Plangintzako arau subsidiarioen aldaketa, Arangurengo "La Guata" izeneko eremuan ekipamendu-sistema orokor bat antolatzeko

ZALLA

Espedientea: 2HI-082/25-P05-A

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

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:

A. Lurralde antolamenduari dagokionez:

Aldeko txostena ematea “Plangintzako arau subsidiarioen aldaketa, Arangurengo "La Guata" izeneko eremuan ekipamendu-sistema orokor bat antolatzeko" espedienteari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomía 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.

Ondorengo oharrak ezartzen dira:

- Eraikigarritasunari buruzko datuak zuzendu beharko dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen definiziora egokitzeko.

- Erabilera osagarriak kendu beharko dira: P.2.- etxebizitzarekin bateraezinak diren industria-erabilerak; P.4.- etxebizitzarekin bateraezinak diren biltegiak; T.4.- biltegi handiak, ekipamendurako eremua bizitegi-lurzoruaren ondoan eta lehentasunezko fluxu-eremuan dagoelako.

- Hirigintza-araudi xehatuaren akatsak zuzendu beharko dira dokumentazio idatzian eta grafikoan.

Modificación de las NNSS de Planeamiento para la ordenación de un Sistema General de Equipamiento en el ámbito denominado “La Guata” de Aranguren

ZALLA

Expediente: 2HI-082/25-P05-A

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

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. En materia de Ordenación del Territorio:

Informar favorablemente el expediente de “Modificación de las NNSS de Planeamiento para la ordenación de un Sistema General de Equipamiento en el ámbito denominado “La Guata” de Aranguren”, 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.

Se realizan las siguientes consideraciones:

- Deberán corregirse los datos de la edificabilidad, adecuándose a la definición de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

- Deberán eliminarse los usos complementarios: P.2.- *industriales incompatibles con la vivienda*, P.4.- *almacenes incompatibles con la vivienda*, T.4.- *grandes almacenes,* por estar el ámbito destinado a equipamiento, junto a suelo residencial y en zona de flujo preferente.

- Deberán corregirse las erratas de la normativa urbanística pormenorizada en la documentación escrita y gráfica.

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la **sede electrónica** mediante el **localizador** indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoan** egiaztagarria, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T7VAY-X492
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: SILVIA MARTINEZ DE UBAGO BERMEJO | 2026/02/12 10:26:39

B.- Uraren arloari dagokionez:

URA Uraren Euskal Agentziak egindako txostena ikusita, espedientearen aldeko txostena egin da, erabilera osagarri hauek gehitzea izan ezik: E.2 "Irakaskuntzakoa", E.3 "Kirolekoa" eta T.4 "Biltegi handiak"; horiei buruzko kontrako txostena egin baita.

Honako baldintza lotesle hau ezartzen da:

- Kendu egin beharko dira E.2 "Irakaskuntza", E.3 "Kirola" eta T.4 "Saltoki handiak" erabilera osagarriak, Aldaketaren Araudiaren Hirigintza Araubide Xehatuan agertzen direnak, ez baitira bateragarriak indarrean dagoen legeriarekin (2022-2027ko Plan Hidrologikoaren 43.d artikulua kontuan izanda).

B.- Kontsiderazio orokorra:

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen ehen Xedapen Gehigarriko 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriz ere txostena egin beharrik gabe.

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

- 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)

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

B.- En materia de Aguas:

A la vista del informe emitido por la Agencia Vasca del Agua URA, se valora favorablemente el expediente, excepto la incorporación de los usos complementarios E.2 “Docente”, E.3 “Deportivo” y T.4 “Grandes Almacenes” que se informan desfavorablemente.

Se establece la siguiente condición de carácter vinculante:

- Se deberán suprimir los usos complementa- rios E.2-“*Docente*”, E.3.-“*Deportivo*” y T.4.-“*Grandes Almacenes*” que figuran en el Régimen Urbanístico Pormenorizado de la Normativa de la Modificación, dado que no son compatibles con la legislación vigente (art. 43.d del Plan Hidrológico 2022-2027).

C.- Consideración general:

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

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

- 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)

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

ESPEDIENTEA / EXPEDIENTE	2HI-082/25-P05-A
GAIA	Plangintzako arau subsidiarioen aldaketa, ZALLAKO (Bizkaia) Arangurengo "La Guata" izeneko eremuan ekipamendu-sistema orokor bat antolatzeko
ASUNTO	Modificación de las NNSS de Planeamiento para la ordenación de un Sistema General de Equipamiento en el ámbito denominado "La Guata" de Aranguren de Zalla
UDALERRIA/ MUNICIPIO	ZALLA
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	BIZKAIA
INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-PLANGINTZA	b) motako AASS (1999/05/25)
PLANEAMIENTO EN VIGOR	NNSS tipo b) (25/05/1999)
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. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

Con fecha 20 de noviembre de 2025, se ha registrado en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco la entrada del expediente de "Modificación de las NNSS de Planeamiento para la ordenación de un Sistema General de Equipamiento en el ámbito denominado "La Guata" de Aranguren", remitido por el Ayuntamiento de Zalla, 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 por objeto incorporar un nuevo Sistema General de Equipamiento Socio-Cultural en dos edificios existentes (antigua fábrica de celulosas de Aranguren, conocida como "La Guata") y establecer las condiciones urbanísticas en el ámbito donde se ubica. El expediente modifica la ordenación urbanística a nivel estructural por incorporar un nuevo sistema general, y a su vez, incluye la ordenación pormenorizada del ámbito.

Esta modificación se sitúa en el marco de cinco proyectos tractores aprobados por el Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco para fomentar el talento artístico y dinamizar y generar actividad económica en las comarcas más desfavorecidas.

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la **sede electrónica** mediante el **localizador** indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoan** egiaztagarria, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T7T2N-RWRM
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: MARIA VICTORIA AZPIROZ ZABALA | 2026/02/03 13:29:33
SINATZAILE / FIRMANTE: MAITE MENDIZABAL CONDON | 2026/02/03 13:32:08

La antigua fábrica se encuentra, conforme a las NNSS vigentes (Orden Foral 291/1998 de 20 de mayo y Orden Foral 183/1999, de 18 de marzo), en suelo urbano consolidado de uso global residencial, dentro de una parcela única. Actualmente existen varias pequeñas empresas y talleres de uso industrial compatible con vivienda.

La fábrica está compuesta por tres edificios. El edificio E1 cambiará su uso por el de Sistema General de Equipamiento Socio-cultural en todas las plantas (PB+2). Por otra parte, el edificio E2 mantendrá la ocupación de los talleres existentes (propiedad privada) en su planta baja y albergará el nuevo sistema general socio-cultural en su planta 1º. El edificio E3 tiene una superficie muy reducida (>25m2) y se desarrolla en PB. En la normativa urbanística propuesta se traslada la superficie del E3 al E2 (ordenación estructural). El expediente indica que la superficie de la parcela según medición sobre topográfico es de 2.394 m² y que la superficie de la edificación es de 3.649,67 m² de techo. El expediente asigna la urbanización de 937 m2 a uso de espacio libre público.

El ámbito se sitúa en el núcleo de Aranguren y limita con:

- Por el norte con la línea de ferrocarril Santander-Bilbao (FEVE)
- Por el este con el río Cadagua (el ámbito se encuentra en la zona de policía de los cauces Maruri y Cadagua, que confluyen al norte de la parcela y, por tanto, es una gestión de las Cuencas Intercomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental).
- Por el sur con la línea ferroviaria Asunción Universidad-Aranguren
- Por el oeste con un edificio de viviendas existente.

El expediente incorpora los informes sectoriales de la *Agencia Vasca del Agua* URA; del *Centro de Patrimonio Cultural Vasco* de Gobierno Vasco; de la Dirección de *Calidad Ambiental y Economía Circular* del Dpto de *Desarrollo económico, Sostenibilidad y Medio ambiente* de Gobierno Vaco; de ADIF, Administrador de Infraestructuras Ferroviarias; del Ministerio de *Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, de la *Confederación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.* Además, se incorpora al expediente el certificado de suministro de agua y saneamiento del *Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia* CABB y los informes técnicos municipales.

Antecedentes:

- El 16 de junio de 2021, URA, Agencia Vasca del Agua emite informe de contestación a consulta realizada por el Ayuntamiento de Zalla “sobre la viabilidad del cambio de uso”. Se expresa que las obras serían autorizables siempre que se ajusten a los requisitos y normativa mencionada (PTS, Artículos 6 y 7 del RDPH, Artículo 40.2 y 40.3 del PHDCO), ya que las actuaciones propuestas se localizan en zona inundable para la avenida de retorno de 100 años y en zona de flujo preferente.

- El 5 de enero de 2022, el Centro de Patrimonio Cultural Vasco de Gobierno Vasco emite informe sobre el tipo de protección otorgable al inmueble. Se estima que el grado de protección y el tipo de intervención aplicable será el que se haya establecido en el Catálogo municipal.

- Mediante Acuerdo de Pleno 7 de febrero de 2022, se acuerda el inicio del presente procedimiento, (BOB, núm. 41, 01 de marzo de 2022).

- El 22 de abril de 2022, la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Dpto, de Desarrollo económico, Sostenibilidad y Medio ambiente de Gobierno Vaco, emite informe de exención a la implantación de una nueva actividad en el mencionado pabellón.

- El 28 de julio de 2022 se emite la resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular. No se prevé que la Modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y se concluye que no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

- El 29 de julio de 2022, URA, Agencia Vasca del Agua, emite de nuevo informe dentro del trámite de consultas dentro de la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

- El 22 de diciembre de 2022, se emite informe desde ADIF. Se concluye que, si se rehabilita el edificio existente sin aumentar volumen, no serán de aplicación los retiros de la edificación; y que puede seguir con la tramitación, si se incluyen las observaciones señaladas.

- El 23 de febrero de 2023, URA, Agencia Vasca del Agua, emite de nuevo informe (teniendo en cuenta un nuevo informe emitido el 16 de febrero de 2022 por Confederación Hidrográfica del Cantábrico Oriental) en el que se solicita:

    - la revisión del apartado 4.1 (ahora 6.1) de esta Memoria para adecuarlo a lo establecido en los artículos 37.7, 37.8, 43 y 45 de la normativa del PH del Cantábrico Oriental (ciclo 2022-2027) publicada por RD 35/2023, de 24 de enero. En resumen, atendiendo al riesgo de inundabilidad existente, tanto la Modificación de las NNSS como los proyectos derivados de la misma, deberán garantizar el cumplimiento de los condicionantes y limitaciones a los usos del suelo dispuesto en la normativa de aplicación vigente y deberán quedar adecuadamente recogidos en la normativa o, en su defecto, en la ficha urbanística del ámbito.
    - la inclusión de un informe del Ente Gestor sobre el abastecimiento y saneamiento y la suficiencia de estas infraestructuras existentes para garantizar el suministro y cumplir con las normas de calidad del medio receptor.

- El 6 de marzo de 2023, el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana emite informe. Se establece que no hay inconveniente, si se atiendan las consideraciones expuestas en el informe, en aplicación a la nueva Ley del Sector Ferroviario.

- El 13 de noviembre de 2024, el Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia emite informe. Se concluye que el CABB dispone de infraestructura suficiente para atender el incremento de demanda planteado en la modificación y establece una serie de condiciones para la ejecución de las obras.

- El 10 de abril de 2025 el Pleno del Ayuntamiento de Zalla en sesión extraordinaria aprueba inicialmente la modificación de las Normas Subsidiarias, sometiendo el expediente a información pública, junto con el Estudio Ambiental Estratégico, por un plazo de 45 días hábiles a partir de la publicación del anuncio en el BOB. Dicho anuncio se publicó en el BOB número 77 de 24 de abril de 2025.

- Durante el periodo de exposición se han recibido dos informes sectoriales:
    - El 3 de junio de 2025 emite informe la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad intelectual y Depósito Legal del Gobierno Vasco, comunicando que no se aprecian afecciones en el Patrimonio Cultural.
    - El 26 de junio de 2025 emite informe ADIF considerando que se han incorporado correctamente las observaciones realizadas en su informe previo a la aprobación inicial, a excepción de la corrección para la distancia de la zona de protección que deberá definirse a 20 m, y no a los 8 m reflejados. Se procede a corregir el plano y el texto correspondiente.

- El 3 de julio de 2025 se emite certificado del Ayuntamiento de Zalla, indicando que transcurrido dicho plazo no se ha realizado alegación, reclamación u observación alguna.

- El 16 de octubre de 2025 el Pleno del Ayuntamiento de Zalla aprueba provisionalmente la modificación de las Normas Subsidiarias y remite dicho acuerdo a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, solicitando el preceptico informe previo a la aprobación definitiva.

El expediente también se acompaña de un Estudio de Impacto Acústico, una valoración de impacto desde la perspectiva de género, un informe de Impacto lingüístico (normalización del uso del euskera) y un estudio de sostenibilidad energética.

Situación urbanística

Las Normas Subsidiarias vigentes del municipio de Zalla fueron aprobadas definitivamente mediante Orden Foral 291/1998, de 20 de mayo (BOB del 12 de junio de 1998) y Orden Foral 183/1999, de 18 de marzo, relativa al Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zalla (BOB del 25 de mayo de 1999). En ellas se recoge este suelo, integrado en la calificación global de Suelo Urbano Residencial, con una zonificación pormenorizada residencial general en la que se encuentra un edificio, en origen, de tipo productivo (industrial). La normativa urbanística pormenorizada que le afecta a este suelo sería la "*Norma A1. Suelo urbano residencial general*", recogida en las *Normas Pormenorizadas* de las NNSS vigentes.

El expediente incluye la normativa urbanística del Sistema General de Equipamiento "La Guata", donde:

- se mantiene la superficie de la parcela (2.394m2).
- se traslada la superficie del edificio E3 al E2.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- Se crea un nuevo Sistema General de Equipamiento Comunitario, modificando el uso global actual: residencial.
- La Edificabilidad urbanística se ciñe a la superficie construida actual, 3.650m2t, sumatorio de los edificios existentes E1, E2 y E3. Por tanto, la modificación consolida dicha superficie.
- Se excluye del sistema general la planta baja del edificio E2, que alberga actualmente una actividad económica de carácter privado.
- Se recogen las medidas y limitaciones medioambientales, ferroviarias y de inundabilidad.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Se posibilitará la ejecución de un vuelo de hasta 24,73m2 como trasposición del edificio E3 existente, sin indicar en dónde.
- Se mantienen alineaciones, alturas y perfiles.
- Se establece como uso principal el E6-equipamiento socio-cultural.
- Se modifican los usos complementarios, permitiendo los usos: E1, E2, E3, E6, E9, E10, P1, P2, P3, P4, T1, T2, T3, T4, S1, S2, S3, Z1, Z2, G1. Por tanto, respecto de la normativa vigente se incorporan los usos:
    - o productivos P2, P4,
    - o Terciarios T4
    - o de servicios S3 y
    - o de espacios libres Z1

  a su vez, se eliminan:
    - o Todos los usos residenciales y de infraestructuras,
    - o los equipamientos E4, E5, E7, E8 y
    - o los espacios Z3; y
- Se divide la parcela en 3:
    - o Parcela 1: Suelo de espacios libres (937 m2)
    - o Parcela 2: Edificio E1. Equipamiento socio-cultural público
    - o Parcela 3: Edificio E2. En Planta Baja Industria compatible con vivienda, dominio privado. En Planta Primera Equipamiento público. Régimen jurídico: Se deberá constituir un complejo inmobiliario urbanístico vertical, por destinarse superficies superpuestas al uso privado (planta baja) y al dominio público (planta primera).

RÉGIMEN DE LA EJECUCIÓN (GESTIÓN)

- Actuación de ejecución de dotación pública: Incluye las parcelas P1 y P2. Pública por expropiación. Necesita de la expropiación de los suelos, y comprende las obras de urbanización y edificación adecuadas en cada caso.
- Actuación Aislada: Incluye la parcela P3 (Edificio E2). Carácter Público (planta 1º) - Privado (PB). Comprenderá las obras de rehabilitación de la edificación necesarias para la adecuación del edificio.

Materias sectoriales

- Inundabilidad

Se trata de un suelo urbanizado situado en la Zona de Flujo Preferente (ZFP) del río Cadagua; cauce donde se ha designado un Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI ES017-BIZ-6-1) y la ubicación del edificio también está afectada por las avenidas de inundación de 100 de período de retorno. Según informa URA, la edificación actual queda fuera de la franja de 5 metros correspondiente a la zona de servidumbre y está separada de ésta por un muro de cierre; la distancia de la misma a la coronación de la margen izquierda es de unos 16 m aproximadamente.

Además, se indica que se prevén varias actuaciones en el ámbito, dentro del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI) para el ciclo 2022- 2027 y que dichas medidas, propuestas en el "Estudio de Estudio de alternativas de defensa contra inundaciones del río Cadagua a su paso por Aranguren" (2017)", consisten en:

- Sustitución del puente del ferrocarril ubicado aguas abajo y demolición del puente de FFCC de FEVE que existe aguas arriba.
- Rebaje del azud junto a la industria papelera.
- Ampliación de la capacidad del cauce en la margen derecha.

En el 2021, URA, agencia vasca del agua, elabora un informe en donde se indica que:

- No será exigible el retiro mínimo para toda nueva edificación que determina el PTS de ordenación de márgenes de ríos y arroyos, al no haber modificación de volumen ni de edificabilidad física en las actuaciones propuestas.
- La zona de servidumbre de 5 metros, establecida por el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, se respeta con las obras propuestas.
- Con carácter general, no podrán ser autorizadas las obras de reparación de edificación existente que supongan una alteración de su ocupación en planta o de su volumen, o el cambio de uso de las mismas que incremente su vulnerabilidad frente a las avenidas.

En el 2022 la Agencia Vasca del Agua URA estaba redactando el Proyecto Constructivo y, a continuación, iniciaría los trabajos de ejecución, por los que se preveía que el riesgo de inundación del futuro equipamiento cultural-productivo se vería reducido en gran medida. Sin embargo, hasta la comprobación de la situación de riesgo final, la Modificación de las NNSS y los proyectos derivados de la misma deberán garantizar el cumplimiento de los condicionantes y limitaciones a los usos del suelo dispuesto en la normativa y deberán recogerse en la normativa o, en su defecto, en la ficha urbanística del ámbito.

En el momento del informe de 2023 y tras la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (ciclo 2022-2027), se determina que la modificación tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 37.7, 37.8, 43 y 45 de la Normativa del plan. Por tanto, el documento de Modificación que cuente con aprobación provisional deberá actualizar el apartado 4.1. referente al riesgo de Inundabilidad.

Para la preceptiva autorización de obras del futuro equipamiento, a otorgar por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, previa tramitación en la Agencia Vasca del Agua, se deberá dar cumplimiento de la normativa vigente y se presentará un Estudio Hidráulico, que detalle y justifique

las medidas correctoras necesarias y ambientalmente asumibles para evitar agravar la Inundabilidad ni el riesgo preexistente en el entorno.

- Infraestructura ferroviaria

El ámbito de la modificación tiene dos líneas de la Red Ferroviaria de Interés General en sus límites norte y sur. Estas líneas son; al norte (línea ferroviaria 08-780-Santander- Bilbao La Concordia), y al sur (línea 08-790-Asunción Universidad-Aranguren).

ADIF informa que, si se rehabilita el edificio existente sin aumentar volumen, no serán de aplicación los retiros de la edificación; y tanto ADIF como el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana concluyen que la modificación puede seguir con la tramitación, si se incluyen las observaciones señaladas en sus informes.

- Cultura

El Centro de Patrimonio Cultural Vasco de Gobierno Vasco informa que el inmueble no cuenta con declaración monumental al amparo de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y que tampoco está propuesto para ser declarado monumento/ conjunto monumental ni para ser protegido a nivel municipal. Por lo tanto, es un inmueble que no tiene valores culturales destacables. Sin embargo, desde Patrimonio Cultural Vasco (CPCV) se indica que el grado de protección y el tipo de intervención aplicable en el edificio será el que se establezca a través del Catálogo municipal.

El ayuntamiento indica en la memoria que el vial con el que limita al Este discurre el trazado del Camino de las Encartaciones, perteneciente al Camino de Santiago, calificado como Bien Cultural Calificado.

- Suelos potencialmente contaminados

Según descripción del Documento Ambiental Estratégico, el ámbito se encuentra contenido en el Inventario de Suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, del Decreto 165/2008. Sin embargo, mediante el informe del 22 de abril de 2022 de la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular de Gobierno Vasco, se concluye que se cumplen las condiciones establecidas para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, por lo que no procede dar inicio a ninguno procedimiento de declaración en materia de calidad del suelo y se establece cuáles son los usos urbanísticos pormenorizados compatibles y equiparables a industrial a efectos de la Ley 4/2015.

- Abastecimiento de agua y Saneamiento

El municipio de Zalla pertenece a la red gestionada por el Consorcio de Aguas de Bilbao Bizkaia CABB. El consorcio informa de que dispone de infraestructura suficiente para atender el incremento de demanda planteado en la modificación, así como el adecuado tratamiento de sus aguas fecales en el EDAR de Güeñes y evaluará la realización de una red separativa para fecales y pluviales. Desde URA se determina que deberá preverse la conexión al sistema general municipal que finaliza en la EDAR citada. La modificación incorpora un sistema separativo de saneamiento.

- Ruido, género y euskera

Se ha realizado un Estudio de Impacto Acústico de la Modificación de NNSS, una valoración de impacto desde la perspectiva de género y un informe de Impacto lingüístico (euskera).

II. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

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

- Aprobación inicial: Acuerdo plenario de 10 de abril de 2025 (BOB de 24 de abril de 2025).
- Aprobación provisional: Acuerdo plenario de 4 de septiembre de 2025.

El expediente incorpora la RESOLUCIÓN de 27 de julio de 2022, del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula el informe ambiental estratégico. (BOPV, 2 de septiembre de 2022)

III.- 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.

IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

Aclaración de los datos urbanísticos del expediente

Según el expediente, la Edificabilidad Urbanística es de 3.650 m2(t) sobre rasante e indica que se consolida la edificabilidad existente; por tanto, en este dato se incluye el nuevo Sistema General de Equipamiento (público) y los talleres productivos existentes (privado). Sin embargo, la ley 2/2006 de suelo y urbanismo, en su artículo 35, determina que:

"3.-Se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, quedando por tanto excluida la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito."

Por tanto, deberá corregirse este dato, descontando la edificabilidad física del nuevo sistema general de equipamiento o indicando que se trata de la edificabilidad física.

Además, por una parte, la modificación explica que se derribará el edificio 3 (tejavana) y se trasladará su edificabilidad al Edificio 2 (sin concretar exactamente en dónde), y por otra, que se consolidaran los edificios según su volumen y superficie construida actual. Se aclarará esta incoherencia, tanto en la documentación escrita como gráfica.

En cuanto a la normativa urbanística, la Ordenación pormenorizada propuesta permite más usos complementarios de carácter permitido que las NNSS vigentes, tal como se puede comparar en esta tabla:

NNSS vigentes "norma A1" - SUELO URBANO RESIDENCIAL GENERAL: PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS Y CONDICIONES PARTICULARES	Modificación de las NNSS Ordenación pormenorizada
A1.12 Usos Usos Principales de carácter Obligatorio: RESIDENCIAL R4 — Como mínimo, el 65% del aprovechamiento total edificable R5 — En las Unidades de Ejecución UN-21 y UN-22, la totalidad de viviendas que se generan. ESP. LIBRES Z2, Z3 — Los señalados en la documentación gráfica INFRAESTRUC I1 — De titularidad pública Usos Principales de carácter Permitido TERCIARIO T1, T2, T3 — Hasta un 30% del aprovechamiento total edificable EQUIPAMIENTO E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10 — Hasta un 25% del aprovechamiento total edificable SERVICIOS S1, S2 — Hasta un 15% del aprovechamiento total edificable Usos Complementarios de carácter Obligatorio INFRAESTRUC I4, I5, I6, I7, I8, I9 — Como complemento de la red viaria, en situación b), salvo I9 en situación a) GARAJE — En la cuantía mínima indicada en la Normativa general, en situación c) o d). Usos Complementarios de carácter Permitido RESIDENCIAL R6 — Complementario del uso de Equipamiento y Servicios exclusivamente PRODUCTIVO P1, P3 — Nivel 1 y 2, exclusivamente en situación e) TERCIARIO T1, T2, T3 — Exclusivamente en situación e). EQUIPAMIENTO E5, E6, E10 — Exclusivamente en situación e). GARAJE — Hasta dos veces la cuantía mínima exigida, en situación c) o d).	**Condiciones de uso:** ◦ Uso principal: (E6) Equipamiento socio-cultural ◦ Usos complementarios: En la edificación: E1, E2, E3, E6, E9, E10. P1, P2, P3, P4. T1, T2, T3, T4. S1, S2, S3. En parcela libre de edificación: Z1, Z2 G1 ◦ Usos prohibidos: R1, R2, R3, R4, R5, R6 Las reflejadas en el plano *PO(P) 6. Ordenación Pormenorizada. Zonificación pormenorizada.*

Según la normativa urbanística, ordenación pormenorizada, la modificación incluye los siguientes usos complementarios: P.2.- *industriales incompatibles con la vivienda*, P.4.- *almacenes incompatibles con la vivienda*, T.4.- *grandes almacenes*. Ninguno de ellos ha sido reflejado en la memoria y no están alineado con ella. Además, se tendrá en cuenta que ningún cambio de uso incremente la vulnerabilidad frente a las avenidas (inundaciones). Por tanto, deberán eliminarse los usos complementarios: P.2.- industriales incompatibles con la vivienda, P.4.- almacenes incompatibles con la vivienda, T.4.- grandes almacenes, por estar el ámbito destinado a equipamiento, junto a suelo residencial y en zona de flujo preferente.

En cuanto a los espacios libres, se ha incluido el uso Z.1.-*Parques y Paseos Urbanos*, que a priori parece de difícil cabida en los espacios restantes entre los edificios y los límites de la parcela, y en cambio, no se ha incluido Z.3.- *Espacios ajardinados y Trayectos peatonales*. También hay que tener en cuenta que G.1.- "*Garajes de uso particular" son los dedicados exclusivamente a guardar turismos y camionetas pertenecientes a los moradores de edificios de viviendas, o usuarios de locales radicados en los mismos*, según las NNSS vigentes parece indicar que se trata del uso de aparcamiento dentro de edificio, que no es el caso de la modificación. También se ha incluido el uso S.3- Aparcamiento (sin vinculación a los usos del edificio). Se analizará, y si procede, se corregirán los usos de la normativa urbanística.

Por último, se corregirán las siguientes erratas:

- El plano PI.05 corresponde con un extracto del plano 18 de las NNSS, no del 16 como refleja la leyenda.
- El plano PO.04 se grafiará:
    - en el extracto del plano 27 de las NNSS, *"suelo urbano residencial (I). Usos pormenorizados. Estado actual",* el ámbito con la misma trama que la leyenda (puntos).
    - en el extracto del plano 36 de las NNSS, *"suelo urbano residencial (II). Usos pormenorizados. Proyecto",* la leyenda "EDIFICIOS DEL SIST. GEN. EQUIP. COM." Se grafiará

como en el plano original y la parcela y edificios de la modificación se grafiarán con la misma trama que la leyenda corregida.

IV.1.- Modelo Territorial

La modificación propuesta introduce un nuevo equipamiento en un edificio existente en un área clasificada como suelo urbano consolidado con uso característico residencial. Urbanísticamente se crea un nuevo Sistema General de Equipamiento, y por tanto, un cambio de uso dentro de los usos admisibles en el área, y se consolida la superficie construida existente sin ampliación.

Además, las DOT establecen como cabeceras del área funcional de Encartaciones a Balmaseda y Zalla, por lo que se valora favorablemente la mejora de los equipamientos de estos núcleos.

IV.2.- Plan Territorial Parcial de Encartaciones

Tal como indica el expediente, uno de los objetivos del PTP (art.40) es "Potenciar políticas de redensificación y de mezcla de usos, compatibilizando los suelos residenciales con los servicios o las actividades terciarias, poniendo en valor lo ya construido, dando vida y como una manera de potenciar los núcleos urbanos y la actividad en los distintos municipios".

La operación estratégica propuesta por el PTP y que afectan a la modificación es la OE-3: *Zalla Nodo de Servicios: Refuerzo de los equipamientos de rango comarcal*. La reconversión de una industria en un equipamiento socio-cultural, por tanto, está totalmente alineada con la operación OE-3 del PTP.

IV.3.- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos

El PTS indica que para las operaciones de conservación, reconversión o sustitución de la edificación existente, como la del expediente, los retiros mínimos especificados en el apartado F.3.- *Normativa específica para márgenes en ámbitos desarrollados,* tendrán carácter indicativo. El expediente indica que se eliminará el edificio 3 (tejavana) y que la distancia desde el cauce al límite de la edificación será mayor que los 15m fijados por el PTS como retiro mínimo a edificación, por lo que no se pone objeción.

Por otro lado, el expediente propone un cambio de uso en un edificio existente ubicado en la zona de flujo preferente del rio Cadagua, en Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación, ARPSI ES017-BIZ-6-1. A su vez, el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (2022-2027) de Agencia Vasca del Agua URA, prevé actuaciones de defensa contra inundaciones del río Cadagua. Por todo ello, se trasladará el expediente a dicho ente para su valoración y preceptivo informe.

IV.4.- Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales

En cuanto al modelo de ordenación del suelo para actividades económicas y sus pautas para la regulación urbanística, el PTS indica que en los casos de modificación del planeamiento que solo se admitan procesos de recalificación de suelos calificados en la actualidad como "industriales" a nuevos usos, cuando se justifique la imposibilidad técnica, económica o urbanística de plantear una operación urbanística alternativa, consistente en la reconversión de dichos suelos como ámbito de acogida de nuevas actividades económicas. (5.6.2.- *Procesos de revisión y/o modificación del planeamiento*).

Por tanto, y aunque el PTS clasifique a Zalla como "municipio de interés preferente", en su artículo 10 únicamente establece unos criterios en la regulación urbanística de los suelos con calificación "industrial", o "para actividades económicas", o cualquier otra acepción equivalente. La calificación actual en este ámbito es de residencial, por lo que no contradice las determinaciones del PTS"

IV.5.- Afecciones ferroviarias

Junto a los limites norte y sur del ámbito de la modificación discurren dos líneas de la Red Ferroviaria de Interés General. Los entes competentes en materias ferroviaria afectadas por la modificación permiten el cambio de uso, siempre que no se aumente la superficie construida existente y que se respeten las limitaciones y procedimientos que exigen dichos entes en su normativa. Se ha dado traslado de la modificación a ADIF y al Ministerio de *Transporte, Movilidad y Agenda Urbana* para su preceptivo informe.

VI.- CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la documentación relativa al "Modificación de las NNSS de Planeamiento para la ordenación de un Sistema General de Equipamiento en el ámbito denominado "La Guata" de Aranguren" del municipio de Zalla, objeto del presente informe, se adecua a 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. No obstante, se realizan las siguientes consideraciones:

- Deberán corregirse los datos de la edificabilidad, adecuándose a la definición de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
- Deberán eliminarse los usos complementarios: P.2.- industriales incompatibles con la vivienda, P.4.- almacenes incompatibles con la vivienda, T.4.- grandes almacenes, por estar el ámbito destinado a equipamiento, junto a suelo residencial y en zona de flujo preferente.
- Deberán corregirse las erratas de la normativa urbanística pormenorizada en la documentación escrita y gráfica.

Elektronikoki honako hauek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Victoria Azpiroz Zabala

*Lurralde Antolamenduko Teknikaria/*Técnica de Ordenación del Territorio

Maite Mendizabal Condon

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

Plangintzako arau subsidiarioen aldaketa, Arangurengo "La Guata" izeneko eremuan ekipamendu-sistema orokor bat antolatzeko

ZALLA

Espedientea: 2HI-082/25-P05-A

Modificación de las NNSS de Planeamiento para la ordenación de un Sistema General de Equipamiento en el ámbito denominado "La Guata" de Aranguren

ZALLA

Expediente: 2HI-082/25-P05-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 Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen 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 de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Erreferentziako espedientea AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorrean 2025eko azaroaren 25an sartu zena, bai eta honako txosten hauek ere:

- 2HI-082/25-P05-A txosten teknikoa, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- Uraren Euskal Agentziaren txostena.

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 25 de noviembre de 2025, así como los siguientes informes:

- Informe técnico 2HI-082/25-P05-A elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco.
- Informe 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:

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la **sede electrónica** mediante el **localizador** indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoan** egiaztagarria, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T7T6B-RQ83
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: MIGUEL ANGEL GARGALLO FERNANDEZ | 2026/02/04 09:10:50

I. Espedientea informatzea modu honetan:

A. Lurralde antolamenduari dagokionez:

Aldeko txostena ematea “Plangintzako arau subsidiarioen aldaketa, Arangurengo "La Guata" izeneko eremuan ekipamendu-sistema orokor bat antolatzeko" espedienteari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomía 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.

Ondorengo oharrak ezartzen dira:

- Eraikigarritasunari buruzko datuak zuzendu beharko dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen definiziora egokitzeko.
- Erabilera osagarriak kendu beharko dira: P.2.- etxebizitzarekin bateraezinak diren industria-erabilerak; P.4.- etxebizitzarekin bateraezinak diren biltegiak; T.4.- biltegi handiak, ekipamendurako eremua bizitegi-lurzoruaren ondoan eta lehentasunezko fluxu-eremuan dagoelako.
- Hirigintza-araudi xehatuaren akatsak zuzendu beharko dira dokumentazio idatzian eta grafikoan.

B.- Uraren arloari dagokionez:

URA Uraren Euskal Agentziak egindako txostena ikusita, espedientearen aldeko txostena egin da, erabilera osagarri hauek gehitzea izan ezik: E.2 "Irakaskuntzakoa", E.3 "Kirolekoa" eta T.4 "Biltegi handiak"; horiei buruzko kontrako txostena egin baita.

Honako baldintza lotesle hau ezartzen da:

- Kendu egin beharko dira E.2 "Irakaskuntza", E.3 "Kirola" eta T.4 "Saltoki handiak" erabilera osagarriak, Aldaketaren Araudiaren Hirigintza Araubide Xehatuan agertzen direnak, ez baitira bateragarriak indarrean dagoen legeriarekin (2022-2027ko Plan Hidrologikoaren 43.d artikulua kontuan izanda).

I. Informar el expediente del modo siguiente:

A. En materia de Ordenación del Territorio:

Informar favorablemente el expediente de “Modificación de las NNSS de Planeamiento para la ordenación de un Sistema General de Equipamiento en el ámbito denominado “La Guata” de Aranguren”, 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.

Se realizan las siguientes consideraciones:

- Deberán corregirse los datos de la edificabilidad, adecuándose a la definición de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
- Deberán eliminarse los usos complementarios: P.2.- *industriales incompatibles con la vivienda*, P.4.- *almacenes incompatibles con la vivienda*, T.4.- *grandes almacenes,* por estar el ámbito destinado a equipamiento, junto a suelo residencial y en zona de flujo preferente.
- Deberán corregirse las erratas de la normativa urbanística pormenorizada en la documentación escrita y gráfica.

B.- En materia de Aguas:

A la vista del informe emitido por la Agencia Vasca del Agua URA, se valora favorablemente el expediente, excepto la incorporación de los usos complementarios E.2 “Docente”, E.3 “Deportivo” y T.4 “Grandes Almacenes” que se informan desfavorablemente.

Se establece la siguiente condición de carácter vinculante:

- Se deberán suprimir los usos complementarios E.2-“*Docente*”, E.3.-“*Deportivo*” y T.4.- “*Grandes Almacenes*” que figuran en el Régimen Urbanístico Pormenorizado de la Normativa de la Modificación, dado que no son compatibles con la legislación vigente (art. 43.d del Plan Hidrológico 2022-2027).

II. Horregatik guztiagatik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Xedapen Gehigarriko 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriz ere txostena egin beharrik gabe.

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

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 RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA LA ORDENACIÓN DE UN SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EN EL ÁMBITO "LA GUATA" DE ARANGUREN EN ZALLA (BIZKAIA)

N/ Ref.: IAU-2025-348 **S/Ref.: 2HI-082/25-P05-A**

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 28 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 Modificación de NNSS señalada en el epígrafe.

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 septiembre del año pasado, se remitió informe redactado por esta Agencia tras la aprobación inicial del documento al Ayuntamiento de Zalla (IAU-2025-0136). También la Confederación Hidrográfica del Cantábrico emitió informe en este trámite que fue, a su vez, remitido al Ayuntamiento por parte de esta Agencia (ICA/48/2022/0049).

Asimismo, existen varios informes previos de esta Agencia, así como de la Confederación, que se mencionan en la Memoria presentada y que son los siguientes:

- Referencia CG-2021-0103: respuesta remitida en junio de 2021 a la consulta efectuada por el Ayuntamiento acerca de la viabilidad del cambio de uso que se plantea en el ámbito.
- Referencia IAU-2022-0220: informe de julio de 2022 en el trámite ambiental de la presente modificación, y de conformidad con la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.* En este trámite también la Confederación Hidrográfica del Cantábrico emitió informe cuya referencia es: ICA/48/2022/0031. La Resolución por la que se formuló Informe Ambiental Estratégico fue publicada en el BOPV, 2 de septiembre de 2022.
- Referencia AO-B-2022-0331: en noviembre de 2022 se autorizaron las obras relativas a la reparación de fachada y cubierta de la antigua fábrica en el edificio ubicado en el ámbito objeto de la presente modificación (referencia de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico: A/48/11549). Dichas obras se realizaron en octubre de 2023.
- Referencia IAU-2022-0415: de febrero de 2023, antes de la aprobación inicial del expediente y remitido al Ayuntamiento. En este trámite también la Confederación Hidrográfica del Cantábrico emitió informe cuya referencia es: ICA/48/2022/0049.

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

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la **sede electrónica** mediante el **localizador** indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoan** egiaztagarria, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T7SXA-M9CW
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: ESTHER BERNEDO GOMEZ | 2026/02/02 10:04:00
SINATZAILE / FIRMANTE: MARIA ARANZAZU MARTINEZ DE LAFUENTE DE FUENTES | 2026/02/02 11:15:06
SINATZAILE / FIRMANTE: JOSE MARIA SILVANO SANZ DE GALDEANO EQUIZA | 2026/02/02 14:46:10

La documentación presentada en estos momentos es la misma analizada en la fase previa, concretamente:

- Doc A: Memoria y Anexos (incluidos los informes de URA y de la CHC citados, salvo los más recientes, de 2025, informe del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia, el Documento Ambiental Estratégico e Informe Ambiental Estratégico). Se han añadido en esta ocasión tres nuevos anexos: un segundo informe de ADIF, un informe de patrimonio de GV y un certificado de no alegaciones.
- Doc B: Normativa Urbanística
- Doc C: Directrices de organización y gestión de la ejecución
- Doc D: Estudio de viabilidad y memoria de sostenibilidad económica
- Doc E: Resumen ejecutivo
- Dos F: Planos de información y planos de ordenación

2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito de la modificación se ubica en el barrio de Aranguren de Zalla, limita al norte con la línea del ferrocarril y al oeste con las traseras de la plaza Autonomía. Se sitúa asimismo en la margen izquierda del río Cadagua, y en la margen derecha del arroyo Maruri, afluente del anterior, y, por tanto, en el ámbito de gestión de las Cuencas Intercomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

La única parcela a la que afecta la modificación es la 8004 de la manzana 8 del polígono 25 de Zalla y tienen una superficie de 2.394 m^2.

El objetivo fundamental de la modificación es la creación de un nuevo Sistema General de Equipamiento en dicha parcela donde se ubicaba la antigua fábrica de celulosas de Aranguren conocida como “La Guata”.

El edificio de la antigua fábrica se ubica en suelo urbano consolidado de uso global residencial y en él se sitúan varias empresas y talleres de uso industrial compatible con vivienda. Consta de dos edificaciones que albergan parcialmente el uso de carpintería y aparcamiento (E1 y E2). Por tanto, la modificación conlleva el cambio de uso global residencial a Sistema General de Equipamiento “La Guata” salvo en la planta baja de uno de los edificios donde se mantiene en uso de industrial compatible con vivienda dada la existencia de una actividad de ese tipo en la actualidad.

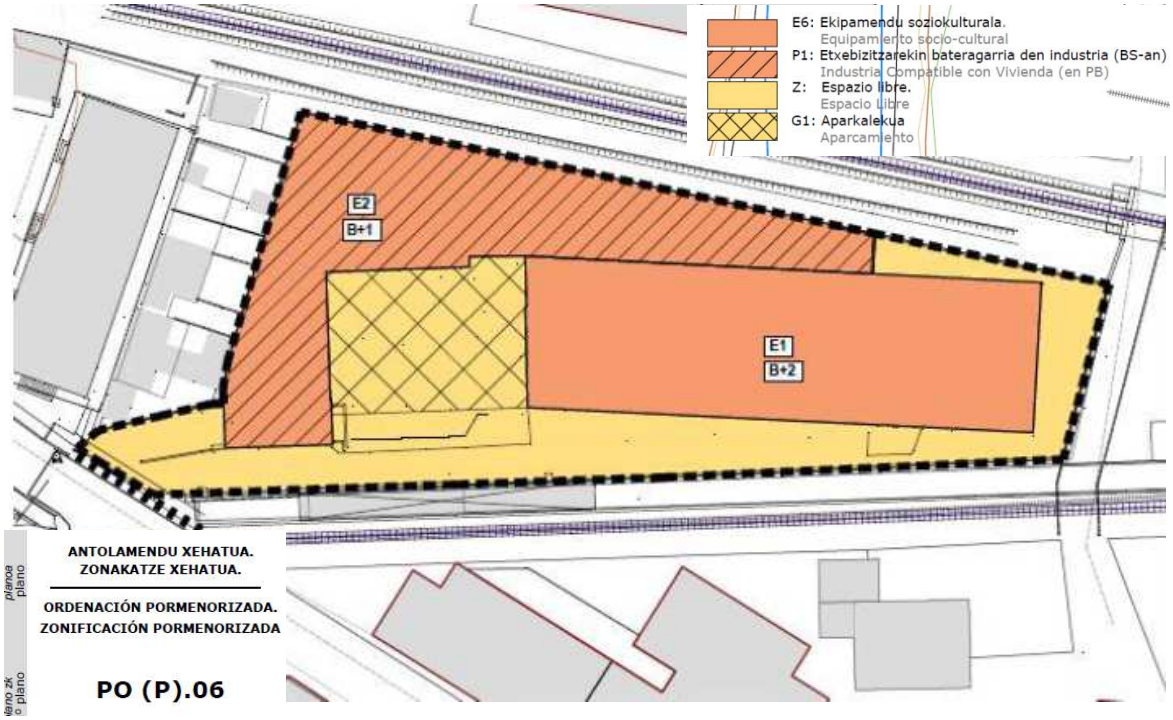
De acuerdo con la documentación de la Modificación, se plantea la rehabilitación de las edificaciones existentes, sin alteración de volumen, con la finalidad de destinarlas a equipamiento productivo-cultural para albergar talleres/estudios de producción para artistas y sus actividades complementarias, y compatibilizarlo con el uso industrial/taller existente en la planta baja del edificio E2. Dicha planta baja quedaría excluida del Sistema General ya que no es propiedad del Ayuntamiento, y actualmente se desarrolla una actividad empresarial (taller de carpintería) por lo que el uso que se mantiene en este caso es el de industria compatible con vivienda.

Tras analizar varias alternativas, se ha seleccionado la alternativa cuyos usos se corresponden con los señalados en el párrafo precedente y que pretende la regeneración del ámbito. De este modo, se da respuesta a la estrategia de Gobierno Vasco de dinamizar y generar actividad económica en la comarca de Enkarterri.

Según la memoria presentada, la edificación al servicio del nuevo equipamiento estaría compuesta por el edificio principal (E1) de altura B+2 (equipamiento socio-cultural en todas sus plantas) y el edificio secundario (E2) de altura B+1, que mantiene en parte de la planta baja el uso de taller compatible con el uso de equipamiento, y al que se vincula una superficie de servidumbre de uso privado de aparcamiento donde se podrían habilitar alrededor de 8 plazas.

La normativa urbanística (documento B) describe el régimen urbanístico estructural y pormenorizado. En este último se señalan el uso principal de las edificaciones (equipamiento socio-cultural) a lo que se añaden usos complementarios en la edificación (de equipamiento: E1, E2, E3, E6, E9 y E10; productivos: P1-P4; terciarios: T1-T4 y de servicios: S1-S3). Se señalan como usos prohibidos los residenciales (R1-R6).

A continuación, se incluye una imagen obtenida de la Memoria (recorte del plano de ordenación pormenorizada: PO (P).06) donde se representan las edificaciones citadas (en naranja), que suman una edificabilidad de 3.650 m ^{2} (se consolida la edificabilidad existente), y la zona libre de edificación (en amarillo) donde se sitúan los espacios libres y aparcamientos y que suma unos 900 m^2:



En la normativa específica del nuevo Sistema General que se crea se hace una referencia a que se cumplirán las medidas protectoras y correctoras establecidas en el Informe Ambiental Estratégico emitido por el Órgano Ambiental y citado en los antecedentes. En dicho informe ya se recogieron las condiciones atendiendo al riesgo de Inundabilidad señaladas por esta Agencia en el trámite previo, anterior a la aprobación inicial.

Por último, en la documentación se señala que no será necesaria la tramitación de documentos de desarrollo pormenorizado (por ejemplo, un Plan Especial) sino que será posible la ejecución directa tras la aprobación de la Modificación puntual.

3. CONSIDERACIONES

Como ya se ha indicado en los antecedentes, en los Anexos presentados junto con la Memoria actual no se hace referencia, ni se incluye, el último de los informes emitidos por esta Agencia tras la aprobación inicial del expediente producida en abril de 2024 (IAU-2025-0136).

En dicho informe, fechado a septiembre de 2025, se realizaba una valoración positiva de la documentación presentada en ese momento al haberse incorporado los condicionantes señalados en los informes previos emitidos por esta Agencia. De este modo, se incluía un apartado en el que se analizaban los cambios efectuados en la Memoria de la Modificación para dar respuesta a las consideraciones señaladas previamente. Dichas cuestiones hacían referencia al riesgo de Inundabilidad y a aspectos relacionados con el abastecimiento y saneamiento que volvemos a comentar a continuación.

Así, las conclusiones del informe emitido por esta Agencia antes de la aprobación inicial, en 2023, (IAU-2022-0415) eran dos:

a) *Atendiendo al riesgo de Inundabilidad existente, tanto la Modificación de las NNSS como los proyectos derivados de la misma, deberán garantizar el cumplimiento de los condicionantes y limitaciones a los usos del suelo dispuesto en la normativa de aplicación, lo cual deberá quedar adecuadamente recogido en la normativa o, en su defecto, en la ficha urbanística del ámbito.*

b) *También en el marco de la tramitación urbanística será necesario la inclusión del informe del Ente Gestor sobre la suficiencia de las infraestructuras existentes de abastecimiento y saneamiento para garantizar el suministro de agua a los nuevos desarrollos, tratar adecuadamente las aguas residuales y cumplir con las normas de calidad del medio receptor. Al respecto se deberán renovar las redes de saneamiento para hacerlas separativas.*

Finalmente se recuerda que las actuaciones que derivan de la presente Modificación, al estar situadas en zona inundable y en la zona de policía del DPH del Cadagua, requerirán de la preceptiva autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico que deberá tramitarse en esta Agencia.

Al respecto de esta última consideración, en la Memoria presentada (documento B de Normativa Urbanística) se ha detectado cierta contradicción a la hora de señalar el organismo competente en autorizar las obras derivadas de la Modificación presentada, por lo que, en aras a una mejor comprensión del texto normativo se considera necesario que se suprima el primer párrafo del punto siguiente.

<u>Punto g) Afección hidráulica:</u>

Se exige la Autorización de URA de forma previa a la actuación, justificando las medidas correctoras necesarias y ambientalmente asumibles para desarrollarla, sin agravar la inundabilidad ni el riesgo preexistente en el entorno.

En el marco de la preceptiva autorización de obras del futuro equipamiento, se deberá justificar ante la Agencia Vasca del agua (URA) las medidas correctoras necesarias y ambientalmente asumibles para hacer factible la actuación, sin agravar la Inundabilidad ni el riesgo preexistente en el entorno que requerirán de la preceptiva autorización del Organismo de cuenca, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

3.1. Inundabilidad

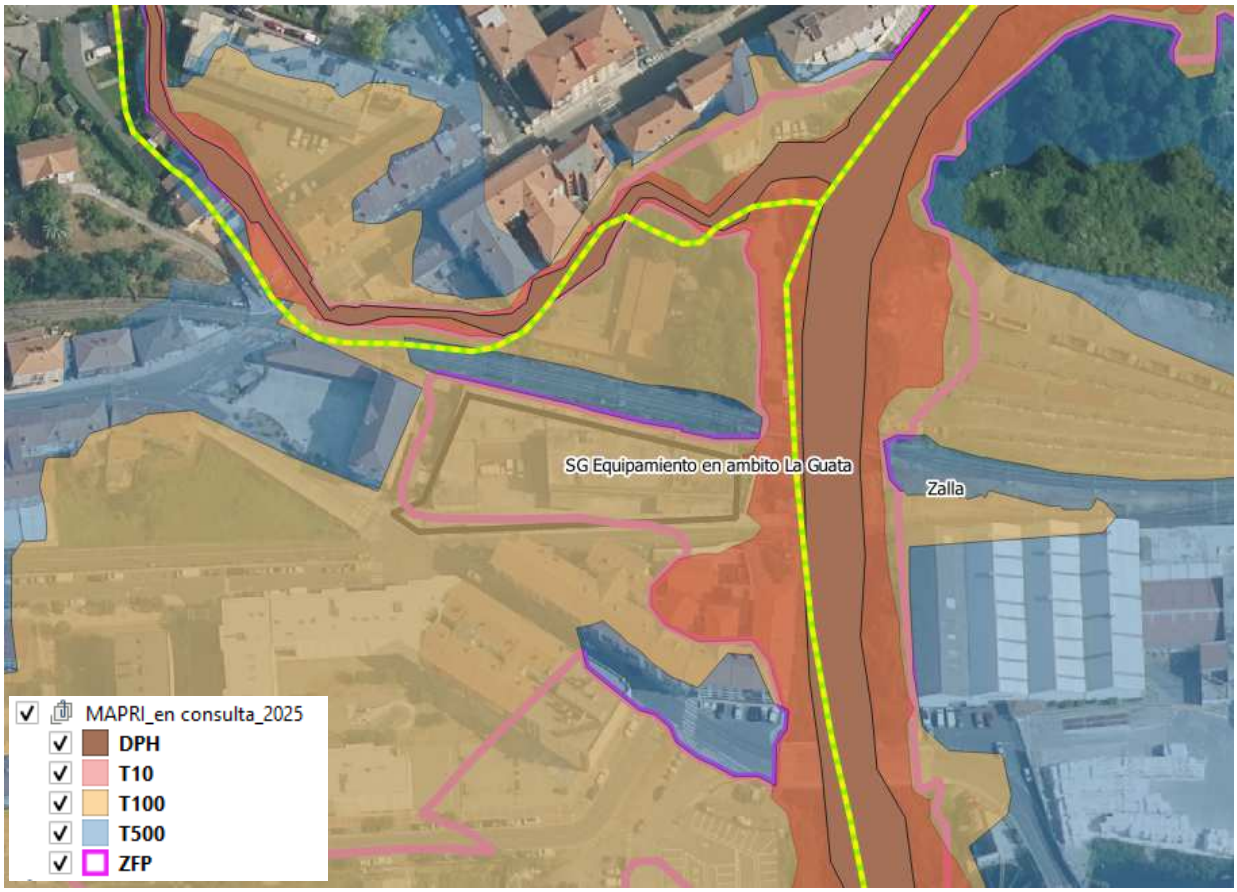
Este condicionante se desarrolla en la Memoria presentada en el punto *6.1. Riesgo de Inundabilidad*, en el cual se hace referencia al conjunto de los informes de URA citados en los antecedentes (de los años 2021, 2022 y 2023) y se trascriben las consideraciones en esta materia más relevantes de cada uno de los informes.

El ámbito de la modificación se ubica en una zona inundable, concretamente en un Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI ES017-BIZ-6-1) y se ve afectado, en parte por la Zona de Flujo Preferente, así como por las avenidas de inundación de 100 y 500 años de período de retorno.

Recientemente, han sido revisados y actualizados los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación correspondientes al tercer ciclo de planificación en el que nos encontramos (MAPRI 2027-2033). La consulta pública de los nuevos mapas finalizó el mes pasado y, en el caso concreto de Aranguren, ha habido cambios en la cartografía de Inundabilidad como resultado de las obras ligadas al "*Proyecto de Defensa contra Inundaciones del río Cadagua a su paso por Aranguren en el municipio de Zalla*" contemplado en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental correspondiente al ciclo 2022-2027 aprobado mediante el Real Decreto 197/2023, de 21 de marzo.

La modificación en la Inundabilidad se traduce en una mejora producida por las obras citadas, aunque hayan podido realizarse sólo parcialmente respecto al proyecto original, por dificultades sobrevenidas. Las mejoras aún serán mayores cuando se culmine la ejecución del proyecto completo y la actuación que ADIF va a realizar en los puentes de ferrocarril.

A continuación, se muestra una imagen de la Inundabilidad actual.



En el informe de esta Agencia de febrero de 2023 citado en la Memoria (IAU-2022-0415) se indicaba que en la documentación (bien en la ficha urbanística o bien en la normativa) se debía hacer referencia a que los proyectos derivados de la modificación de NNSS planteada debían garantizar el cumplimiento de los condicionantes y limitación de la normativa vigente en materia de Inundabilidad y señalada en los artículos correspondientes del vigente Plan Hidrológico (Real Decreto 35/2023, de 24 de enero).

El desarrollo de dicho articulado quedaba detallado en los informes precedentes, así como en las referencias a los mismos que hace la Memoria presentada.

En respuesta a lo anterior, la normativa urbanística (documento B) ha incluido un punto denominado **g) Afección hidráulica**, dentro del capítulo de "Régimen urbanístico estructural", donde se especifica los artículos de la normativa del Plan Hidrológico que deben atenderse (37.7, 37.8, 43 y 45), tal y como se señalaba en nuestro informe, así como la necesaria autorización de obras a tramitar en esta Agencia.

En este punto de la normativa urbanística también se hace una mención a lo que desde esta Agencia (así como desde la Confederación Hidrográfica del Cantábrico) se indicaba en relación con la rehabilitación de edificaciones situadas en zonas inundables: "*el proyecto constructivo que se remita para autorización deberá tener en cuenta los contenidos de las publicaciones -Guía para la Reducción de la Vulnerabilidad de Edificios frente a Inundaciones- y -Recomendaciones para la construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables-, las cuales están disponibles en https://www.miteco.gob.es/es/agua/publicaciones/.*"

En todo caso, analizando los usos complementarios previsto en la modificación identificados con códigos relativos a equipamiento (E.1, E.2, E.3, E.6, E.9 y E.10), a productivo (P.1 a P.4), a terciario (T.1 a T.4) y a servicios (S.1 a S.3), y contrastado con la leyenda disponible en el planeamiento vigente dado que no figuraba en la documentación de la Modificación, se comprueba que los usos complementarios E.2 "Docente", E.3 "Deportivo" y T.4 "Grandes Almacenes" no sería compatibles con la normativa vigente en materia de aguas (art. 43.d del Plan Hidrológico 2022-2027).

Teniendo en cuenta lo anterior, en el Régimen Urbanístico Pormenorizado de la Normativa de la Modificación y en los planos que correspondan se deberán suprimir los usos complementarios anteriormente citados: E.2 "Docente", E.3 "Deportivo" y T.4 "Grandes Almacenes".

3.2. Abastecimiento y saneamiento

El municipio de Zalla está integrado en el Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia, quien gestiona tanto el abastecimiento como el saneamiento del ámbito. Las infraestructuras disponibles para garantizar ambos servicios son la ETAP de Sollano y la EDAR de Gueñes. El recurso proviene del embalse de Ordunte.

Según la información disponible en estas oficinas existen redes municipales junto a la parcela a las que se entiende que se conectarán los nuevos usos. Al respecto, la Memoria incluye un plano de ordenación de redes: *plano PO (P). 08* donde queda representada, por un lado, la red de abastecimiento que discurre por el este de la parcela que, previsiblemente, dará servicio a la parcela. Por otro lado, en ese mismo plano se incorpora la propuesta de red separativa en la que el saneamiento de fecales se conecta al colector que discurre también por el este de la parcela, y el de pluviales que evacúa a través de una arqueta al río.

En relación con la segunda condición establecida en el informe de esta Agencia relativa a la necesidad de incorporar informe del Ente Gestor que justifique la suficiencia de la infraestructura disponible para dar servicio a los nuevos usos, la Memoria ha incluido dicho informe entre los anexos presentados (ya lo hizo en el documento aprobado inicialmente).

Se trata de un informe del Consorcio CABB fechado a 11 de noviembre de 2024 en respuesta a la solicitud del Ayuntamiento en el que se calcula la necesidad de agua del futuro equipamiento en función de la ocupación máxima prevista de 577 personas.

El ente gestor toma como base el número de empleado usuario con una dotación de 200 l/empleado usuario/ día. Por lo tanto, se concluye que, para 577 personas, se producirá un incremento en el consumo de 115.400 litros diarios, por tanto, el incremento de consumo previsto por el desarrollo será de 1,34 l/s.

El informe del CABB concluye que dispone de infraestructura suficiente para atender el incremento de demanda planteado en Modificación Puntual de las NNSS de Zalla para la ordenación de un sistema general de equipamiento productivo-cultural en “La Guata”.

En cuanto a la suficiencia de recurso, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (organismo competente en la emisión del preceptivo pronunciamiento sobre la suficiencia o no de recursos para garantizar dicho desarrollo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.4 del TRLA) ha emitido informe fechado en julio de 2025, donde concluye que el incremento de consumo previsto es acorde a las dotaciones de agua para abastecimiento urbano según normativa del Plan Hidrológico.

Al mismo tiempo, las normas urbanísticas recogen el condicionado de que *el proyecto de edificación/rehabilitación del edificio para adecuarlo al uso de equipamiento establecido en estas normas, deberá garantizar la conexión de la red de saneamiento con la EDAR de Güeñes.* En el mismo sentido se pronuncia el informe del CABB al indicar que el saneamiento del nuevo equipamiento culminará en la EDAR de Güeñes.

Añade, dicho Consorcio que, en periodo seco, disponen de capacidad suficiente de transporte y tratamiento de las nuevas cargas de aguas residuales que se generen. En tiempo de lluvia señalan que, si el desarrollo de la Modificación *supone un incremento en los volúmenes de caudales fecales dentro de sistemas o subsistemas unitarios, con presencia de puntos de desbordamiento en periodos de lluvias, se deberán contemplar actuaciones necesarias de reducción sobre las aguas pluviales de forma que no empeore la situación actualmente existente*.

Aspecto este que será valorado en su momento por dicho Consorcio, a criterio de esta Agencia.

4. PROPUESTA DE INFORME

Por lo tanto, y dadas las circunstancias expuestas previamente, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, la "*Modificación de las Normas Subsidiarias para la ordenación de un Sistema General de equipamiento en el ámbito La Guata de Aranguren, en Zalla*" con carácter **favorable**, excepto los usos complementarios E.2 "Docente", E.3 "Deportivo" y T.4 "Grandes Almacenes" que se informan desfavorablemente de conformidad con el vigente marco normativo en materia de Aguas siendo necesario atender a la siguiente condición de carácter vinculante:

1) Se deberán suprimir los usos complementarios E.2 "Docente", E.3 "Deportivo" y T.4 "Grandes Almacenes" que figuran en el Régimen Urbanístico Pormenorizado de la Normativa de la Modificación, dado que no son compatibles con la legislación vigente (art. 43.d del Plan Hidrológico 2022-2027).

4. TXOSTEN PROPOSAMENA

Beraz, eta aurretik azaldutako inguruabarrak kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, *"Zallako Plangintzaren aldaketa puntualaren behin-behineko onarpena, Arangurengo "La Guata" izeneko eremuan ekipamendu sistema orokor bat antolatzeko"* dokumentuaren **aldeko txostena** egitea proposatzen du, E.2 "Irakaskuntza", E.3 "Kirola" eta T.4 "Biltegi handiak" erabilera osagarriak izan ezik. Horiei aurkako txostena egitea proposatzen dugu, Uraren arloan indarrean dagoen arau-esparruarekin bat etorriz, eta izaera loteslea duen honako baldintza honi erantzun behar zaio:

1) Kendu egin beharko dira E.2 "Irakaskuntza", E.3 "Kirola" eta T.4 "Saltoki handiak" erabilera osagarriak, Aldaketaren Araudiaren Hirigintza Araubide Xehatuan agertzen direnak, ez baitira bateragarriak indarrean dagoen legeriarekin (2022-2027ko Plan Hidrologikoaren 43.d artikulua kontuan izanda).

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 Mª Sanz de Galdeano Equiza *(Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras)*