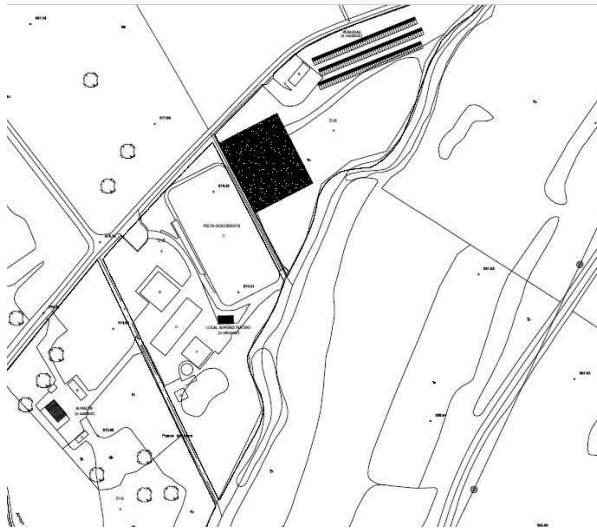
#### **3.1. Consideraciones generales**

El ámbito del Plan Especial está ocupado actualmente por varias construcciones como son 5 instalaciones destinadas a almacén, boxes para los caballos, un estercolero, un depósito de agua, una pista cubierta, unas oficinas y una pista descubierta para el ganado equino.

Como se ha citado en el punto previo, la intención es sustituir uno de los almacenes, reformar el local destinado a oficinas, la construcción de una pista deportiva descubierta para los cánidos, así como la instalación de 150 perreras, tal y como se muestra en la imagen adjunta.

Lo más destacable, en cuanto a las materias de aguas, es la presencia del arroyo Izua citado previamente, en cuya zona de policía, margen derecha, se ubican las instalaciones existentes y previstas en el Plan Especial. Dicho cauce, en este tramo, presenta una cuenca de unos 6 km<sup>2</sup> de superficie. El arroyo Libao, por su parte, discurre por el sur de las parcelas, y justo antes de desembocar en el anterior, en la zona más meridional del ámbito del Plan Especial presenta una cuenca superficial de 1,22 km<sup>2</sup>.

Las únicas actuaciones constructivas previstas en el Plan Especial y que se ubican en zona de policía de cauces del arroyo Izua son la reforma del edificio de oficinas, la pista de entrenamiento y la construcción de las perreras, señaladas en las imágenes anexas.



El documento urbanístico cita, con otros nombres, los dos arroyos que discurren por el sur y oeste de las parcelas, Isisibari y Saibari, respectivamente y señala que la franja de 15 m de anchura que delimita ambos márgenes de los cauces está calificada como Suelo No Urbanizable de Protección de Cursos y Masas de Agua, según la normativa urbanística municipal (zona PR2).

Por su parte, el documento ambiental no cita correctamente la normativa en materia de aguas, ya que en el apartado citado 9.3.1. relativo al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV únicamente hace referencia al Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y donde se señala de forma genérica, la existencia en las márgenes de los cauces, de la zona de servidumbre de 5 m y de policía de 100 m donde se condiciona el uso del suelo y actividades que se desarrollen, sin mencionar que las instalaciones se ubican en zona de policía.

Tampoco el Plan Especial ni el DAE mencionan nada al respecto de los retiros que la urbanización de la nueva pista descubierta y las nuevas construcciones, en particular las perreras, deben mantener al cauce del Izua. Aspecto este que consideramos debe ser corregido en el documento que cuente con la aprobación definitiva.

Se recuerda, por último, que las obras situadas en zona de policía de cauces requerirán autorización de obras que otorga la Confederación Hidrográfica del Ebro cuya tramitación se realiza en esta Agencia.

### **3.2. En relación con el posible riesgo de inundabilidad**

Con fecha 13 de noviembre de 2020 el promotor de la actividad que se plantea remitió a esta Agencia el “*Estudio de Inundabilidad del Arroyo el Isisibari a su paso por las inmediaciones de las parcelas 314, 315 y 316 del polígono 2, del término municipal de Zigoitia*”, proyecto redactado por INSURAGRO, S.L., de septiembre 2020, en respuesta al requerimiento que se formuló en el informe emitido en la tramitación ambiental del expediente.



Mediante dicho estudio se realizó la delimitación de la zona de afección por posibles inundaciones del arroyo Isisbarri, con objeto de asegurar la no inundabilidad de las edificaciones objeto de estudio existentes en la actualidad, así como que éstas no supusieran un obstáculo en la zona de flujo preferente. También se ha justificado la no existencia de obras e instalaciones dentro de la zona de servidumbre del cauce.

Según las conclusiones del Estudio de Inundabilidad, queda garantizada la no inundabilidad de los terrenos sobre los que se ubican las instalaciones actuales que promueve el Plan Especial.

Tras analizar dicho estudio por personal técnico de esta Agencia se concluyó que tanto la metodología como las conclusiones del estudio eran correctas, y, por tanto, se consideró que se había dado cumplimiento al requerimiento señalado por esta Agencia en el informe ambiental.

En definitiva, queda garantizado el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa en materia de Aguas, en concreto los artículos 9 bis y 14 bis del Reglamento de dominio público hidráulico (RDPH) en cuanto a que las granjas y criaderos de animales (caso de las perreras, por ejemplo), no deben situarse en la Zona de Flujo Preferente (9 bis.1.f).

### **3.3. En relación con el abastecimiento**

El consumo de agua estimado para las necesidades de agua del total de las actividades es de 2.500 m<sup>3</sup>/anuales para abastecimiento del ganado, riego de pistas, limpieza de perreras y aseos (el uso para abastecimiento humano se obtiene de botellas de agua potable de 15 l).

El promotor dispone de autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro para la captación y aprovechamiento de aguas subterráneas del pozo existente en la parcela 315, donde se almacena en un depósito con capacidad para 100 m<sup>3</sup> en esa misma parcela. Dicho pozo está inscrito a nombre de la empresa en el Registro de aguas como sondeo para usos recreativos (suministro de ganado), tal y como se señala en el borrador del Plan Especial (2018-P-750) y se ha podido comprobar por parte de esta Agencia mediante consulta en el Registro de Aguas.

El incremento en la demanda de consumo de agua se valora poco significativo. En todo caso, respecto a la suficiencia y disponibilidad de recursos hídricos, se estará a lo que el Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Ebro, en este caso) establezca en su informe a emitir de acuerdo a lo previsto en el artículo 25.4. del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

### **3.4. En relación con el saneamiento**

El saneamiento de las aguas residuales se realiza desde los aseos a la “fosa séptica estanca” enterrada en la parcela 315, de forma periódica se retira el residuo orgánico por gestor autorizado.

Las aguas residuales procedentes de la limpieza de las perreras irán a otra “fosa séptica estanca” o depósito estanco a construir dentro de la parcela 316 y su gestión será la misma que en el caso del depósito existente en la parcela 315.



El residuo orgánico procedente de las deyecciones del ganado se empleará para el abono en fincas de cultivo. Previamente se almacenará en estercolero con suelo impermeabilizado, cubierta y capacidad para 243 m<sup>3</sup> de almacenamiento de estiércol. En el caso de generarse líquidos efluentes, éstos se conducirán al foso impermeabilizado para su posterior tratamiento.

En el Documento Ambiental Estratégico, el promotor propone una serie de medidas preventivas y correctoras, para determinar el grado de cumplimiento de los objetivos ambientales derivados de la puesta en marcha del Plan Especial. Entre otras medidas se señala que se evitará de forma expresa cualquier vertido a cauces, zonas húmedas, charcas, etc., independientemente que en el momento del vertido tengan agua, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento de la actividad. Para ello se construirán barreras de protección durante las obras y se tomarán las medidas oportunas en las zonas de trabajo.

También se indica que se llevará a cabo un Plan de Seguimiento Ambiental durante la fase de obras con el fin de comprobar la eficiencia de las medidas preventivas y medir los impactos residuales u otros impactos, no previstos, para poder definir posibles medidas correctoras.

Se entiende por tanto que no deberían producirse vertidos a terreno ni a cauce público, y, en el caso de que, por accidente, durante las obras, los hubiera, éstos serán corregidos y supervisadas las medidas que fueran necesarias para corregir las posibles afecciones que se generen.

#### 4.- PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones realizadas, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** al *“Plan Especial en suelo no urbanizable para posibilitar la ampliación de la actividad ganadera desarrollada a la actividad hípica recreativa y de residencia y adiestramiento canino, en Ondategi, en el término municipal de Zigoitia”*, con la única condición de carácter vinculante:

- Las normas urbanísticas deberán incorporar la condición de que las nuevas construcciones deberán respetar los retiros al cauce del arroyo Izua o Saibari establecidos en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Finalmente, se recuerda que las obras situadas en zona de policía de cauces requerirán autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro cuya tramitación se realiza en esta Agencia.





#### 4.-TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, aldeko txosten-proposamena egiten du "Plan Berezia, dagoen abeltzaintza-jarduera aisialdiko eta txakurrak bizi eta trebatzeko jarduera zabaltzea ahalbidetzeko Lurzoru urbanizaezinean, Ondategin, Zigoitiako udalerrian " espedienteari dagokionez, hurrengo lotesle hau baldintzapean:

- Hirigintza-arauek hurrengo baldintza bt jaso beharko dute: eraikuntza berriek EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako Izua edo Saibari errekaen ibilguarekiko atzerapenak errespetatu beharko dituzte.

Azkenik, gogoratu nahi dugu zaintza-eremuan egingo diren obrek Ebroko Kondederazioko baimena lortu beharko dute aurretik Agentzia honetan izapidetu beharko dena.

Vitoria-Gasteiz, 3 de mayo de 2021

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Esther Bernedo Gómez (*Ebaluazio Teknikaria/Técnica de Evaluación*)

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

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