



**Espedientea: 3HI-052/22-P08**

**BIDANIA-GOITAZ**  
**Izarre Txiki baserriari buruzko Plan**  
**Berezia.**

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLAN-GINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak urtarrilaren 19an izandako 1/2023 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

I. Bidania-Goitzeko Izarre Txiki Baserriari buruzko Plan Berezia, ondoren aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien gainean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko, ekainaren 30eko, 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako, maiatzaren 31eko, 4/1990 Legea eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundearen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen, uztailaren 16ko, 5/1993 Legea, honela balioetsi da:

- Plan Berezian jasotako proposamenaren aurkako balorazioa egin da; izan ere, ez da egiaztatu bertan planteatzen den ekimenaren interes publikoa, eta ezta lurzoru urbanizaezinean eraiki nahi diren turismo ostaturako eraikin berriak ere justifikatuta daudela, landa-ingurunean nahitaez kokatu beharreko erabilera delako.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritza (I. eranskina) eta URA-Uraren Euskal Agentzia (II. eranskina), ziurtagiri honi erantsita doaz."

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



Sinadura elektronikoa:  
Firmado electrónicamente por:  
Tomás Orallo Quiroga  
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA  
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

**Expediente: 3HI-052/22-P08**

**BIDANIA-GOITAZ**  
**Plan Especial referido al Caserío Iza-**  
**rre Txiki.**

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

CERTIFICO que en la Sesión 1/2023 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 19 de enero, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

I. Informar el Plan Especial referido al Caserío Izarre Txiki de Bidania-Goitz, en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos, en los siguientes términos:

- Se valora desfavorablemente la propuesta contenida en el Plan Especial, debido a que no se acredita el interés público de la iniciativa que en él se plantea, ni que la construcción en Suelo No Urbanizable de nuevas edificaciones destinadas a alojamiento turístico que se pretende posibilitar se justifique por tratarse de un uso que deba necesariamente emplazarse en el medio rural.

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

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



EKONOMIAREN GARAPEN,  
JASANGARRITASUN  
ETA INGURUMEN SAILA  
Nekazaritza eta Abeltzaintza  
Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO  
ECONOMICO, SOSTENIBILIDAD  
Y MEDIO AMBIENTE  
Dirección de Agricultura y  
Ganadería

**EXPEDIENTE: 3HI-052/22-P08 PLAN ESPECIAL REFERIDO AL CASERÍO IZARRE TXIKI**

**INFORME DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE (Dirección de Agricultura y Ganadería)**

## 1. INTRODUCCION

El expediente que se remite para ser informado está integrado por la documentación del Plan Especial (marzo de 2022) aprobado provisionalmente, así como diversa documentación administrativa y de fases anteriores de la tramitación.

## 2. ANTECEDENTES

Esta Dirección emitió informe en noviembre de 2021 acerca del Plan Especial referido al caserío Izarre Txiki en respuesta a una consulta formulada por el Ayuntamiento de Bidania-Goiatz acerca del encaje de la actuación en la figura de Agroturismo y de si la actividad de agroturismo únicamente contempla el servicio de alojamiento en los propios caseríos y no en nuevas edificaciones construidas en el medio rural.

## 3. CONSIDERACIONES

Una vez analizada la documentación de la Aprobación Provisional del Plan Especial se considera pertinente reiterar el contenido del informe emitido en noviembre de 2021 sobre el mismo y que se adjunta como Anexo a este escrito.

Vitoria-Gasteiz,

**Jorge** 2023.01.10

**Garbisu Buesa** 09:28:55

NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZA ZUZENDARIA  
DIRECTOR DE AGRICULTURA Y GANADERIA

+01'00'

Fdo.: **Jorge Garbisu Buesa**

**NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZA ZUZENDARIA**

**DIRECTOR DE AGRICULTURA Y GANADERIA**



ANEXO

**CASERIO IZARRE TXIKI (BIDANIA-GOITZ)**

**INFORME DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE (Dirección de Agricultura y Ganadería)**

El presente informe se emite a instancia de la consulta formulada a esta Dirección por el Ayuntamiento de Bidania-Goitz, con fecha 19 de Noviembre de 2021, requiriendo la valoración de los siguientes aspectos en relación al Plan Especial del Caserío Izarre-Txiki:

a.- Si se entiende desde la administración sectorial que la actuación promovida en el Plan Especial tiene encaje en la figura de Agroturismo como actividad complementaria de la actividad ganadera ya ejercida en la explotación.

b.- Si el desarrollo de la actividad Agroturismo únicamente contempla el servicio de alojamiento en los propios caseríos y no en nuevas edificaciones construidas en el medio rural.

Atendiendo a dicha consulta se estima pertinente formular las siguientes consideraciones:

**a.- Si se entiende desde la administración sectorial que la actuación promovida en el Plan Especial tiene encaje en la figura de Agroturismo como actividad complementaria de la actividad ganadera ya ejercida en la explotación.**

En el caserío Izarre-Txiki radica una explotación agraria, que tiene su actividad en la parcela, extendiéndose asimismo a otras colindantes, en diversos regímenes de tenencia y uso. Se trata de una actividad agropecuaria orientada a la agricultura, así como a la ganadería, dedicándose asimismo a la divulgación de la actividad que se desarrolla en la misma.

Con la finalidad de diversificar en mayor medida el negocio, la propiedad se plantea la oportunidad de desarrollar en la parcela una actividad complementaria a la actividad agraria, calificada como agroturística.

Respecto al encaje de la actuación promovida en el Plan Especial en la figura de Agroturismo como actividad complementaria de la actividad agropecuaria, ya ejercida en la explotación, el artículo 28.3 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, establece que *"son usos admisibles en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable los expresamente considerados por las Directrices de Ordenación del Territorio o por las normas o instrumentos de ordenación territorial como adecuados y precisos para su utilización racional y conforme a su naturaleza rural, y no impliquen la transformación urbanística del suelo ni supongan su utilización para fines urbanísticos."*



Las Directrices de Ordenación del Territorio a este respecto, entre sus directrices de obligado cumplimiento (Regulación de usos/Matriz de usos. 2.d.4), consideran como actividades propiciadas en la Categoría Agroganadera y Campiña, *"todas las actividades agrarias y ganaderas, especialmente aquellas que supongan un incremento en la intensidad o de la calidad de la explotación agrícola."*

En el marco de esas mismas directrices de obligado cumplimiento (Control de actividades/Actividades Agrarias. 1.b.6) se establece que *"Las actividades agrarias y los usos que se desarrollen en los actuales suelos agrícolas deberán atenerse a lo dispuesto en los planes territoriales, y especialmente en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal..."*.

El Plan territorial Sectorial Agroforestal, como instrumento de ordenación del territorio que desarrolla y pormenoriza los criterios de las DOT, incluye dentro del uso *"Agricultura/Construcciones relacionadas con la explotación agrícola"* (Artículo 28.3), *"las construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de la explotación agraria"* (aquellas realizadas en la propia explotación como complemento a la actividad principal agraria), entre las que integra expresamente el uso Agroturismo (alojamiento turístico en la explotación agraria).

En conclusión, la implantación del uso Agroturismo propuesta constituye el desarrollo de una actividad complementaria a la explotación agraria, tal y como contemplan tanto las DOT como el PTS Agroforestal, considerando que es un uso integrado en el uso *"Agricultura"* como *"Construcción, instalación o infraestructura relacionada con la explotación agraria"*. De hecho es un uso que nunca podría darse desvinculado del ejercicio de la actividad agraria en explotación, encontrándose directamente vinculado a la explotación de recursos primarios objeto de dicha actividad,

Es reseñable asimismo que, entre esas directrices de obligado cumplimiento, las DOT plantean expresamente, con respecto a los caseríos vascos, que *"...son parte integrante del hábitat rural de la Comunidad Autónoma debiendo favorecerse su permanencia en actividad. En este sentido se sugiere diversificar la renta de los agricultores y las agricultoras, es decir, la puesta en marcha de líneas de actuación para el desarrollo rural y conservación del medio natural."*

**b.- Si el desarrollo de la actividad Agroturismo únicamente contempla el servicio de alojamiento en los propios caseríos y no en nuevas edificaciones construidas en el medio rural.**

En relación a este aspecto, y a los efectos de la consideración de la figura del caserío, no cabe sino atender a la definición establecida por la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, que en el marco de sus principios de derecho patrimonial establece, en su artículo 12, que "El caserío es una explotación agrícola o ganadera familiar constituida por una casa de labor, con diversos elementos muebles, semovientes, derechos de explotación, maquinaria, instalaciones y una o varias heredades, tierras o montes. Estas tierras o heredades pueden o no estar contiguos a la casa de labor y reciben la denominación de pertenecidos del caserío".

Respecto a la figura de explotación agraria es la Ley 17/2008, de 23 de Diciembre, de Política Agraria y Alimentaria, la que define la explotación agraria, en su Artículo 4, como "el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular,..., en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica".

Cabe reseñar también que el Decreto 199/2013, de 16 de Abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, establece en su Artículo 4, que los establecimientos de agroturismo deben estar integrados en explotaciones agrarias, teniendo la consideración de establecimiento de agroturismo "el constituido por una dependencia o conjunto de ellas integradas y destinadas conjuntamente a vivienda y a satisfacer las necesidades de una explotación agrícola", vinculando así la actividad de Agroturismo expresamente a las necesidades de una explotación agraria.

En conclusión el caserío es una explotación agraria constituida, entre otros elementos, por una casa de labor y los pertenecidos del caserío (heredades, tierras o montes pertenecientes al mismo, contiguos o no a la casa de labor) que constituye una unidad técnico-económica, entendida como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, en la que se integraría toda construcción, instalación o infraestructura relacionada con la explotación agrícola de la que sea necesario disponer para dicho ejercicio, ya existente o no, incluidas las destinadas al desarrollo de actividades complementarias, como lo es el Agroturismo.



Finalmente se quiere trasladar que, desde una perspectiva sectorial, la iniciativa se valora de una forma netamente positiva, teniendo en cuenta que la diversificación de la actividad agraria en explotación contribuye directamente a una mejora en el nivel de renta de la misma y, por lo tanto, a su viabilidad, como indirectamente a la dinamización del espacio rural.

Vitoria Gasteiz, 19 de noviembre de 2021



**Fdo.: Jorge Garbisu Buesa**  
**NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZA ZUZENDARIA**  
**DIRECTOR DE AGRICULTURA Y GANADERÍA**

## PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL REFERIDO AL CASERÍO IZARRE TXIKI DE BIDANIA-GOITZ (GIPUZKOA).

N/Ref.: IAU-2022-0438

S/Ref.: 3HI-052-22-P08

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 5 de diciembre de 2022 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua-URA de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación del Plan Especial señalado en el epígrafe. Así, se remite el plan especial, de marzo 2022, redactado por Iñigo Peñalba Arribas.

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.

Con fecha 2 de septiembre de 2021 tiene entrada en esta Agencia Vasca del Agua-URA oficio de la Directora General de Medio Ambiente, del Departamento de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas de la Diputación Foral de Gipuzkoa, por el que se solicita informe a esta Agencia, en base a la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, acerca del Plan Especial del caserío Izagirre Txiki en Bidania-Goiaz. Dicha solicitud tiene respuesta mediante informe de 25 de octubre de 2021 (ref. IAU-2021-0279).

El 21 de diciembre de 2021, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico emite informe al mismo trámite ambiental (ref. ICA/20/2021/0040).

En paralelo y con fecha 6 de septiembre de 2021 se realiza una nueva consulta acerca de la ampliación de establo para vacuno de carne a pasto en la parcela catastral rústica 02-189 del T.M. de Bidania-Goiaz (ref. CO-2021-0347), parcela del Plan Especial.

Por su parte, el Ayuntamiento de Bidania-Goiaz remite oficio por el que se notifica que dicho consistorio está procediendo a la tramitación del Plan Especial del epígrafe, aprobado inicialmente por Resolución de alcaldía de 1 de abril de 2022 y con fecha de entrada en la Agencia Vasca del Agua-URA de 11 de abril de 2022. Dicha solicitud tiene respuesta mediante informe de 1 de julio de 2022 (ref. IAU-2022-0139). La Confederación Hidrográfica del Cantábrico emite también informe en el citado trámite (ref. ICA/20/2022/0017).

### 2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, tratándose de una cuenca intercomunitaria de la Unidad Hidrológica Oria. El Plan Especial se sitúa en la margen derecha de la regata Hernio, aunque fuera de su zona de policía, sobre una pequeña vaguada de unas 7,5 Ha.

En la documentación del Plan Especial se especifica que el caserío Izarre Txiki se asienta en una parcela situada en Bidania-Goiaz donde radica la explotación Amalur, a la que se accede desde la carretera GI-2634 que une el núcleo urbano de Bidania con el de Errezil por el alto de



Norma leheneko gero, J0D02-T491B-YT3T bidegaitia erabilita, dokumentu hau egiazkoa dela ala ez jakin liteke egoitza elektronikoko honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D02-T491B-YT3T en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua  
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)  
T: 945 01 17 00 [www.uragentzia.eus](http://www.uragentzia.eus)





Trinchera. Se detalla, además, que se trata de una actividad agropecuaria orientada a la agricultura, así como a la ganadería y a la divulgación.

Con la finalidad de diversificar en mayor medida el negocio, la propiedad se plantea el desarrollo en la parcela de una actividad complementaria a la específicamente agropecuaria. En concreto, se plantea una actividad calificada como agroturística y orientada al alojamiento rural, complementando la actividad divulgativa. A tal efecto, se plantea ubicar en la parcela cuatro pequeños alojamientos turísticos de carácter rural adecuadamente integrados en el lugar.

Asimismo, el Plan Especial especifica que el caserío cuenta con abastecimiento de agua, de energía eléctrica, y de telecomunicaciones, así como con un sistema de saneamiento mediante fosa séptica.

### **3. CONSIDERACIONES**

#### **3.1. En relación con el dominio público hidráulico, sus zonas de protección y el riesgo de inundabilidad**

En el marco de la consulta realizada en esta Agencia Vasca del Agua-URA acerca de la ampliación de establo para vacuno de carne a pasto en la parcela catastral rústica 02-189 del T.M de Bidania-Goiatz (CO-2021-0347), con fecha 5 de octubre de 2021, se realiza visita de inspección a la zona, observándose que no existe cauce alguno en el entorno, siendo la regata Hernio la más cercana, a unos 250 metros.

Consecuentemente, y a pesar de la inexistencia de Dominio Público Hidráulico superficial en la vaguada, ese mismo hecho es, probablemente, indicativo de la importancia de la componente subterránea de la zona y, por tanto, de la vulnerabilidad de la misma.

En este sentido, y en aras de una protección del Dominio Público Hidráulico subterráneo, se considera importante que el saneamiento de la parcela se resuelva adecuadamente, tal y como se recoge en la propia documentación ambiental.

Por otro lado, de acuerdo con lo señalado en la documentación presentada, el área estaría a priori exenta de riesgo de inundación.

#### **3.2. Abastecimiento y saneamiento**

En relación con el abastecimiento, se entiende que, a partir de la documentación presentada, el mismo se realiza con recursos disponibles en la red general. El sistema de abastecimiento de agua en el municipio está gestionado por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

En este sentido, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en su informe de 30 de junio de 2022 indica que queda acreditada la existencia y disponibilidad de los recursos hídricos necesarios para amparar las necesidades consecuentes con las determinaciones del Plan Especial que se tramita.

Respecto a la depuración de las aguas residuales, en la documentación remitida se indica que se completará la red de saneamiento, previendo una fosa séptica independiente adicional. Asimismo, se señala que, cuando se solicite la preceptiva autorización, se concretará la solución



precisa a adoptar al efecto, siendo entonces cuando se justifique la imposibilidad de incorporar las aguas residuales al sistema público de saneamiento.

En relación con lo anterior, únicamente cabe indicar que, sin perjuicio de la preceptiva autorización, será necesario concretar en el propio Plan Especial la solución autónoma propuesta para la depuración de las aguas residuales. En todo caso, dicha solución autónoma deberá ser transitoria de manera que, en el momento en el que sea posible, se conecte a la red de saneamiento público que culmina en la EDAR de Aduna.

#### **4. PROPUESTA DE INFORME**

Por lo tanto, y dadas las circunstancias expuestas previamente, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, favorablemente el *Plan Especial referido al Caserío Izarre Txiki de Bidania-Goiatz*, con la siguiente condición vinculante:

- 1) El Plan Especial deberá concretar la solución autónoma propuesta para la red de saneamiento y depuración. Dicha solución mediante fosa séptica estanca deberá ser transitoria debiéndose conectar a la red de saneamiento público que culmina en la EDAR de Aduna en el momento en el que sea posible.

#### **4. TXOSTEN PROPOSAMENA**

Beraz, eta aldez aurretik azaldutakoa kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen esparruan, *Izarre Txiki baserriari buruzko Plan Berezia*-ri aldeko txostena egitea proposatu du, honako baldintza lotesle honekin:

- 1) Plan Bereziak saneamendu eta arazketa-sarerako proposatutako irtenbide autonomoa zehaztu beharko du. Putzu septiko estanko bidezko konponbideak iragankorra izan beharko du eta, aukera dagoen unean, hondakin-uren konexioa egin beharko da Adunako HUAn amaitzen den saneamendu-sare publikoan.

Vitoria-Gasteiz, 2 de enero de 2023

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Iker Fernandez de Ortega Larruzea (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnico de Evaluación y Planificación*)

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

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