



Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 2. aldaketa  
zehatza Bidebarrieta paperdegia eremuan

Modificación puntual 2ª del Plan General de  
Ordenación Urbana en el ámbito papelería  
Bidebarrieta

EA

EA

Espedientea: 2HI-078/25-P03-A

Expediente: 2HI-078/25-P03-A

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

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 otsailaren 5ean  
egindako 1/2026 Bilkuran, batzordekideen  
gehiengo osoa osatzen zuten bertaratuek aho batez  
erabaki hau hartu zuten:

CERTIFICO que en la Sesión 1/2026, celebrada por  
la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia,  
de la Comisión de Ordenación del Territorio del  
País Vasco, el 5 de febrero, se adoptó por  
unanimidad de los asistentes que conformaban la  
mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente  
acuerdo:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

Aldeko txostena ematea Eako Hiri Antolamenduko  
Plan Orokorraren 2. aldaketa zehatza Bidebarrieta  
paperdegia eremuko espedienteari, Lurzoruari eta  
Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal  
Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari  
buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego  
Osorako Erakundearen eta bertako Lurralde  
Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanei  
buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean  
adierazitakoaren arabera txosten-izaera loteslea  
duten alderdiei dagokienez

Informar favorablemente el expediente de  
Modificación puntual 2ª del Plan General de  
Ordenación Urbana de Ea en el ámbito papelería  
Bidebarrieta, 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.

B.- Uraren arloan:

B.- En materia de Aguas

URA-Uraren Euskal Agentziaren proposamenean  
oinarrituta, uraren arloko espedientearen aldeko  
txostena egin da.

En base a la propuesta de la Agencia Vasca del  
Agua-URA, se informa favorablemente el  
expediente en materia de aguas.

C.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena  
duen organoari agiri hauek bidaltzea, ziurtagiri  
honi erantsita:

C.- Remitir al órgano competente para la  
aprobación definitiva del expediente la siguiente  
documentación, que se anexa a la presente  
certificación:





- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuaren txostena. (I. eranskina)
- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Bizkaiko Hirigintza Plangintzako Atalaren txosten-proposamena, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzako Zuzendaritzak emana. (II. eranskina)
- Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostena. (III. eranskina)
- Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzaren txostena.
- Bizkaiko Foru Aldundiko Nekazaritza Zuzendaritza Nagusiaren txostena.
- Informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco. (Anexo I)
- Propuesta de informe de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco. (Anexo II)
- informe de la Agencia Vasca del Agua (URA). (Anexo III)
- Informe de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco.
- Informe de la Dirección General de Agricultura de la Diputación Foral de Bizkaia.

Eta horrela jasota gera dadin, elektronikoki egin eta sinatzen dut, bilkura honi dagokion akta onartu aurretik, Vitoria-Gasteizen.

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





|                                              |                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EXPEDIENTEA /<br>EXPEDIENTE                  | 2HI-078/25-P03-A                                                                                                                                                                                            |
| GAIA                                         | Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 2. aldaketa zehatza Bidebarrieta paperdegia eremuan                                                                                                                     |
| ASUNTO                                       | Modificación puntual 2ª del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito papelería Bidebarrieta                                                                                                           |
| UDALERRIA/ MUNICIPIO                         | EA                                                                                                                                                                                                          |
| LURRALDE HISTORIKOA/<br>TERRITORIO HISTÓRICO | BIZKAIA                                                                                                                                                                                                     |
| INDARREAN DAGOEN<br>UDAL PLANGINTZA          | HAPO (2016/05/10)                                                                                                                                                                                           |
| PLANEAMIENTO<br>MUNICIPAL VIGENTE            | PGOU (10/05/2016)                                                                                                                                                                                           |
| IZAERA                                       | Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikulua. |
| 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. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL EXPEDIENTE

Con fecha 12 de noviembre de 2025, se ha registrado en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco la entrada del expediente de "Modificación puntual 2ª del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito papelería Bidebarrieta", remitido por el Ayuntamiento de Ea, a efectos de emisión, previamente a su sanción definitiva, del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en virtud de lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio de 2006, de Suelo y Urbanismo (LSU).

El expediente, promovido y tramitado por el Ayuntamiento y sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia, tiene como objeto la reordenación del ámbito de la Papelera Bidebarrieta de manera que el mismo se pueda acomodar a las nuevas necesidades del municipio: adaptar la zona industrial; crear un equipamiento deportivo; la rehabilitación ambiental de esa parte del río; y la mejora del tramo de carretera cedido por la Diputación Foral de Bizkaia. Para desarrollar lo anterior, existen sendos convenios de colaboración tanto con el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Bizkaia como con la Agencia Vasca del Agua - URA.

Ea es un pequeño municipio costero de 858 habitantes, que pertenece al área funcional de Busturialdea-Artibai. Tiene una extensión de 13,96 Km² y su término municipal es colindante con los



municipios de Ispaster al este, Ereño al sur e Ibarrangelu al oeste. La ordenación estructural en vigor para el municipio es el PGOU del año 2016.

El ámbito objeto de la modificación se encuentra en la parte Sur del municipio, situándose al oeste de la carretera de llegada al municipio desde Ispaster y al este del río Ea, cuya ribera se pretende rehabilitar, y al norte de la presa existente en dicho río. El ámbito tiene una superficie total de 22.773 m<sup>2</sup>. Está compuesto por un área de 20.467 m<sup>2</sup> clasificada en el PGOU vigente como suelo urbanizable, otra zona de suelo no urbanizable de 508 m<sup>2</sup>, además de la superficie de 1.798 m<sup>2</sup> correspondiente al tramo de carretera cedida al Ayuntamiento por parte de la Diputación.

El suelo urbanizable correspondiente a la papelera de Bidebarrieta es el único suelo urbanizable existente en el municipio, ya que el sector industrial de Egoín tiene suspendida su aprobación

## II. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual propone la reducción de 7.822 m<sup>2</sup> la superficie de suelo urbanizable prevista en el PGOU vigente que pasaría a ser suelo no urbanizable el cual se añadiría al suelo no urbanizable ya existente de 508 m<sup>2</sup> calificado como Zona de Protección de Aguas Superficiales (PAS), haciendo viable la regeneración de la ribera del río planteado por URA. El suelo no urbanizable resultante se calificará mayormente como Zona de Protección de Aguas Superficiales, y también, como Bosques Autóctonos y Zona Forestal.

En términos generales, el convenio con URA consiste en el derribo de los edificios de pasta de papel y de almacén de la antigua Papelera de Bidebarrieta, así como del anteproyecto de rehabilitación ambiental del río Ea en dicho entorno de la antigua papelera.

Por otro lado, la carretera BI-3238 que conecta el núcleo urbano de Ea con el ámbito de la papelera está calificada en el PGOU vigente como Sistema General de Transporte Viario Foral, pasa a ser Sistema General de Transporte Viario Municipal.

Esta Modificación Puntual incluye la ordenación pormenorizada del Sector Industrial Mixto SIM\_UB\_EA01. Con la modificación, la superficie de este sector se reduce casi a la mitad, aunque aumenta su aprovechamiento lucrativo: donde antes se podían construir 2.700 m<sup>2</sup> de uso industrial ahora se permiten 3.200 m<sup>2</sup>, es decir 500 m<sup>2</sup> construidos más. Ahora se propone que toda la edificabilidad sea sobre rasante para poder adaptar la edificación a la topografía del lugar. Antes se permitían 1.800 m<sup>2</sup> sobre rasante y 900 m<sup>2</sup> bajo rasante.

La reordenación del sector Industrial Mixto se posibilitará ejecución de un equipamiento deportivo con una edificabilidad física de 1,8 m<sup>2</sup> t/ m<sup>2</sup> s, además de un Sistema Local de Espacios Libres en la zona colindante con la presa existente en el río Ea.

Tabla 1. Superficies del ámbito según la clasificación del suelo. (PGOU vigente / Modificación)

| ORDENACIÓN ESTRUCTURAL |                                   | PGOU                  | Modificación          | Diferencia             |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Suelo Urbanizable      | Sector 1. Industrial Mixta        | 9.317 m <sup>2</sup>  | 4.835 m <sup>2</sup>  | - 4.482 m <sup>2</sup> |
|                        | Sector 2. SG Transp. Viario       | 4.293 m <sup>2</sup>  | 3.827 m <sup>2</sup>  | - 466 m <sup>2</sup>   |
|                        | Sector 2. SG Transp. Aparcamiento | 6.857 m <sup>2</sup>  | 3.983 m <sup>2</sup>  | - 2.874 m <sup>2</sup> |
| Suelo No Urbanizable   |                                   | 508 m <sup>2</sup>    | 8.330 m <sup>2</sup>  | + 7.822 m <sup>2</sup> |
| Sistema General        |                                   | 1.798 m <sup>2</sup>  | 1.798 m <sup>2</sup>  | -                      |
| TOTAL                  |                                   | 22.773 m <sup>2</sup> | 22.773 m <sup>2</sup> | -                      |

Tabla 2. Superficie por usos del Sector 1 propuestos en la modificación

| SUELO URBANIZABLE. Sector 1: Ordenación Pormenorizada |                      |
|-------------------------------------------------------|----------------------|
| Zona Industrial Mixta                                 | 1.456 m <sup>2</sup> |
| SL Espacios Libres                                    | 2.162 m <sup>2</sup> |
| SL Equipamiento Deportivo                             | 1.217 m <sup>2</sup> |
| Total                                                 | 4.835 m <sup>2</sup> |

Tabla 3. Superficie por categorías de Suelo No Urbanizable propuestos en la modificación

| SUELO NO URBANIZABLE                             |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| SG Transporte Viario Municipal                   | 189 m <sup>2</sup>   |
| Zona de Protección de Aguas Superficiales (ZPAS) | 5.732 m <sup>2</sup> |
| Bosques Autóctonos (BA)                          | 1.966 m <sup>2</sup> |
| Zona Forestal (FO)                               | 443 m <sup>2</sup>   |
| Total                                            | 8.330 m <sup>2</sup> |

### III. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

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

- Aprobación Inicial: Acuerdo plenario de 4 de junio de 2024.
- Aprobación Inicial. Publicación en el BOB de 14 de junio de 2024.
- Aprobación provisional: Acuerdo plenario de 30 de septiembre de 2025.
- Solicitud de informe a la C.O.T.P.V. de 12 de noviembre de 2025.

El expediente incorpora:

- Orden Foral 6135/2022, de 20 de octubre, de la diputada foral de Sostenibilidad y Medio Natural, por la que se resuelve formular el informe ambiental estratégico que establecía a modo de conclusión que la ordenación propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

### IV.- 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.

## V. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

---

Los objetivos de la Modificación Puntual se acomodan a las necesidades del municipio:

- Generan unas superficies de rehabilitación ambiental y paisajística a modo de espacios de esparcimiento para la población, con un significativo aumento de las superficies de zonas verdes. Para ello se desclasifican 7.822 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable en la zona colindante al río.
- Se reordena la zona industrial manteniendo el uso industrial, por lo que se siguen manteniendo las posibilidades de desarrollo económico del municipio. Aunque la superficie del sector industrial se reduce casi a la mitad, aumenta la edificabilidad construida permitida para el ámbito.
- Esta reordenación permite, además, un aumento de dotaciones públicas posibilitando la construcción de un equipamiento deportivo del cual carece el municipio.
- Se mejoran las infraestructuras, concretamente el vial de conexión del núcleo urbano con la zona industrial, ajustándose la superficie y el número de aparcamientos a las necesidades de re-delimitación del ámbito donde tiene previsto actuar URA.

### V.1.- Adecuación al Plan Territorial Parcial de Gernika-Markina

El PTP de esta área funcional se aprobó definitivamente en el año 2016. Algunas de las afecciones al Planeamiento del municipio que se mencionan en el PTP son recogidas en esta modificación puntual:

a) Medio físico: El PTP recoge áreas de mejora de ecosistemas y degradadas a recuperar, tal y como plantea esta modificación puntual con la rehabilitación ambiental en las zonas de ribera del ámbito.

b) Suelo de Actividades Económicas: La cuantificación global de oferta de suelo para 16 años es de 7,81 Has que se corresponde con el suelo calificado en el municipio. El PTP no propone nuevos desarrollos para el municipio y tampoco establece un mínimo de superficie para actividades económicas.

c) Afecciones debidas a acciones de transportes: El PTP promueve la incorporación de travesías urbanas y ejes de nuevos desarrollos, cuestión que es recogida con esta modificación puntual con la mejora de la comunicación entre el equipamiento propuesto y el centro del municipio.

Según todo lo indicado en este apartado podemos concluir que esta modificación puntual 2 del PGOU se adapta al PTP de su área funcional.

### V.2.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas

El PTS, aprobado definitivamente en el año 2004, divide el área funcional en dos, Urdaibai y Lea-Artibai, estando el municipio de Ea en el primero de ellos, cuya cabecera comarcal es Gernika.

Se trata de un municipio categorizado como de “bajo desarrollo” en cuanto a las pautas de localización prioritaria, en el que no se prevé ninguna operación de creación pública de suelo, y con “categoría C” respecto a la regulación de los grandes equipamientos comerciales.

El PTS cuantificó en 117 Has la superficie de suelos ocupados por instalaciones de actividad económica existentes en Urdaibai, siendo la cuantificación global de 210/240 Has. La modificación puntual reduce la superficie de suelo industrial en el ámbito casi a la mitad (- 0,4482 Has), entre otras razones, porque parte de los terrenos están en zona de vulnerabilidad de acuíferos y se van a regenerar. Esta reducción de superficie no supone ni el 0,002% de la cuantificación global de suelo para actividades económicas en Urdaibai.

El PTS, en su artículo 10.2, indica que solo se admitirán procesos de recalificación de suelos industriales a residencial o similar, cuando se justifique la imposibilidad técnica, económica o urbanística de reconversión de dichos suelos como ámbito de acogida de nuevas actividades económicas, exigiéndose la incorporación en paralelo al planeamiento urbanístico una superficie *una superficie equivalente de nuevo suelo para actividades económicas* en el ámbito de su municipio, o en su defecto, de su Área Funcional.

Las DOT, en su artículo 12.5.c, indican que se admitirán procesos de recalificación de suelos industriales a residencial o similar, cuando se justifique la imposibilidad técnica, económica o urbanística de reconversión de dichos suelos como ámbito de acogida de nuevas actividades económicas, exigiéndose la incorporación en paralelo al planeamiento urbanístico de *una superficie de techo edificable equivalente de actividades económicas*.

En este caso se plantea una desclasificación de suelo industrial, por lo que se reduce la superficie de suelo para actividades económicas. Pero se incorpora en paralelo una superficie de techo edificable de actividades económicas superior en 500 m<sup>2</sup> a la que se permitía en el ámbito.

Por todo lo anterior podemos concluir que esta modificación puntual 2 del PGOU no contradice al PTS Actividades Económicas, ni a las DOT.

#### V.3.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos y Plan Hidrológico

Hay que comentar que actualmente el ámbito está afectado por problemas de inundabilidad y en zona de vulnerabilidad de acuíferos, siendo esta una de las razones por las que se propone desclasificar suelo urbanizable.

Tanto las nuevas edificaciones como las zonas a urbanizar previstas en la modificación se adaptan al plano de inundabilidad, posicionándose fuera de las zonas inundables. No existe afección de zonas inundables dentro de la nueva área delimitada como suelo urbanizable.

Dado que el río Ea está incluido dentro de un Nivel I de tramo de cauce (superficie de cuenca de afluente  $10 < C < 50 \text{ km}^2$ ), el retiro mínimo de la edificación debe ser de 12 m. y el retiro mínimo de la urbanización de 4 metros, cumpliéndose ambos aspectos en todo caso.

Asimismo, la ordenación se adapta a las distancias mínimas establecidas en el apartado F.4 del Anexo I del PTS de Ríos y Arroyos para ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos.

#### V.4.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral y Ley de Costas

Parte de la zona industrial mixta se encuentra dentro de la zona de influencia al situarse dentro de la franja de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar según la cartografía del PTS del Litoral.

Este plan regula el suelo no urbanizable y, como ya se ha mencionado, la modificación plantea desclasificar suelo urbanizable en la zona de ribera del río y reservar las zonas con mayor cota para la construcción del equipamiento deportivo y el edificio industrial. Por lo que podemos concluir que la modificación no contradice el PTS del Litoral.

#### V.5.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal

La actuación propuesta es una infraestructura que afecta en su mayor parte a suelo urbanizable según el PGOU vigente, y a 508 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable la categoría de forestal, no afectando al suelo de alto valor estratégico del municipio de Ea y por lo tanto sin incidir en el artículo 97 bis de la Ley 2/2006 del Suelo.

Sin embargo, hay que destacar que se recuperan 7.822 m<sup>2</sup> (ver tabla 1) de suelo que pasan de urbanizable a no urbanizable, estando la mayor parte ellos categorizados como Zona de Protección de Aguas Superficiales, y también, como Bosques Autóctonos y Zona Forestal. (ver tabla 3).

#### V.6.- Adecuación a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos

La superficie de parcela privativa con uso predominante industrial (1.456 m<sup>2</sup>) es ligeramente superior al 30 % de la superficie total del sector (4.835 m<sup>2</sup>), dando cumplimiento así al artículo 77.5 de la Ley, que se refiere a suelos urbanizables con uso predominante industrial.

Por otra parte, con la modificación se reordena la zona de aparcamiento, disminuyendo, en un número que el documento no cuantifica, el número de plazas de aparcamiento. A pesar de ello, hay que

comentar que el Decreto 123/2012 no requiere de plazas de aparcamiento concretas para sectores de suelo urbanizable de uso predominante industrial o terciario.

#### V.7.- Otras consideraciones: Plan de acción del paisaje de la cuenca de la ría de Ea

El Ayuntamiento encargó a un equipo externo la redacción de un plan de acción del paisaje de la cuenca de la ría de Ea, que se entregó en el año 2019. Del listado de acciones recogidas en el documento, algunas se han incorporado en esta modificación puntual del PGOU:

- 2.1 Rehabilitación ambiental de vegetación de ribera y retirada de especies invasoras.
- 3.3 Caminos naturales y zonas de ocio.
- 4.1 Recuperación de área de antigua papelera de Bidebarrieta:
- 5.1 Incorporación de tramo de carretera BI-3238 (gestión de DFB) a viales de gestión municipal.
- 7.1 Retiro de la edificación de la papelera de Bidebarrieta y recuperación de suelos contaminados.

La rehabilitación ambiental de esta parte de la ribera del río y la creación del espacio libre de esparcimiento encajan con el proyecto de crear un parque fluvial en la ría de Ea, cuyo ámbito excede el de esta modificación.

Por tanto, podemos concluir que la modificación se alinea, incorpora o posibilita algunas de las acciones recogidas en el plan de paisaje.

#### VI.- CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la documentación relativa a la “Modificación puntual 2ª del Plan General de Ordenación Urbana de Ea en el ámbito papelería Bidebarrieta”, objeto del presente informe, se adecua a los instrumentos desde los aspectos cuyo carácter es vinculante de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, 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 y a la Ley 2/2006 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:*

***Ibon Guillén Gerrikabeitia***

*Lurralde Antolamendu eta Planeamendu Zerbitzuaren arkitektoa / Arquitecto del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento*

***Maite Mendizabal Condón***

*Bizkaiko Lurralde Antolamenduko Arduraduna/ Responsable de Ordenación del Territorio de Bizkaia*

***Estibaliz Martín Zabala***

*Lurralde Antolamendu eta Plangintzarako Zerbitzuaren Arduraduna (funtzioetan) / Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento (en funciones)*



Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 2. aldaketa  
zehatza Bidebarrieta paperdegia eremuan

Modificación puntual 2ª del Plan General de  
Ordenación Urbana en el ámbito papelería  
Bidebarrieta

EA

EA

Espedientea: 2HI-078/25-P03-A

Expediente: 2HI-078/25-P03-A

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena idaztea, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikulua.

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, osaera 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 Orokorrean 2025eko azaroaren 12an sartu zena, bai eta honako txosten hau (k) ere (k):

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 12 de noviembre de 2025, así como el/los siguiente/s informe/s:

- 2HI-078/25-P03-A txosten teknikoa, Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- IAU-2025-0284 txosten teknikoa Uraren Euskal Agentziak (URA) egina.

- Informe técnico 2HI-078/25-P03-A elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.
- Informe técnico IAU-2025-0284 de la Agencia Vasca del Agua - URA

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:

Aldeko txostena ematea Eako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 2. aldaketa zehatza Bidebarrieta paperdegia eremuko espedienteari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera txosten-izaera loteslea duten alderdiei dagokienez

## A.- En materia de Ordenación del Territorio:

Informar favorablemente el expediente de Modificación puntual 2ª del Plan General de Ordenación Urbana de Ea en el ámbito papelería Bidebarrieta, 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.

## B.- Uraren arloan:

Beraz, eta aurretik azaldutako inguruabarrak kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, dokumentuaren aldeko txostena egitea proposatzen du.

## B.- En materia de Aguas

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 expediente.

*Elektronikoki honako honek sinatua:*

*Firmado electrónicamente por:*

*Miguel Ángel Gargallo Fernández*

*Lurralde Plangintzaren Zuzendaria / Director de Planificación Territorial*

## PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA REFERENTE A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE EA (BIZKAIA)

N/ Ref.: IAU-2025-0325

S/Ref.: 2HI-078/25-P03-A

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 12 de noviembre de 2025 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 2ª Modificación del PGOU de Ea.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a las materias de aguas.

Como antecedente más reciente, en octubre de 2024 se remitió informe al Ayuntamiento tras la aprobación inicial del expediente (IAU-2024-0240) una vez analizada la documentación fechada a marzo de 2023.

Previamente, esta Agencia emitió informe en el trámite de evaluación ambiental simplificada de esta misma modificación tras consulta efectuada por la Diputación Foral de Bizkaia, en septiembre de 2022 (referencia: IAU-2022-0249). Tras dicha tramitación la Diputada foral de Sostenibilidad y Medio Natural formula Informe Ambiental Estratégico mediante Orden Foral 6135/2022, de 20 de octubre.

La modificación planteada pretende la reordenación del ámbito denominado Papelera Bidebarrieta para poder adaptarse a los distintos antecedentes relativos al ámbito y, a su vez, compaginar las necesidades de planeamiento del Ayuntamiento.

Dichos antecedentes son, por un lado, el Convenio entre el Ayuntamiento de Ea y la Agencia Vasca del Agua-URA (incluido como Anexo en la documentación presentada) para posibilitar la rehabilitación ambiental del río Ea en el entorno de la antigua papelera. Al respecto, URA ha redactado y ejecutado las obras ligadas al “*Proyecto de demolición del edificio de la pasta de papel de la antigua Papelera de Bidebarrieta*” y ha redactado y financiado el “*Anteproyecto de rehabilitación ambiental del río Ea en el entorno de la antigua Papelera de Bidebarrieta*”.

También se quiere dar respuesta a las necesidades del Ayuntamiento para el mantenimiento del uso industrial y complementarios en la zona por lo que se plantea un aumento en las dotaciones públicas para la población proponiéndose un equipamiento deportivo que consiste, en un inicio, en una pista deportiva polivalente.

Por otro lado, se pretende la mejora en el tramo de la carretera BI-3238 para favorecer la seguridad vial y la conexión del núcleo urbano con la zona industrial, tras la cesión de aquella al Ayuntamiento por parte de la Diputación Foral de Bizkaia. Se incluyen zonas de aparcamiento dada la escasez de estos en el núcleo de Ea y la afluencia de visitantes en determinados momentos.

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





La documentación aportada en esta fase consiste es prácticamente la misma que la analizada tras la aprobación inicial a la que se han añadido varios informes de la Dirección General de la Costa y el Mar, el de esta Agencia Vasca del Agua citado previamente, el del Ministerio para la Transformación Digital sobre telecomunicaciones, el Certificado del Consorcio de Aguas sobre abastecimiento y saneamiento (fechado a febrero de 2025 y solicitado por esta Agencia) y, por último, la Resolución sobre calidad del suelo.

## 2. AMBITO Y OBJETO

El ámbito se sitúa en la Unidad Hidrológica del Lea perteneciente a las Cuencas Internas del País Vasco en la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. En concreto, la zona objeto de la modificación se ubica en la margen derecha del río Ea, y se sitúa a 600 m al sur del núcleo de Ea, entre el río y la carretera BI-3238.

En total, ocupa una superficie de 22.773 m<sup>2</sup> donde queda incluida un tramo de carretera que llega de Ispaster, la zona industrial parcialmente urbanizada y un espacio arbolado al sur y junto al cauce.

Según la documentación presentada los principales objetivos de la modificación son:

- Reducción de la superficie de suelo urbanizable prevista en el PGOU, de modo que parte de ésta pueda ser calificada como Zona de Protección de Aguas Superficiales, la cual se añadiría a la ya existente, **resultando viable la solución de regeneración de la ribera del río planteado por URA.**
- Adecuación del planeamiento a la nueva solución de acceso rodado en forma de “T” al ámbito desde la carretera existente que comunica con el municipio.
- Calificación como Sistema General de Transporte Viario Municipal (SGTVM) del tramo de la carretera BI-3238 que ha sido cedido de la DFB al Ayto. A esta superficie se añade parte del Suelo No Urbanizable Forestal situado al norte del ámbito para el acondicionamiento de taludes del vial existente.
- Redimensionamiento y reubicación de las zonas industriales y de aparcamiento, adaptándose a las circunstancias anteriores, y generando a su vez tanto un **Sistema Local de Equipamiento Deportivo e Industrial Mixto**, como otro **Sistema Local de Espacios Libres**, donde se prevé la creación de una zona verde.
- Posicionamiento de las zonas industriales y de aparcamiento en áreas no afectadas por la zonificación de inundabilidad establecida por la Agencia Vasca del Agua-URA.
- Ajuste de la edificabilidad para la nueva zona industrial y el equipamiento mixto, en consonancia con las necesidades edificatorias del Ayuntamiento de Ea.

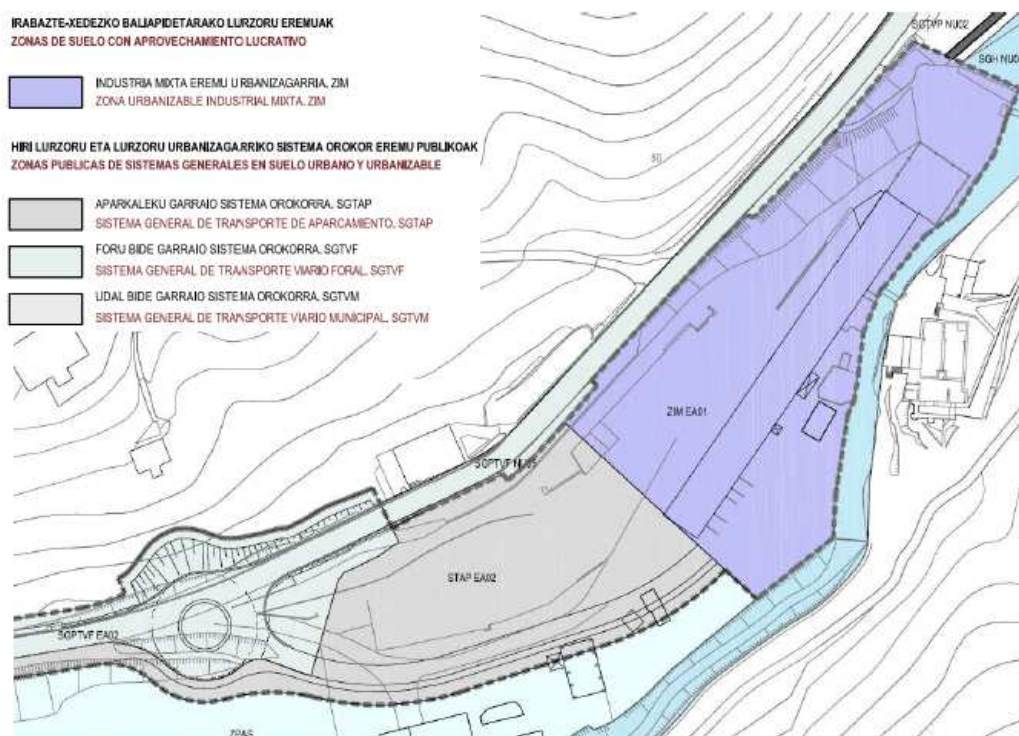
Al mismo tiempo, se permite la descontaminación y rehabilitación de suelos, ordenando los usos futuros permitiendo la recuperación de la ribera.

En cuanto a la descontaminación de suelos mencionada, esta Agencia emitió informe en el trámite de consulta a la propuesta de Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se declara la calidad del suelo correspondiente a una parte del emplazamiento anteriormente ocupado por la papelera en la zona superior junto a la carretera planteándose una serie de recomendaciones (IAU-2022-0332).



En dicha Resolución, de septiembre de 2022, se establecen las condiciones para la implantación de una nueva actividad en la zona.

El PGOU vigente preveía dos sectores en el ámbito, una zona urbanizable industrial mixta y otra zona destinada a viales y aparcamientos, tal y como se muestra en la figura a continuación.



PGOU vigente



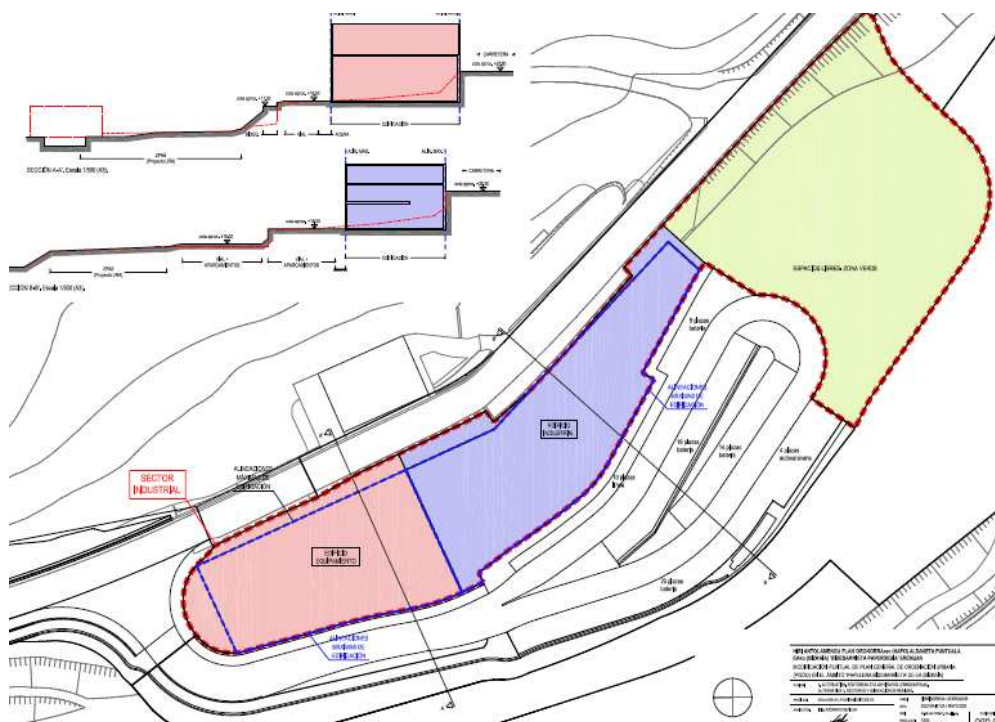
### 3. ORDENACIÓN PROPUESTA

En el ámbito objeto de la modificación se ubicaba la Papelera Bidebarrieta que cesó su actividad en 1981, tras lo cual, se redactaron estudios de ruina industrial asociados a la actividad y proyectos de demolición parcial de edificios (incluido el edificio de pasta de papel de la antigua papelera), de manera que, en estos momentos, no existen edificaciones en pie, salvo las ruinas de la antigua ferrería y molino ubicados en la margen izquierda del río Ea y la torre de Iberdrola situada en la zona sur junto a los aparcamientos en batería.

Según la documentación gráfica y escrita incluida en la consulta, la ordenación seleccionada ubica las zonas de aparcamientos y equipamiento deportivo e industrial mixtas en la parte central del ámbito, cercanos ambos al acceso rodado desde la carretera. Concretamente, la zona de aparcamiento se ubica en el lado Oeste, mientras que las zonas de equipamiento e industrial se posicionan en el lado Este, es decir, entre la zona de aparcamiento y la carretera.

Al Sur de las zonas de aparcamiento e industrial, donde se situaba la antigua papelera, y en las normas vigentes estaba previsto la zona industrial mixta, se propone una zona verde estando planteada a modo de Sistema Local de Espacios Libres. Esta superficie en la actualidad ya está acondicionada como aparcamiento “reversible y zona multiusos” que será utilizada en momentos de mayor afluencia para el aparcamiento de vehículos pero que fuera de la época estival se ha acondicionado como zona de merendero.

En la documentación aportada en el trámite ambiental se planteaban 2 alternativas, y esta Agencia valoraba como más adecuada la primera de ellas que ha sido la adoptada finalmente, de la que se añade a continuación una imagen con la propuesta de ordenación, extraída del plano ORD-02.



*Alternativa 1. Sectores y alineaciones máximas (extracto del plano ORD-02)*



En total, el Suelo Urbanizable presenta una superficie de 12.645 m<sup>2</sup> donde se incluyen:

- Zona urbanizable Industrial Mixta (que además incluye zonas públicas de sistemas locales dedicados a Espacios Libres y Equipamiento Deportivo).
- Zonas públicas de Sistemas Generales (de Transporte Viario Municipal y de Aparcamiento).

El suelo No Urbanizable por su parte incluye una superficie de 8.330 m<sup>2</sup> con zonas dedicadas a Sistema General de Transporte Viario Municipal, Zona de Protección de Aguas Superficiales, Zona de Especial Protección y Zona Forestal.

En el sector industrial mixto propuesto se plantea un perfil máximo de PB+1, con posibilidad de entreplanta en el edificio industrial con una altura máxima de la edificación de 13 m. El perfil máximo de la edificación de la zona dotacional será de 15 m y de PB+1. Ambas edificaciones, que podrán estar adosadas, se adaptarán a las condiciones topográficas existentes y se ubicarán junto al muro actual de contención de la carretera. No se considera procedente plantear superficie construida bajo rasante.

Se prevé una conexión viaria peatonal entre la urbanización del sector y el núcleo urbano de manera paralela al vial rodado. El número de aparcamientos en superficie previstos es de 75 más 4 plazas para autocaravanas. Según se señala en la documentación, se han reducido las plazas para aumentar la Zona de Protección de Aguas Superficiales y para obtener la superficie necesaria para el desarrollo del proyecto de regeneración de la ribera que plantea esta Agencia.

Del mismo modo, las obras ligadas a la instalación de aparcamientos ya han sido realizadas mediante la implementación de Sistemas de Drenaje Sostenibles y Soluciones Basadas en la Naturaleza. En concreto se ha recuperado una zona de 5.667 m<sup>2</sup> que se ha destinado a aparcamiento permanente, aparcamiento reversible, ramal de acceso y un total de 130 plazas para vehículos y 5 para autocaravanas. Se muestra una ortofoto a continuación del estado actual del aparcamiento:





## 4. CONSIDERACIONES

### 4.1. En relación con la ordenación y la protección del DPH y su zona de servidumbre

La documentación presentada señala que no existe afección a las zonas inundables y que la ordenación se adapta a las distancias establecidas en el apartado F.4 del Anexo I del PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV para ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos (12 m a la edificación y 4 m a la urbanización).

Es correcta la primera de las afirmaciones, el ámbito no se ubica en zona inundable y, por otra parte, se ha comprobado que, efectivamente, teniendo en cuenta la disposición de las edificaciones planteadas, se respetarán los retiros al cauce señalados. Además, se considera positiva la ampliación del Suelo No Urbanizable y de la Zonas de Protección de Aguas Superficiales que plantea la Modificación ya que facilita la conservación y recuperación de la margen derecha del río Lea en esta zona.

Asimismo, y con la información disponible se puede prever que la ordenación planteada, que sitúa las edificaciones junto a la carretera, al norte del ámbito, y la zona de aparcamiento y Espacios Libres, al sur, en el espacio más cercano al cauce y a cierta distancia, permitirá cumplir con las actuaciones a ejecutar planteadas en el anteproyecto de restauración ambiental del río redactado por esta Agencia.

En relación con dicho anteproyecto, cabe señalar que en 2021 se realizó un estudio de alternativas ligado al denominado “**Anteproyecto de rehabilitación ambiental del río Ea en el entorno de la antigua Papelera de Bidebarrieta. TM Ea (Bizkaia)**”, donde se planteaban varias actuaciones, divididas en dos fases, con intención de restaurar ambientalmente la zona. Dichas actuaciones consistían, en una primera fase, en la demolición y retirada de los elementos antropogénicos existentes en la parcela. Al respecto, algunas de las acciones previstas ya se han ejecutado, como la demolición parcial de edificios. Previamente también se autorizaron en la zona trabajos de conservación en las antiguas instalaciones industriales (referencia de URA: AO-B-2017-0087).

Y en una segunda fase se pretende la restauración ambiental de la parcela, fase que todavía no se ha acometido y que plantea la recuperación de la alameda junto al cauce, la construcción de unas charcas para anfibios y la restauración del hábitat de robledal bosque mixto, entre otras medidas ambientales.

Al margen de las actuaciones de restauración ambiental que finalmente se adopten en el marco del Convenio citado, el desarrollo urbanístico de la presente modificación no debe generar afecciones al cauce y sus riberas, para lo que resulta necesario implementar medidas preventivas y un plan de vigilancia en el futuro proyecto urbanístico.

Al respecto, la normativa urbanística específica presentada señala que se cumplirán las medidas incluidas en el “Plan de Vigilancia Ambiental, Medidas Preventivas, Correctoras y Compensatorias” tal y como quedaba establecido en la Orden Foral 6135/2022, de 20 de octubre, de formulación del Informe Ambiental Estratégico.

Entre otras medidas, se plantean las relacionadas con la protección de las Aguas Superficiales y Subterráneas que tienen que ver con la localización de las actuaciones, acopios de material



o instalaciones auxiliares de obra alejadas del cauce, y con evitar vertidos incontrolados durante las obras. Al situarse éstas en zona de policía de cauces, será necesaria la obtención de la preceptiva autorización, a tramitar en esta Agencia, por lo que será en ese momento cuando se valorará que las medidas mencionadas estén presentes en el proyecto y se vigilará por su cumplimiento.

En la normativa presentada también se señala lo siguiente (artículos 2.3.2.P12 y 2.3.3.P13):

*Todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias y los controles ambientales que deban incorporarse a los proyectos de desarrollo, han de hacerlo con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.*

En todo caso, y como ya se ha señalado previamente, parte de las actuaciones previstas en la modificación, como es principalmente la adecuación de la zona verde situada al sur y el acondicionamiento de las zonas de aparcamiento, ya se han ejecutado. Estas obras no cuentan con la preceptiva autorización de esta Agencia por lo que deberán ser legalizadas, algo que ya se le ha advertido al Ayuntamiento en anteriores ocasiones.

Por tanto, quedarían por ejecutar las obras de edificación del equipamiento deportivo y del industrial. La normativa incluida en la documentación señala que, en el caso de que los proyectos edificatorios supongan movimientos de tierras, se deberá contar con un plan de prevención y vigilancia para evitar la implantación de especies exóticas invasoras de flora.

La eliminación de especies exóticas invasoras también forma parte del conjunto de medidas ambientales del proyecto de rehabilitación ambiental del río Lea citado por lo que sería conveniente que dichas labores se realizaran simultáneamente en los dos espacios (en la zona del sector industrial/deportivo y en la zona de rehabilitación del río), para evitar la propagación de estas especies y su erradicación del conjunto del espacio.

Por otra parte, la Modificación señala que la propuesta trata de hacer viable *la solución de regeneración de la ribera del río planteada por URA*, por lo tanto, el desarrollo de los proyectos urbanísticos previsibles en la zona citados en la modificación (PAU, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización) no debe condicionar dicha actuación ambiental.

Teniendo en cuenta que las obras de acondicionamiento del aparcamiento y de la zona verde más cercana al río que limitan con el proyecto de rehabilitación ambiental del río ya están ejecutadas, es previsible que las obras edificatorias que quedan por acometer no condicionen la regeneración de la ribera prevista, siendo más bien deberían ser obras complementarias.

Finalmente, también se plantean medidas de introducción de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible o SUDS en el conjunto del ámbito, como cubiertas vegetadas, pavimentos permeables y cunetas verdes, entre otras. Al respecto, algunas de dichas medidas en la zona de aparcamiento ya han sido implementadas, tal y como se ha citado en los antecedentes, mediante Soluciones Basadas en la Naturaleza (redes de drenaje francés y zanjas verdes para la recogida de agua pluvial y transporte el sistema de fitodepuración, pavimentos permeables, bioingeniería para la estabilización de taludes, y plantación de especies autóctonas, fundamentalmente).



Estas actuaciones se consideran positivas, ya que contribuyen a mejorar la resiliencia frente al cambio climático y favorecen la conservación de la biodiversidad y el funcionamiento equilibrado de los ecosistemas. Además, son un complemento al proyecto de regeneración de esta margen del río Lea que se acometerá en un futuro.

#### **4.2. Abastecimiento**

En relación con ambos servicios, la parte oriental del municipio está integrada en el sistema Ea, gestionado por el CABB.

Según la información que maneja esta Agencia, por el norte del ámbito discurre la red de abastecimiento que está conectada a la ETAP de EA situada a escasa distancia (unos 90 m al noreste) y a la que, previsiblemente, los nuevos usos se conectarán.

En la documentación aportada en el trámite ambiental y en el trámite urbanístico tras la aprobación inicial no se mencionaban las necesidades de abastecimiento que se preveían o el origen del recurso. Tampoco en esta ocasión se ha incluido más información al respecto por lo que el análisis que, tanto esta Agencia como el CABB se ha realizado, ha tenido en cuenta la superficie de uso industrial y las posibles dotaciones.

En primer lugar, en el informe redactado tras la aprobación inicial, desde esta Dirección de Planificación y Obras de la Agencia, se realizó un análisis de la suficiencia de recursos para atender las demandas estimadas con la presente modificación.

Dicho análisis se basaba en la información disponible en el Plan Hidrológico para la Unidad de Demanda Urbana de Ea, en la consideración de la demanda asociada, estimada en un consumo de agua adicional de 364 m<sup>3</sup>/año (que representa un incremento del 0,45% en la demanda actual del sistema); en las características del sistema de abastecimiento de Ea, que es un sistema sencillo que capta el agua del manantial de Ulla y en que, además, tiene la posibilidad de obtener recursos adicionales del sondeo Aboitiz.

Se concluyó que quedaba adecuadamente justificada la existencia y disponibilidad de los recursos hídricos suficientes para amparar las demandas de los desarrollos urbanísticos previstos en la modificación puntual 2 del PGOU de Ea, en el ámbito de la papelera Bidebarrieta.

Revisada la situación y documentación, incluyendo el informe del Consorcio de Aguas de Bilbao Bizkaia, fechado a febrero de 2025, sobre disponibilidad de infraestructura suficiente, se ratifican las conclusiones del citado informe sobre la existencia y disponibilidad de recursos hídricos suficientes para amparar las nuevas demandas de los desarrollos urbanísticos previstos en el ámbito de la papelera Bidebarrieta.

No obstante, se considera oportuno aclarar que el sistema de abastecimiento es fuertemente dependiente del sondeo Aboitiz, que también abastece a Ispaster, y que la actual existencia de recursos hídricos suficientes, en caso de darse en el futuro otros eventuales desarrollos (y sus respectivas demandas) relacionados con este sistema de abastecimiento, deberá ser analizada con detalle, en su caso, de forma específica.



En cuanto a la suficiencia de infraestructuras para garantizar el servicio, consta entre la documentación actual el citado informe del Consorcio de Aguas de Bilbao Bizkaia (de febrero de 2025), en el que, entre otras cuestiones, se concluye que, en condiciones normales de suministro, teniendo en cuenta la red primaria y las instalaciones de potabilización, se dispone de infraestructura suficiente para atender el incremento de demanda que supone la Modificación.

#### **4.3. Saneamiento**

Respecto a las aguas residuales, la normativa urbanística de la Modificación indica, tal y como había sido solicitado por esta Agencia, que los vertidos derivados de los nuevos usos a implantar en la zona deberán conectarse al colector de saneamiento existente en la zona.

En este sentido, según la información existente en esta Agencia, a día de hoy se está elaborando el *“Proyecto de conexión de la red de saneamiento del aparcamiento de Urtubiaga al núcleo de Ea”*, conexión necesaria para garantizar el adecuado tratamiento en la EDAR de Ea de las futuras aguas residuales generadas por las actividades a implantar en el ámbito de Bidebarrieta.

En todo caso, tal y como se ha señalado en el punto anterior, está incluido en la documentación el informe del CABB sobre la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento existentes. En dicho informe se indica que, en relación con la citada suficiencia, en tiempo seco se dispone de capacidad para el transporte y el tratamiento de las nuevas cargas que se generen.

También dicho Consorcio añade que, en tiempo de lluvia, si las actividades a implantar en la zona supusieran un incremento en los volúmenes de aguas fecales dentro de los sistemas o subsistemas unitarios, con presencia de puntos de desbordamiento, se deberían contemplar actuaciones necesarias de reducción sobre las aguas pluviales para no empeorar la situación existente; cuestión esta que deberá ser valorada entre el Ayuntamiento y el Ente Gestor.



## 5. 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** la “*Modificación Puntual 2 del PGOU en el ámbito Papelera Bidebarrieta de Ea*”.

Se recuerda únicamente que las obras realizadas para el acondicionamiento del aparcamiento no cuentan con la preceptiva autorización de esta Agencia por lo que deberán ser legalizadas.

## 5. TXOSTEN PROPOSAMENA

Beraz, eta aurretik azaldutako inguruabarrak kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, “*Eako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 2. Aldaketa Zehatza Bidebarrieta Paperdegia Eremuan*” dokumentuaren **aldeko txostena** egitea proposatzen du.

Soilik gogorarazten da aparkalekua egokitzeko egindako lanek ez dutela Agentzia honen bidezko baimenik, eta, beraz, legeztatu egin beharko dira.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma

Esther Bernedo Gómez (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*)  
Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)  
José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)



ETXEBIZITZA ETA  
HIRIA AGENDA SAILA  
Etxebizitza Sailburuordetza  
Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura  
Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA  
Y AGENDA URBANA  
Viceconsejería de Vivienda  
Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura

TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA  
SAILBURUORDETZARENA, EAKO HIRI  
ANTOLAMENDU PLAN OROKORRAREN 2.  
ALDAKETA PUNTUALA "BIDEBARRIETA PAPER-  
FABRIKAREN" EREMUAN

2HI-078/25-P03  
EAKO UDALA (BIZKAIA)

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE  
VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
EA EN EL ÁMBITO "PAPELERA BIDEBARRIETA"

2HI-078/25-P03  
AYUNTAMIENTO DE EA (BIZKAIA)

## 1.- XEDEA.

Txosten honen helburua da, etxebizitzaren arloko sektore-eskumenetik, EAKO Hiri Antolamendu Plan Orokorraren 2. Aldaketa Puntuala "Bidebarrieta Paper-Fabrikaren" eremua, gero bere txostena egin dezan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak.

## 2.- AURREKARIAK

**2.1.** Eako udalerriak indarrean du Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, eta horren Arautestua 2016ko maiatzaren 10eko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (88. zk. BAO) argitaratu zen.

**2.2.** 2024ko ekainaren 4an, Eako Hiri Antolaketako Plan Orokorraren II. aldatetari hasierako onarpena eman zitzaion Udaleko Osoko Bilkuran, eta organo horrek berak onartu zuen behin-behinean, 2025eko irailaren 30ean.

## 3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

**3.1.** Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 82. artikuluan ezartzen duenez, 3.000 biztanletik gorako udalerriek babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzetarako lurzorua gorde behar dute, eta gauza bera egin behar dute hiri-lurzoruko gunen jarraituak dituzten udalerriek, baldin eta horietan 2.000 biztanle baino gehiago bizi badira.

## 1.- OBJETO.

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Modificación Puntual 2 del Plan General de Ordenación Urbana de EA en el ámbito "Papelera Bidebarrieta", que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

## 2.- ANTECEDENTES

**2.1.** El municipio de Ea cuenta con el Plan General de Ordenación Urbana vigente cuyo Texto Normativo fue publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia el 10 de mayo de 2016 (BOB nº 88).

**2.2.** Con fecha 4 de junio de 2024 fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Ea la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal, siendo objeto de aprobación provisional mediante acuerdo del mismo órgano de fecha de 30 de septiembre de 2025.

## 3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.

**3.1.** La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos continuos de suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.





Beraz Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua ikusi ondoren, lurzorua erreserbatzeko betebeharra dagokio Eako Udalari.

**3.2.** Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, 81. artikuluan, 20.000 biztanletik gorako udalerriei zuzkidura-bizitokitarako lurzorua gordetzeko betebeharra ezartzen die.

Beraz, udalerriak 858 biztanle dituen (EUSTAT 2025ko urtarrila), **lurzoru gordetze horiek ez dagozkio Eako Udalari.**

**3.3.** Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu beharra dago; artikulua hori aldatu zuen azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoak, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak honako idazketa berria eman zion:

*27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketan integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.*

*27.2. Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga behar diote udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gaineko handitzearen % 15i dagokion lurzorua, salbu gauditu egin badira antolamendu horretan ezarritako egikaritze-epeak edo, halakorik ezean, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak, kasu horretan eraikigarritasun gauzatua hartuko baita kontuan.*

*27.3. Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarriaren edo eraikigarrien kasuan gauzatuko da, eta partzela horiek udal lurzoru-ondareari atxiki beharko zaizkio beti.*

Por tanto, visto el 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, esta obligación de reserva rige para el municipio de Ea.

**3.2.** La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 858 habitantes (EUSTAT enero 2025), **ninguna de estas dos obligaciones de reserva rigen para el municipio de Ea.**

**3.3.** Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

*27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.*

*27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.*

*27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.*



27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, toki-administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikuluko honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».

**3.4.** Ildo horretan, funtsezkoa da gogoeta espezifiko bat egitea aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintza bat izateari buruz.

Etxebizitzaren Legearen 10. artikuluekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituzte etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dute.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikulua lehenengo paragrafoa a) eta d) letretan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan:

1.– Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:

a) Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeko gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeko legerian aurreikusitakoaren arabera. (...)

d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.

Hala, etxebizitzaren arloko plangintza eta lurralde- eta hirigintza-plangintza herritarren benetako etxebizitza-premien mende daude.

#### 4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIAPENA

**4.1.** EAKO Hiri Antolamendu Plan Orokorraren 2. Aldaketa Puntualaren helburu nagusia "Bidebarrieta Paper-Fabrikaren" eremua berrantolatzea da, hirigintza-aurrekarietara eta Udalaren behar berrietara egokitzeko.

27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

**3.4.** En ese sentido, resulta fundamental una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas.

De conformidad con el artículo 10 de la Ley de Vivienda, tanto el Gobierno Vasco como los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda y deberán velar por la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

Para la satisfacción de dicho derecho, la Ley de vivienda en su artículo 11 párrafo primero letra a) y d), incluye la planificación territorial y urbanística en el marco de la planificación en materia de vivienda.

1.– Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:

a) Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.

(...)

d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.

Así, tanto la planificación en materia de vivienda como la planificación territorial y urbanística están sometidas a las necesidades reales de vivienda de la ciudadanía.

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

**4.1** El objetivo principal de la Modificación Puntual 2 del PGOU de Ea es la reordenación del ámbito "Papelería Bidebarrieta" para adaptarlo a los antecedentes urbanísticos y a las nuevas necesidades del Ayuntamiento



4.2. Lurzoru-erreserba hori ezartzeko betebeharririk ez dagoenez, aldeko txostena ematen da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokienez. Era berean, Udalari doan lagatako partzelak babes publikoko etxebizitzara bideratzea gomendatzen da.

4. 2. Considerando que no hay obligación de establecer dicha reserva, procede informar favorablemente, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida. Asimismo, se recomienda destinar las parcelas obtenidas por cesión gratuita al Ayuntamiento a vivienda de protección pública.

## 5.- ONDORIOAK

5.1. EAKO Hiri Antolamendu Plan Orokorraren 2. Aldaketa Puntuala **aldeko** txostena ematen da "Bidebarrieta Paper-Fabrikaren" eremuan, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren arloan ezarritako zehaztapenei dagokienez.

## 5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** la Modificación puntual 2 del Plan General de Ordenación Urbana de EA en el ámbito "Papelera Bidebarrieta", en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

Vitoria-Gasteizen, sinadura digitalaren datan,

En Vitoria-Gasteiz, en la fecha de la firma digital,

Miguel de los Toyos Nazabal  
(Elektronikoki sinatuta / Firmado electrónicamente)

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA  
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA

Exp. Zk.: INFE IMPA MA 2025/87 EA HAPO

NºExp.: INFE IMPA MA 2025/87 PGOU DE EA

**GAIA: EAKO BIDEBARRIETA PAPER FABRIKEN  
EREMUAN HAPO-REN 2. ALDAKETA PUNTUALARI  
BURUZKO TXOSTENA**

**ASUNTO: INFORME DE LA MODIFICACION PUNTUAL  
2 DEL PGOU DE EA, PAPELERA BIDEBARRIETA**

Goian aipatutako gaia dela eta, Ingurune Naturala eta Nekazaritza Saileko Nekazaritza Zerbitzuak TXOSTEN hau egin du:

En relación con el asunto referenciado, el Servicio Agrícola del Departamento de Medio Natural y Agricultura; INFORMA:

Erreferentzian aipatzen den gaia dela eta, aurkeztu den dokumentazioa aztertu ondoren Ingurune Naturala eta Nekazaritza Saileko Nekazaritza Zerbitzuak uste du EZ da alegaziorik aurkeztu behar Eako Bidebarrieta paper fabrikaren eremuan HAPOren 2. aldaketa puntualaren dokumentuari dagokionez. aurkeztu behar direla Ingurumeneko Iraunkortasunari buruzko bere txostenean, balio estrategiko handiko eta landazabaleko nekazaritzako lurzoruei dagokienez, lurzoru horiek planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duen irizpidearen, Euskadiko Nekazaritza eta Basozaintzaren arloetako L.P.S.ko irizpideen eta ezarri beharreko ingurumenaren arloko gainerako arautegiaren arabera baloratu behar direlako.

En relación con el asunto referenciado y examinada la documentación aportada, el Servicio Agrícola del Departamento de Medio Natural y Agricultura, considera que NO procede presentar alegaciones, respecto del documento de modificación puntual 2 del PGOU de Ea, en el ámbito de la papelera Bidebarrieta, en lo que respecta a los suelos agrícolas de alto valor estratégico, que se deben contemplar según el criterio regulador del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, los criterios del P.T.S. Agroforestal del País Vasco y el resto de Normativa Ambiental vigente.

Aurreikusitako jarduketa administrazio-proiektu gisa kokatzen da, 17/2008 Legea, Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikari buruzkoa.

La actuación prevista se enmarca como un proyecto administrativo previsto en el Art. 16 de la Ley 17/2.008, de Política Agraria y Alimentaria.

Proposatutako jarduketak lurzoru urbanizagarriari eragiten deutso, zati handi batean eta 508 m2-ko basoko lurzoru urbanizaezinari, eta ez deutso eragiten Eako udalerriko balio estrategiko handiko lurzoruari; beraz, ez deutso eragiten Nekazaritza eta Basogintzaren LAPari buruzko 177/2014 Dekretuaren 97 bis artikuluari.

La actuación propuesta es una infraestructura que afecta a suelo urbanizable, en su mayor parte y 508 m2 de suelo no urbanizable forestal, no afectando al suelo de alto valor estratégico del municipio de Ea y por lo tanto no afectando al artículo 97 bis del Decreto 177/2014, del PTS Agroforestal.

Begirunez

Atentamente

Sin./Fdo.: ANDONI CARRANZA VILLEGAS - 2025-11-19  
LANDARE EKOIZPENAREN ATALEKO BURUA  
JEFE/A SECCIÓN DE PRODUCCIÓN VEGETAL

Sin./Fdo.: OIER DAÑOBEITIA ARTABE - 2025-11-24  
NEKAZARITZA ZERBITZUKO BURUA  
JEFE/A SERVICIO AGRÍCOLA

Sin./Fdo.: ANDONI AGIRREBEITIA ABENDIBAR - 2025-11-24  
NEKAZARITZA ZUZENDARITZA NAGUSIA-REN ZUZENDARI NAGUSIA  
DIRECTOR/A GENERAL DE DIRECCIÓN GENERAL DE AGRICULTURA

