



Zaldibarko (Bizkaia) Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Puntuala CIE Egaña lurzatian.

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibar (Bizkaia) en la parcela CIE Egaña.

ZALDIBAR

ZALDIBAR

Espedientea: ZHI-087/25-P03-A

Expediente: ZHI-087/25-P03-A

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEKO SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO, BIZKAIKO HIRIGINTZA PLANGINTZAKO ATALEKO IDAZKARIA

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO, SECRETARIA DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE BIZKAIA, DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

ZIURTATZEN DUT: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Bizkaiko Hirigintza Plangintzaren Atalak martxoaren 11n egindako 2/2026 Bilkuran, batzordekideen gehiengo osoa osatzen zuten bertaratuek aho batez erabaki zuten txosten hau onartzea:

CERTIFICO: que en la Sesión 2/2026, celebrada por la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia, de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, el 11 de marzo, se acordó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, la aprobación del siguiente informe:

“A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

“A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I.- Eragozpenik ez jartzea Zaldibar udalerriko “Zaldibarko (Bizkaia) Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Puntuala CIE Egaña lurzatian” espedienteari, hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru-organoen arteko harremani buruzko Legea aldatzen duen uztailaren 16ko 5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokionez.

I.- No poner objeción al expediente de “Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zaldibar (Bizkaia) en la parcela CIE Egaña” del municipio de Zaldibar, en lo que respecta a la adecuación a los Instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993, de 16 de julio, de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto.

Hala ere, eremuaren hirigintza-fitxa osatu beharko da, eta berariazko baldintza gisa adierazi beharko da irabazizko partzela industrial osoaren zatiezintasuna.

No obstante, se deberá completar la ficha urbanística del ámbito señalando como condición expresa la indivisibilidad del conjunto de la parcela lucrativa industrial.

B.- Ur arloei dagokionez:

B.- En materia de Aguas:

URA Uraren Euskal Agentziaren txostena ikusita, espedienteari eragozpenik ez jartzea.

A la vista del Informe de la Agencia Vasca del Agua - URA, no poner objeción al expediente.

Hala ere, gaur egun okupatuta dagoen zortasun-eremuaren ingurumena benetan lehengoratuko dela bermatzeko, lehengoratze-jarduketak gauzatzeko

No obstante, para garantizar la efectiva recuperación ambiental de la zona de servidumbre actualmente ocupada, se deberá acotar y concretar el plazo de ejecución de las actuaciones





epea mugatu eta zehaztu beharko da, epe labur edo ertaineko denbora-muga zehaztua ezarriz.

C.- Adierazitako baldintzak sartu ondorengo izapideak:

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Lehen Xedapen Gehigarriaren 3. puntuan xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onetsi ahal izango da, Batzordeari berriro txostena egiteko eskatu beharrik gabe.

D.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari igortzea EAELABeko Bizkaiko Hirigintza Plangintzako Atalaren txosten-proposamena, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Saileko Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak emana (I. eranskina), bai eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak (II. eranskina) eta Uraren Euskal Agentziak (URA) egindako txostenak ere (III. eranskina).

de restauración, estableciendo un horizonte temporal definido de corto o medio plazo

C.- Tramitación tras la introducción de las condiciones señaladas:

A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, 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 la Comisión.

D.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente la Propuesta de informe de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia de la COTPV, emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco (Anexo I), así como los informes emitidos por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento del Gobierno Vasco (Anexo II) y la Agencia Vasca del Agua (URA) (Anexo III).

Elektronikoki sinatua.
Firmado electrónicamente.



Zaldibarko (Bizkaia) Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Puntuala CIE Egaña lurzatian.

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibar (Bizkaia) en la parcela CIE Egaña.

ZALDIBAR

ZALDIBAR

Espedientea: 2HI-087/25-P03-A

Expediente: 2HI-087/25-P03-A

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txostena egitea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 91. artikuluan eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

Según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osara eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek eskumena du Bizkaiko Hirigintza Plangintzako Sekzioari aurkeztu zaion espediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia.

Erreferentziako espedientea AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Elektronikoko Orokorrean 2026ko otsailaren 13an espediente osoa sartu zena, bai eta honako txosten hauek ere:

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada del expediente completo en el Registro Electrónico General de la Dirección de Planificación Territorial el 13 de febrero de 2026, así como los siguientes informes:

- 2HI-087/25-P03-A txosten teknikoa, Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egin.
- URA Uraren Euskal Agentziaren IAU-2025-0365 txostena, 2026ko martxoaren 4an Erregistro Trukerako Sistemaz jaso dena.

- Informe técnico 2HI-087/25-P03-A elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.
- Informe IAU-2025-0365 de la Agencia Vasca del Agua – URA, recibido por el Sistema de Intercambio Registral el 4 de marzo de 2026.

Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I.- Eragozpenik ez jartzea Zaldibar udalerriko "Zaldibarko (Bizkaia) Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Puntuala CIE Egaña lurzatian" espedienteari, hurrengo araudira egokitzeari

I.- No poner objeción al expediente de "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zaldibar (Bizkaia) en la parcela CIE Egaña" del municipio de Zaldibar,





dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru-organoen arteko harremani buruzko Legea aldatzen duen uztailaren 16ko 5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez.

Hala ere, eremuaren hirigintza-fitxa osatu beharko da, eta berariazko baldintza gisa adierazi beharko da irabaziko partzela industrial osoaren zatiezintasuna.

B.- Ur arloei dagokionez:

URA Uraren Euskal Agentziaren txostena ikusita, espedienteari eragozpenik ez jartzea.

Hala ere, gaur egun okupatuta dagoen zortasun-eremuaren ingurumena benetan lehengoratuko dela bermatzeko, lehengoratze-jarduketak gauzatzeko epea mugatu eta zehaztu beharko da, epe labur edo ertaineko denbora-muga zehaztua ezarritik.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Lehenengo Xedapen Gehigarriaren 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriro txostena egin beharrik gabe.

*Elektronikoki honako honek sinatua:
Firmado electrónicamente por:*

*Miguel Ángel Gargallo Fernández
Lurralde Plangintzaren zuzendaria / Director de Planificación Territorial*

en lo que respecta a la adecuación a los Instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993, de 16 de julio, de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto.

No obstante, se deberá completar la ficha urbanística del ámbito señalando como condición expresa la indivisibilidad del conjunto de la parcela lucrativa industrial.

B.- En materia de Aguas:

A la vista del Informe de la Agencia Vasca del Agua - URA, no poner objeción al expediente.

No obstante, para garantizar la efectiva recuperación ambiental de la zona de servidumbre actualmente ocupada, se deberá acotar y concretar el plazo de ejecución de las actuaciones de restauración, estableciendo un horizonte temporal definido de corto o medio plazo.

A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, 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.



ESPEDIENTEA / EXPEDIENTE	2HI-087/25-P03-A
GAIA / ASUNTO	Zaldibarko HAPOnen aldaketa puntuala CIE Egaña lurrazian / Modificación Puntual del PGOU de Zaldibar en la parcela CIE Egaña.
UDALERRIA / MUNICIPIO	ZALDIBAR
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	BIZKAIA
INDARREAN DAGOEN UDAL-PLANGINTZA	Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, 2019ko urtarrilaren 9an partzialki onartua. Indarrean sartzea: BAO, 73. ZK. (2020/04/20).
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	Plan General de Ordenación Urbana, aprobado parcialmente el 9 de enero de 2019. Entrada en vigor: BOB nº 73 (20/04/2020).
IZAERA	Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 91. artikulan eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikuluan.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

Con fecha de 10 de diciembre de 2025 tiene entrada en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco el expediente de "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zaldibar (Bizkaia) en la parcela CIE Egaña", remitido por el Ayuntamiento de Zaldibar con el fin de que se emita, previo a su sanción definitiva, el informe preceptivo por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en virtud de lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU).

Analizada la documentación presentada, con fecha 12 de enero de 2026 se solicita la subsanación de la documentación del expediente. Así, con fecha 20 de enero de 2026 el Ayuntamiento de Zaldibar presenta nuevos documentos para dar respuesta a la subsanación solicitada. Analizada la nueva documentación aportada, se constata que es necesaria una nueva subsanación, que se solicita el 4 de febrero de 2026. El Ayuntamiento de Zaldibar presenta la documentación subsanada el 13 de febrero de 2026.

El expediente de modificación puntual, promovido por CIE Egaña, tramitado por el Ayuntamiento de Zaldibar y sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento de Bizkaia, según la memoria del mismo, tiene como objeto adaptar el planeamiento general a la realidad física en la totalidad de la parcela en la que CIE Egaña viene desarrollando su actividad. Esta adaptación supone modificar la delimitación del suelo urbano, incluyendo en el mismo la zona asfaltada que viene siendo utilizada



como aparcamiento y almacén de la actividad industrial y que, en el vigente PGOU, está clasificada como suelo no urbanizable con la calificación de Mejora Ambiental.

La empresa CIE Egaña se asienta sobre suelo perteneciente a los municipios de Zaldibar y Berriz. No obstante, la modificación objeto de este expediente se refiere únicamente a la parte de la empresa ubicada en el municipio de Zaldibar, por ello, el expediente solo afecta al municipio de Zaldibar. Está situada al oeste del municipio, lindando con el municipio de Berriz, y al sur de la AP-8 y de la N-634.

La modificación afecta a parte de la parcela catastral 095-001-00092, parte que se encuentra vinculada a la actividad desde hace muchos años, habiéndose utilizado como aparcamiento de automóviles de trabajadores y como almacén de producto terminado. La zona afectada tiene una superficie de 3.251 m², está asfaltada y cuenta con un edificio de nueva construcción (provisional) para el almacenamiento de los productos. Se sitúa al sur del río Zalduerreka, conectando con la empresa través de un puente sobre el mismo. Al oeste se encuentra el río Garratzerreka y el municipio de Berriz y, al sur, un arroyo sin nombre.

La propuesta modifica la ordenación estructural ya que supone una reclasificación de suelo, incorporando al suelo urbano consolidado los 3.251 m² de la parcela anteriormente mencionada, que en el PGOU del municipio de Zaldibar está clasificado como suelo no urbanizable con la calificación de Mejora Ambiental. Esta superficie, además, se anexiona a la empresa CIE Egaña, que según el vigente PGOU del municipio de Zaldibar, pertenece al ámbito SUC.5 Solozabal, ámbito industrial discontinuo en el que se integra la empresa.

La ficha urbanística vigente del ámbito SUC.5 Solozabal define una edificabilidad urbanística sobre rasante para el subámbito Zona Global B. Industria de 1 m²t/m²s, subámbito en el que se integra la empresa CIE Egaña. Además, define una edificabilidad urbanística bajo rasante del 50 % de la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante. En la ficha modificada se señala, por un lado, que se consolida la edificabilidad urbanística de las edificaciones existentes (materializada con la preceptiva licencia a la entrada en vigor del Plan) de uso industrial cuando supere dicho parámetro y, por otro lado, que la parcela CIE Egaña consolida su edificabilidad, sin que el incremento de la superficie industrial suponga incremento de edificabilidad urbanística. Además, la ficha urbanística modificada propone otros cambios como son, por un lado, la superficie total del ámbito SUC.5 Solozabal, así como la superficie del subámbito Zona Global B. Industria, sumándose en ambos casos los 3.251 m² de la zona objeto de la modificación; por otro lado, se modifica el apartado 2.6. *Medidas protectoras, correctoras o compensatorias derivadas de la memoria ambiental*, en base a lo señalado por el Informe Ambiental Estratégico de la modificación. Estas modificaciones atañen a los proyectos de obras, actuaciones a realizar o licencias a conceder en el Dominio Público Hidráulico y su Zona de Servidumbre, por ser ámbito de aplicación del Plan de gestión del visón europeo, e incluye varias determinaciones de cara a evitar la proliferación de especies de flora invasora.

El expediente ha sido analizado en su versión en castellano y la lengua original del informe es el castellano.

II. COMPETENCIAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia.

En aplicación de las funciones atribuidas a la Dirección de Planificación Territorial en el artículo 10.3.f del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, el presente informe técnico se redacta con el fin de proporcionar el apoyo técnico necesario a la Dirección de Planificación Territorial en relación al presente expediente, para la preparación de la citada propuesta de informe a someter a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

III. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

El expediente ha sido tramitado por el Ayuntamiento de Zaldibar según los siguientes actos administrativos fundamentales:

- Redactado el documento definitivo:
 - o Aprobación inicial: Acuerdo Plenario de 28 de mayo de 2025.
 - o Aprobación provisional: Acuerdo Plenario de 29 de octubre de 2025.

El expediente incorpora en la documentación Informe Ambiental Estratégico de abril de 2025 dentro de la evaluación ambiental estratégica simplificada, publicado en el BOB el 16 de abril de 2025.

IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

El expediente en tramitación modifica la clasificación del ámbito de suelo no urbanizable de Mejora Ambiental a suelo urbano consolidado de uso industrial, sin incremento de edificabilidad, por lo que procede el análisis de la modificación en el marco del planeamiento territorial.

El ámbito de la modificación es la parte de la parcela de la empresa CIE Egaña que se encuentra ubicada en el municipio de Zaldibar y clasificada como suelo no urbanizable. En estos momentos, la zona donde se ubican los edificios industriales existentes y construidos con la preceptiva licencia está clasificada como suelo urbano consolidado. En el expediente no se señalan datos de la superficie actual de dicha parcela de uso industrial ni de la edificabilidad construida actual en suelo urbano, pero la ficha urbanística del ámbito indica que la modificación no supone incremento de edificabilidad; por lo tanto, se consolidan las construcciones industriales existentes en el suelo urbano.

Al sur de esta parcela se sitúa el ámbito de la modificación, clasificado como suelo no urbanizable, que se encuentra asfaltado y es utilizado como aparcamiento y almacenamiento de productos, esto es, da servicio a la empresa industrial CIE Egaña. Para ello, incluso se ha construido un edificio de nueva construcción de carácter temporal, que se utiliza como almacén, al que no se hace mención en el documento de la modificación. Así, como la ficha urbanística modificada del ámbito no supone incremento de edificabilidad, el ámbito total puede categorizarse como suelo urbano consolidado. Esto es, en caso de existir incremento de edificabilidad, el ámbito se debería categorizar como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

La propuesta no conlleva la posibilidad de creación de un nuevo ámbito de actividad disociado de la ya existente en la parcela CIE Egaña en el suelo urbano consolidado. Por ello, el expediente deberá señalar en la ficha urbanística del ámbito, dentro de las determinaciones y parámetros que ordenan esta parcela, la indivisibilidad del conjunto de la parcela lucrativa industrial y que el uso de la nueva zona ahora clasificada a urbano consolidado está directamente relacionado con el uso existente.

- PTS de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV

El ámbito limita al norte con el río Zalduerreka con una superficie afluyente de 4,88 km², al oeste con el río Garratzerreka de 2,30 km² de cuenca y afluyente del Zalduerreka, y al sur por un arroyo sin nombre de 0,17 km² de cuenca y afluyente del Garratzerreka.

Así, la parte norte de la parcela modificada está afectada por la zona de flujo preferente del río Zalduerreka y por la zona de inundabilidad de 10, 100 y 500 años de periodo de retorno. Además, la totalidad del ámbito se encuentra afectada según su componente urbanística por los márgenes en ámbito rural del río Garratzerreka y su afluyente, por lo que se deberá mantener un retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público de 15 metros en el caso de Garratzerreka.

En todos los casos, todas las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, según la Ley de Aguas (RDL 1/2011, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas).

De forma complementaria a las limitaciones ya mencionadas, en una banda de 100 metros de anchura a cada lado de los cauces, tan sólo se permitirán aquellas construcciones, actividades y usos del suelo propios del Suelo No Urbanizable.

En cualquier caso, se remite la valoración en esta materia a la que realice URA – Agencia Vasca del Agua.

La modificación que se pretende es la reclasificación de una parcela ya artificializada y que sirve a la empresa ubicada en la parcela colindante al norte, situada al oeste del municipio de Zaldibar, sin suponer incremento de edificabilidad. Es por ello por lo que no cabe poner objeción al expediente.

V. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la documentación relativa a la “Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zaldibar (Bizkaia) en la parcela CIE Egaña” objeto de este informe, una vez completada la ficha urbanística del ámbito señalando como condición expresa la indivisibilidad del conjunto de la parcela lucrativa industrial, se adecúa a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993, de 16 de julio, de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto.

Elektronikoki honako hauek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Rosa Razkin Senar

Lurralde Antolamenduko Arlo-arduraduna / Responsable de Área de Ordenación Territorial

Maite Mendizabal Condon

Bizkaiko Lurralde Antolamenduko Arlo-Arduraduna / Responsable de Área de Ordenación del Territorio de Bizkaia

Estibaliz Martín Zabala

Lurralde Antolamendu eta Plangintzarako Zerbitzuaren arduraduna / Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ZALDIBAR (CIE EGAÑA)

N/ Ref.: IAU-2025-0365

S.ref.: 2HI-087/25-P03-A

1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha de 18 de diciembre de 2025 tiene conocimiento esta Agencia de Vasca del Agua la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana Zaldibar (CIE Egaña).

En la documentación del expediente consta la memoria de la modificación puntual, del documento ambiental estratégico, documentación cartográfica y el expediente administrativo asociado al procedimiento.

Con anterioridad, en el marco de la tramitación ambiental, con fecha de 11 de marzo de 2025, la Agencia Vasca del Agua emite informe relativo a la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibar en la parcela CIE Egaña” (ref.: IAU-2025-0025).

Por otro lado, en el marco de la tramitación urbanística, con fecha de 10 de septiembre de 2025, esta Agencia emitió el informe relativo a la “Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibar en la parcela “CIRE Egaña” (Bizkaia) (ref.: IAU-2025-0184).

2 ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito objeto de esta ordenación abarca el área destinada a aparcamiento de la empresa CIE Egaña, localizada sobre terrenos pertenecientes principalmente al municipio de Zaldibar, aunque también en parte al municipio de Berriz.

La presente Modificación Puntual tiene como finalidad corregir y adecuar el PGOU de Zaldibar a la situación real de la parcela correspondiente a CIE Egaña. Actualmente, el aparcamiento se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable con la categoría de Mejora Ambiental, lo cual no refleja adecuadamente su uso ni su vinculación funcional.

En el PGOU se debería incluir dicha parcela dentro del suelo urbano consolidado de actividades económicas la totalidad de la superficie vinculada a la actividad de CIE Egaña, en lugar de limitarse únicamente a la parcela edificada. Esto es fundamental, ya que las parcelas industriales requieren disponer de espacios libres de edificación para usos imprescindibles como aparcamiento, almacenaje y otras funciones auxiliares que garantizan el correcto desarrollo de la actividad industrial.

Esta discrepancia entre la realidad física y la clasificación urbanística no fue detectada previamente ni por el PGOU ni por la empresa, motivo por el cual se hace necesaria esta

Boulevard eraikina / Edificio Boulevard
Gamarrako Atea / Portal de Gamarra 1A - 11
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 – www.uragentzia.eus





modificación. En consecuencia, el ajuste propuesto busca reconocer la situación existente y adecuar la delimitación de la parcela industrial urbana a la realidad material y funcional de las parcelas de CIE Egaña.

No se plantean actividades constructivas ni actuaciones, dado que el objeto es la adecuación del planeamiento a la realidad de uso de la parcela.

Es un ámbito ubicado en la Unidad Hidrográfica del Ibaizabal, dentro de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

En cuanto a la red hidrográfica con posibilidad de verse afectada por la modificación puntual, al norte discurre el cauce del Zalduerreka (4,88 km² de cuenca), que desemboca en el Sarria, que a su vez vierte sus aguas en el Ibaizabal a la altura de Abadiño. Al oeste de la parcela se encuentra el cauce del Garratzerreka (2,30 km² de cuenca), afluente del Zalduerreka, y al sur una regata innominada (0,17 km² de cuenca), afluente del Garratzerreka.

3 CONSIDERACIONES

3.1 En relación con la protección del Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección asociadas.

Tal y como se ha descrito con anterioridad, la modificación puntual del PGOU busca la adaptación de la clasificación del suelo a la realidad del uso actual. Por lo tanto, no se prevén nuevos usos constructivos, sino que se plantea incorporar como suelo urbano la superficie asfaltada existente.

Se recuerda que, según se establece en los artículos 6 y 7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (en adelante RDPH), las franjas de servidumbre de 5 metros de los cauces deberán quedar libre de cualquier actuación.

En este sentido, tal como se indicó en el informe emitido por esta Agencia durante la tramitación ambiental (ref.: IAU-2025-0025), en el punto 5 Condiciones ambientales y medidas preventivas o correctoras a integrar en el Plan de la memoria de la Modificación Puntual se recoge que *“Las Zonas de Servidumbre de los dos arroyos que discurren por el ámbito se mantendrán en el suelo no urbanizable, tal y como han solicitado la Agencia Vasca del Agua y el Servicio de Patrimonio Natural de la Diputación Foral de Bizkaia, preferiblemente dentro de la categoría de protección de aguas superficiales y, en todo caso, libres de cualquier edificación.”*

Respecto a la recuperación ambiental de la zona de servidumbre ocupada, en el citado punto 5 se indica *“se propone la recuperación ambiental de la zona de servidumbre ocupada, de manera que se propicie la restauración ambiental de la ribera y de la vegetación asociada a la misma, una aliseda. Ese debiera ser el objetivo a largo plazo del promotor de la Modificación Puntual”*.

En relación con lo anterior, en el informe anteriormente emitido por esta Agencia (ref.: IAU-2025-0184) se señaló que se consideraba necesario acortar el plazo de ejecución de la citada restauración, de manera que la zona de servidumbre ocupada pudiera ser recuperada y



restaurada en un periodo de corto o medio plazo. Dado que analizada la documentación presentada se aprecia que no ha sido tenido en cuenta, esta Agencia se reitera en lo anteriormente señalado. En consecuencia, se deberá acotar y concretar el plazo de ejecución de las actuaciones de restauración, estableciendo un horizonte temporal definido de corto o medio plazo. Dicha concreción permitirá asegurar que las medidas previstas no queden supeditadas a un marco temporal indeterminado y que se lleven a cabo de manera efectiva las actuaciones destinadas a la restauración de la ribera y de la vegetación asociada.

Finalmente, tal y como recoge la documentación, toda actuación que vaya a llevarse a cabo en DPH, en la zona de servidumbre de 5 metros o en la zona de policía de cauces de 100 m, deberá contar con la preceptiva autorización la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, que será tramitada en la Agencia Vasca del Agua.

En este sentido, será en el marco de la preceptiva autorización donde se establezcan los correspondientes condicionantes a la citada restauración ambiental de la zona de servidumbre ocupada.

3.2 En relación con el riesgo de inundabilidad.

Según la cartografía de inundabilidad oficial obrante en esta Agencia, se constata que, con respecto al cauce Zalduerreka, la parcela se ubica fuera de zona inundable. Con respecto al cauce del Garratzerreka, no se dispone de estudios oficiales de inundabilidad de la zona.

No obstante, en el marco de la legalización de la instalación de una carpa que ha sido colocada en la parcela para almacenamiento del producto terminado, esta Agencia ha realizado los cálculos hidráulicos oportunos y ha comprobado que la citada carpa se encuentra fuera de zona inundable.

Para el resto de la parcela, se recuerda que, en el caso de tratarse de una zona inundable, en aplicación del artículo 37 del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental, no se permitirán acopios de todo tipo de residuos, así como rellenos que produzcan un incremento significativo de la inundabilidad.

3.3 En relación con el abastecimiento y el saneamiento

Dado que no se plantean actuaciones constructivas, no se prevé que la modificación puntual en análisis comporte un aumento o modificación de las demandas de recurso hídrico. Tampoco es previsible que se generen nuevas aguas residuales con necesidad de depuración.



4 PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente realizadas, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, de manera **favorable** la “*Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana Zaldibar (CIE EGAÑA)*”, con la siguiente condición vinculante:

- 1) Para garantizar la efectiva recuperación ambiental de la zona de servidumbre actualmente ocupada, se deberá acotar y concretar el plazo de ejecución de las actuaciones de restauración, estableciendo un horizonte temporal definido de corto o medio plazo.

4 TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurretik egindako gogoetak kontuan hartuta, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen esparruan, “*Zaldibarko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa puntuala (CIE EGAÑA)*”, **aldeko** txostena egitea proposatzen du, honako baldintza lotesle honekin:

- 1) Gaur egun okupatuta dagoen zortasun-eremuko ingurumena benetan lehengoratuko dela bermatzeko, lehengoratze-jarduketak gauzatzeko epea mugatu eta zehaztu beharko da, epe labur edo ertaineko denbora-muga zehaztua ezarriz.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma

Firmado electrónicamente por:

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación)
José M^a Sanz de Galdeano Equiza (Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras)