



**Arau Subsidiarioen aldaketa puntuala
CAESA lantegi zaharraren eremuan**

**Modificación puntual de las Normas
Subsidiarias en el ámbito de la antigua
factoría CAESA**

ERANDIO

ERANDIO

Espedientea: 2HI-020/26-P05-A

Expediente: 2HI-020/26-P05-A

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

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

ZIURTATZEN DUT: Euskal Autonomia
Erkidegoko Lurralde Antolamendurako
Batzordearen Bizkaiko Hirigintza Plangintzaren
Atalak maiatzaren 4an egindako 3/2026
Bilkuran, kideen gehiengo osoa osatzen zuten
bertaratuek aho batez erabaki hau hartu zuten:

CERTIFICO que en la Sesión 3/2026,
celebrada por la Sección de Planeamiento
Urbanístico de Bizkaia de la Comisión de
Ordenación del Territorio del País Vasco, el 4
de mayo, 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 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
Harremani buruzko Legea aldatzen duen
5/1993 Legean adierazitakoaren arabera
txosten-izaera loteslea duten alderdiei
dagokienez.

Informar favorablemente el expediente 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.

Hala ere, honako gogoeta hauek egiten dira:

No obstante, se realizan las siguientes
consideraciones:

- Erandioko HAPOan, gaur egun egiten ari
dena, aztertu, kuantifikatu eta zaindu beharko
da udalerriko industria-lurzoru zaharkituak
eraldatzeak lurzoru-galera esanguratsurik ez
ekartzea jarduera ekonomikoetarako,
atzerazina bada, eta udalerrian edo eremu
funtzionalean lurzoru berriak eraldatzea
badakarte. Beraz, gai horri dagokionez,
Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko

- En la redacción del PGOU de Erandio, que
se está llevando a cabo en la actualidad, se
deberá analizar, cuantificar y vigilar que la
transformación de los suelos industriales
obsoletos del municipio no conlleve una
perdida significativa de suelo para actividades
económicas que sea irreversible, y que
aboquen a la transformación de nuevos suelos
en el municipio o el área funcional. Por tanto,





LAPean adierazitakoa bete beharko du, eta, gainera, bermatu beharko du ER-6aren azaleraren % 50 jarduera ekonomikoetarako mantentzen dela, Bilbo Metroplitanoko LPPk adierazten duen bezala.

- Proposamenak ez du alokairuko etxebizitza babestuaren gutxieneko erreserba kuantifikatzen; gutxienez bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 10 izan beharko du. Beharrezkoa da gai hori zehaztea eta eremuaren fitxan jasotzea, lursaila identifikatuz.

- Beharrezkoa da eremuko fitxetan eraikuntzaren eta urbanizazioaren gutxieneko tarteen kotak jasotzea, Ibai eta Erreken Lurraldearen Arloko Planaren arabera.

B.- Bizkaiko Foru Aldundia - Lurralde antolamenduari dagokionez

Bizkaiko Foru Aldundiko Azpiegitura eta Lurralde Garapen Saileko Lurralde Garapenerako Zuzendaritza Nagusiak egindako txostena azpimarratzen du:

- Plangintzaren etorkizuneko berrikuspenean aurreikusi beharko da gutxienez ere 25.033 m²-ko sabaia mantentzea jarduera ekonomikoetarako ER-6 eremuan.

C.- Kontsiderazio orokorrak.

Horregatik guztiagatik, 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.

D.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako agiri hauek bidaltzea (ziurtagiri honi erantsi zaizkio):

- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuaren txostena. (I. eranskina)

respecto a esta cuestión, deberá cumplir lo indicado en el PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas, y además, garantizar que se mantiene el 50% de la superficie del ámbito ER-6 para actividades económicas, tal y como indica el PTP de Bilbao Metropolitano.

- La propuesta no cuantifica la reserva mínima de vivienda protegida en régimen para alquiler, que deberá ser como mínimo el 10% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial. Es necesario concretar esta cuestión y recogerla en la ficha del ámbito identificando la parcela.

- Es necesario que las fichas del ámbito recojan las cotas de los retiros mínimos de la edificación y urbanización según Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos.

B.- En materia de Ordenación del Territorio - Diputación Foral de Bizkaia

El Informe emitido por la Dirección General de Desarrollo Territorial del Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia, señala lo siguiente:

- En la futura revisión del planeamiento deberá preverse el mantenimiento, al menos, de 25.033 m² de techo destinada a actividades económicas en el ámbito del ER-6.

C.- Consideraciones generales.

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.

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)

- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Bizkaiko Hirigintza Plangintzako Atalaren txosten-proposamena, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak emana. (II. eranskina)

- Bizkaiko Foru Aldundiko Azpiegituretarako eta Lurralde Garapenerako Saileko Lurralde Garapenerako Zuzendaritza Nagusiaren txostena. (III. eranskina)

- Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostena. (IV. eranskina)”

- Euskal Autonomia Erkidegoko Sustapen Arloko Zuzendaritzaren txostena. (V. eranskina)”

- 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 Dirección General de Desarrollo Territorial, del Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia. (Anexo III)

- informe de la Agencia Vasca del Agua (URA). (Anexo IV)

- Informe de Dirección del Área de Fomento en el País Vasco. (Anexo V)”

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut elektronikoki, bilkura honi dagokion akta onartu baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

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



Elektronikoki sinatua:

Firmado electrónicamente.



ESPEDIENTEA / EXPEDIENTE	2HI-020/26-P05-A
GAIA	Arau Subsidiarioen aldaketa CAESA lantegi zaharraren eremuan
ASUNTO	Modificación de las NNSS en el ámbito de la antigua factoría CAESA
UDALERRIA/ MUNICIPIO	ERANDIO
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	BIZKAIA
INDARREAN DAGOEN UDAL PLANGINTZA	b) motako Arau Subsidiarioak (1993)
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	Normas Subsidiarias tipo b) (1993)
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 5 de marzo de 2026, se registró en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco la entrada del expediente de "Modificación de las Normas Subsidiarias", remitido por el Ayuntamiento de Erandio, 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 renovar el ámbito que ocupaba la antigua factoría de Cables y Alambres Especiales SA (CAESA) establecida en esos terrenos en el año 1898 y que cesó su actividad en el año 2019.

Erandio es un municipio de 24.209 habitantes y una extensión de 1.883 Ha, situado en la margen derecha de la ría dentro área funcional de Bilbao Metropolitano.

Con el crecimiento de la trama urbana del barrio de Altzaga, las instalaciones quedaron rodeadas por el tejido residencial, tanto al sur como al este, llegando a ocupar la parcela una posición relativamente central dentro del conjunto del núcleo. El ámbito objeto de la modificación comprende una superficie de 40.961,65 m² de Suelo Urbano que las NNSS califican como mixto industrial - terciario y que con la revisión se plantea su transformación a un uso mixto residencial - terciario. Los edificios de la factoría ya han sido demolidos, por lo que la parcela se encuentra vacante.



La ordenación estructural en vigor para el municipio son unas Normas Subsidiarias tipo b) del año 1993, aunque actualmente se está redactando un PGOU para el municipio, cuyo documento de Avance se publicó en el 2018. Sin embargo, teniendo en cuenta que los tiempos de aprobación de un PGOU pueden dilatarse mucho en el tiempo y dado el interés general por renovar el ámbito, se ha planteado iniciar la modificación de las vigentes NNSS con una solución acorde con el Avance del PGOU, para que en su momento pueda ser asumida por este. Para ello, en febrero del año 2023 se suscribió un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Erandio y el Administrador Concursal de CAESA, con el objeto de concretar las determinaciones urbanísticas que se pretenden desarrollar. A los pocos días de suscribir el convenio, Viuda de Sainz SL adquirió los terrenos procedentes de CAESA.

II. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La actuación que se pretende desarrollar en el ámbito es una renovación urbana recalificando un suelo con uso mixto industrial-actividades económicas a un uso mixto residencial-actividades económicas. Esta actuación ayudará a renovar y completar la trama urbana del barrio Alzaga, a la vez que supone una oportunidad para crear espacios de relación con la Ría.

La mayor parte de los suelos incluidos en el ámbito pertenecían a esta empresa CAESA, no obstante, también se han incluido en el ámbito unos suelos limítrofes a esta parcela, donde se sitúan edificaciones residenciales, cerrando la manzana hacia las calles Urdaneta y Martiartu, en tipología de vivienda colectiva en bloques adosados en medianera.

El ámbito objeto del presente documento está clasificado por las NNSS principalmente como suelo urbano con uso mixto industrial - terciario, aunque también se recoge en la ordenación la regularización y continuidad de las calles en el límite norte y este, actualmente inexistente.

Para la definición de la ordenación urbanística de carácter estructural, se establece el uso global mixto residencial - terciario, con las intensidades definidas en el convenio. De esta forma, el uso principal es el residencial, que ocupa la mayor parte del ámbito, pero se contempla también el uso terciario, aunque con menor intensidad.

Además, la Modificación Puntual de las NNSS incluye la ordenación urbanística de carácter pormenorizado. Se han planteado una serie de bloques lineales situados de forma perpendicular a la Ría. Los bloques residenciales ocupan la zona de mayor anchura de la manzana, mientras que para el uso terciario se propone un último bloque en altura, en la esquina noreste, frente al edificio terciario ya existente en la esquina noroeste, que se consolida. Como consecuencia de la aplicación de los requisitos de soleamiento y orientación del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad, se ha reducido el número de bloques residenciales a seis. Esto permite que las distancias entre los bloques sean mayores, y cumplir así con las horas de sol mínimas exigidas en las fachadas sureste, sur y suroeste en el solsticio de invierno.

Se propone un gran espacio público en el ámbito en la parte central del mismo, tras análisis realizado sobre los condicionantes urbanos. Por una parte, hay que tener en cuenta que entre el ámbito y la Ría se mantienen una serie de edificaciones de tipo industrial, que supone una dificultad para la relación directa entre el ámbito y dicho frente. Por otro lado, los espacios públicos principales, que vertebran la trama urbana del núcleo de Alzaga, se sitúan en su parte central, donde se van concatenando diversos espacios públicos, y también se sitúa la estación de metro. De esta forma, se ha optado por ubicar el gran espacio público del ámbito también en este eje central. A partir de este espacio principal del ámbito, se accederá al resto de espacios de uso público entre los bloques, que presentan unas dimensiones amplias, y a través de los cuales se comunica con el frente de la Ría.

Los parámetros urbanísticos principales de esta iniciativa son los que a continuación se recogen:

- Clasificación: Suelo urbano no consolidado
- Calificación Global: Uso mixto (residencial / actividades económicas).

Se prohíbe expresamente el uso comercial mayorista que sobrepase los 600 m² de zona de venta y exposición.

PARAMETRO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	Valor (m ²)	
Superficie Total del ámbito	40.961,65	
Superficie de los Sistemas Generales incluidos en el ámbito	13.313,17	
Superficie Total del ámbito excluidos los Sistemas Generales	27.648,48	
Edificabilidad Sobre Rasante, incluido dotaciones públicas	64.425,00	100 %
Edificabilidad Bajo Rasante, incluido dotaciones públicas	45.751,00	
Edificabilidad Total, incluido dotaciones públicas	110.177,00	
Edificabilidad Sobre Rasante, Residencial	51.093,00	79,31 %
Edificabilidad Sobre Rasante, Actividades Económicas Terciarias	7.200,00	11,18 %
Edificabilidad Sobre Rasante, Otros Usos locales plantas bajas	2.457,00	3,81 %
Dotaciones Públicas	3.675,00	5,70 %
Edificabilidad Sobre Rasante, sin incluir dotaciones públicas	60.750,00	
Edificabilidad Bajo Rasante, sin incluir dotaciones públicas	35.715,00	
Edificabilidad Total, sin incluir dotaciones públicas	96.465,00	
Edificabilidad de uso Residencial de vivienda	51.093,00	
Edificabilidad de uso Residencial Existente	- 3.135,00	
Incremento Edificabilidad de uso Residencial de vivienda	47.958,00	
Edificabilidad de uso Actividades Económicas	7.200,00	
Edificabilidad de uso Actividades Económicas Existente	- 32.233,00	
Incremento Edificabilidad de uso Actividades Económicas	- 25.033,00	
Edificabilidad Total Sobre Rasante, sin incluir dotaciones públicas	60.750,00	
Edificabilidad Sobre Rasante Total Existente	- 35.368,00	
Incremento Edificabilidad Sobre Rasante Total	25.383,00	

Aunque la Calificación Global es Uso mixto (residencial / actividades económicas), hay que tener en cuenta que se trata de ámbito cuyo uso mayoritario es residencial.

III. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

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

- Aprobación Inicial: Acuerdo plenario de 30/04/2025
- Aprobación Inicial. Publicación en el BOB de 23/05/2025
- Aprobación provisional: Acuerdo plenario de 27/11/2025
- Solicitud de informe a la C.O.T.P.V. 05/03/2026

El expediente incorpora:

- Informe ambiental estratégico de la Diputación Foral de Bizkaia.

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

La Modificación de las NNSS es acorde con el Avance del PGOU de Erandio, para que en su momento pueda ser asumida por este.

En este informe se emplea conscientemente la palabra “renovación” frente a “regeneración” para referirse al tipo de actuación que pretende llevarse a cabo con la modificación de las NNSS, ya que encaja mejor con la terminología empleada en el PTP del Bilbao Metropolitano, que a su vez es acorde con los conceptos empleados en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

V.1.- Modelo Territorial

La recalificación del ámbito como suelo urbano no consolidado mixto residencial-terciario responde a las necesidades de renovar un obsoleto ámbito industrial ubicado en una zona central del municipio. El ámbito se encuentra junto al núcleo urbano de Erandio, en continuidad directa con el suelo calificado como residencial en el planeamiento vigente. Su posición respecto al tejido urbano existente, su relación física con la estructura viaria y las redes de servicios municipales determinan su condición como espacio susceptible de ampliar y estructurar el límite de la zona residencial del municipio y su relación con la Ría, permitiendo su conectividad a lo largo de la margen derecha entre Bilbao y Getxo.

La propuesta completa el tejido residencial existente y ordena adecuadamente el ámbito, evitando procesos de dispersión urbanística y favoreciendo un modelo de crecimiento compacto y de renovación urbana. Optimiza la utilización del suelo ya artificializado y evita el crecimiento ilimitado estableciendo perímetros de renovación urbana y de mixticidad de usos. En este sentido, el desarrollo previsto constituye una prolongación natural del asentamiento residencial existente, sin generar un nuevo barrio residencial separado del núcleo urbano. De manera que se trata de una renovación urbana conforme a los principios de desarrollo urbano sostenible y crecimiento compacto establecidos en las DOT.

V.2.- Plan Territorial Parcial de Bilbao Metropolitano

El municipio se encuentra dentro del Área de Carácter Estratégico Supramunicipal de «La ría de Bilbao» junto con los municipios de Barakaldo, Bilbao, Getxo, Leioa, Portugalete, Santurtzi y Sestao. Además, parte del municipio está dentro del Área de Carácter Estratégico Supramunicipal del «Eje de Innovación del Txorierrri» junto con los municipios de Derio, Leioa, Lezama, Loiu, Sondika y Zamudio.

El PTP distingue los siguientes modos de intervención: regeneración, rehabilitación y renovación, estando esta modificación enmarcada dentro de la última tipología. Mientras que la regeneración contempla exclusivamente el uso de actividades económicas, la renovación permite un cierto cambio de usos, posibilitando la mezcla de actividades compatibles con los usos residenciales en ámbitos concretos que dan frente a la Ría.

El PTP señala el barrio de Altzaga de Erandio como ámbito prioritario a intervenir por estar diagnosticado como barrio con necesidad de rehabilitación muy alta. Las 4 Ha que ocupa la actuación que es objeto de la modificación de NNSS, están dentro de las 13 Ha que el PTP cataloga como Espacio Relevante ER-6: Área de Renovación Apertura de Altzaga a la Ría. Aunque de esas 13 Ha, la renovación solo se contempla en una superficie de 85.798,68 m² (8,57 Ha).

Con la renovación de estos suelos se tiene la oportunidad de incorporar el frente del agua a la ordenación de los espacios libres y de comunicación de Erandio, e integrar usos compatibles innovadores y atractivos que refuercen su carácter de centralidad en el área metropolitana. La actuación encaja en los siguientes objetivos y criterios de ordenación específicos recogidos en el PTP:

- Generación de un nuevo tejido urbano mixto, denso, conectado, accesible y sostenible, donde los usos residenciales, de actividades económicas compatibles y los equipamientos puedan convivir en un cuidado entorno de buena calidad ambiental.
- Acercar a los vecinos de Erandio y a los habitantes del área metropolitana el disfrute de los parques de ribera y los bordes de agua de la Ría de Bilbao, de acuerdo con las determinaciones establecidas para el Corredor Urbano Supramunicipal de infraestructura verde de la Ría.
- Propiciar usos tractores en todo el frente de la Ría.
- Integrar usos mixtos de actividades económicas y residenciales, con una intensidad propia del lugar en que se ubica, optimizando la ocupación del suelo y permitiendo la apertura de espacios libres públicos conectados a la ribera de la Ría, que refuerce su carácter central en el área metropolitana.
- Adecuar la nueva ordenación a la trama actual de la zona residencial de Altzaga, con el fin de acercar esta área hacia los bordes fluviales e integrar las conexiones transversales previstas.
- Se procurará reducir los riesgos de inundabilidad con la previsión de infraestructuras adecuadas y teniendo especial cuidado con los usos residenciales, sótanos y garajes subterráneos.

Entre las directrices vinculantes del PTP para este ámbito de actuación se encuentran:

- Integración de usos mixtos residenciales, actividades económicas compatibles e innovadoras.
- Ordenación en la medida de lo posible de una zona continua de acceso libre al borde de la Ría, con plantación de arbolado, conectada al recorrido urbano supramunicipal de itinerarios peatonales y ciclistas de carácter preferente y en el marco del corredor urbanos supramunicipal de la Ría, parte de la Infraestructura Verde.
- Utilización de superficies y acabados permeables como sistemas de drenaje sostenible, que mitiguen el eventual incremento del riesgo de inundación.

El modo de intervención de la renovación queda definido en el apartado 6.3.3.3 de la Memoria y en el artículo 62, la Renovación, de las Normas de Ordenación. Entre las directrices establecidas para este modo de intervención destaca la necesidad de *"...mantenimiento con carácter general de un mínimo del 50% de la superficie de suelo para las actividades económicas. De forma excepcional y justificada se admitirá un porcentaje de suelo de actividad económica menor, con el fin de posibilitar la viabilidad de las actuaciones de recuperación de suelos con cargas ambientales de acuerdo con el principio rector del artículo 4.e de la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo."*

De manera que, si el ámbito sujeto a renovación del ER-6 es de 85.798,68 m², según el artículo 62 de la normativa, la superficie mínima de todo el ER-6 destinada para actividades económicas debería ser de 42.899,34 m². Por tanto, dado que el ámbito objeto de la modificación de NNSS tiene 40.961,65 m², cuando se aborde la renovación de la zona sur del ER-6, ésta deberá mantener prácticamente toda su superficie para usos de actividades económicas.

ER 6. Ámbito sujeto a renovación	85.798,68	m ²	
ER-6 - NORTE. Superficie ámbito objeto modificación	40.961,65	m ²	
ER-6. Superficie mínima de actividades económicas	42.899,34	m ²	95,7%
ER-6 - SUR. Superficie restante para otras actividades	1.937,69	m ²	4,3%

Por todo lo anterior podemos concluir que la modificación de NNSS es acorde con los preceptos del PTP de su área funcional, pero condiciona futuras actuaciones dentro del Espacio Relevante 6, en cuanto a la intensidad de los usos, que deberán tenerse en cuenta cuando se aborde la renovación de la zona sur del ER-6.

V.3.- PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas

Según el artículo 19 del PTS, Erandio está entre los municipios de interés preferente para la localización prioritaria de actividades económicas.

Según la Ley 10/2019 de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales, Erandio está dentro de la categoría C, lo que según el artículo 3.3 significa que los grandes establecimientos comerciales del municipio no podrán superar los 700 m² de superficie de venta y 1.300 m² de techo edificable.

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 de *"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"*.

Lo que ahora se propone una recalificación de un suelo mixto industrial-terciario a uno residencial-terciario, por lo que se reduce considerablemente la superficie de suelo para actividades económicas sin plantear una superficie equivalente de nuevo suelo para actividades económicas en el municipio. En la documentación aportada, el dato se da en base a la edificabilidad, de manera que la reducción edificabilidad de uso actividades económicas es de 25.033 m², ya que pasamos de los 32.233 m² existentes a los 7.200 m² propuestos.

Como ya se ha mencionado en el punto anterior, las directrices vinculantes del PTP para este ámbito son la integración de usos mixtos residenciales, actividades económicas compatibles e innovadoras, con una *"intensidad propia del lugar en que se ubica"*, pero también contempla la preservación de suelo para actividades económicas en un porcentaje superior al 50%. Dado que el uso de la zona norte del ER-6 es predominantemente residencial, cuando se aborde la renovación de la zona sur de este espacio relevante, se deberá compensar la superficie actividades económicas que ahora se pierde.

Por tanto, no se pone objeción a la afección que esta modificación tiene en el suelo para actividades económicas del municipio, pero sí apuntamos la siguiente recomendación para que sea tenida en cuenta en la redacción del PGOU de Erandio que se está llevando a cabo en la actualidad: el documento deberá analizar, cuantificar y vigilar que la transformación de los suelos industriales obsoletos del municipio no conlleven una pérdida significativa de suelo para actividades económicas que sea irreversible, y que aboquen a la transformación de nuevos suelos en el municipio o el área funcional.

V.4.- PTS de Ríos y Arroyos

El ámbito se encuentra cerca de la Ría de Bilbao, un curso de agua de nivel VI con una superficie de cuenca afluente superior a 600 km².

La esquina suroeste del ámbito está ligeramente atravesada por la línea de margen de ámbito desarrollados que recoge el PTP. Según el apartado F.3 de la Normativa específica para márgenes en ámbitos desarrollados, el retiro mínimo de las edificaciones debería ser de 15 metros. Debemos indicar que en la documentación gráfica se echan en falta las cotas de los retiros, aunque, según se ha comprobado con la herramienta disponible en GeoEuskadi, parece que se cumple con los retiros mínimos.

El ámbito, al igual que gran parte del núcleo de Alzaga, están dentro de un plano de inundabilidad con 100 años de periodo de retorno, lo que indica un riesgo medio de inundación, pero ello condiciona la ordenación.

El estudio de inundabilidad indica que la cota de referencia es 3,33 metros, que corresponde con el periodo de retorno T500. La propuesta plantea elevar a 5,80 m la plataforma sobre la que se asentarán los bloques edificatorios y la urbanización con objeto de salvaguardar estos espacios frente a posibles riesgos de inundaciones como consecuencia de la cercanía de la ría. Los garajes subterráneos, así como sus respiraderos y vías de evacuación, se situarán a una cota mínima de 3,35 m. No se trata únicamente de atender a lo que sería las estrictas previsiones de inundabilidad en función de los estudios sino de lograr una mayor protección frente a fenómenos ligados al cambio climático y ofrecer a los adquirentes finales tranquilidad absoluta al respecto de la protección frente a estos riesgos.

Por tanto, las edificaciones previstas en la modificación se adaptan al plano de inundabilidad, posicionándose fuera de las zonas inundables. Además, la ordenación se adecua a las distancias mínimas establecidas en el apartado F.3 del Anexo I del PTS de Ríos y Arroyos para ámbitos desarrollados, aunque es necesario que las fichas del ámbito recojan las cotas de los retiros.

V.5.- PTS del Litoral

Como ya se ha indicado, el ámbito se encuentra cerca de la Ría de Bilbao, que para este PTS tiene la categoría de ría.

Este plan regula el suelo no urbanizable, por lo que no le afecta a la modificación que se plantea ahora, ya que está en suelo urbano no consolidado.

V.6.- Cuantificación residencial

Lo que ahora se propone son 450 viviendas nuevas. El PTP de Bilbao Metropolitano recoge que la necesidad residencial a 8 años es de 650 viviendas para el municipio de Erandio, y que la capacidad residencial máxima a 8 años es de 1.213 viviendas, de acuerdo con los criterios de cuantificación residencial del artículo 13 de las Directrices de Ordenación Territorial y el Anexo IV a sus Normas de aplicación.

Cabe señalar que teniendo en cuenta el artículo 13.2.e.7 de las Normas de Aplicación de las DOT "no se podrán promover modificaciones de planeamiento que incrementen la capacidad residencial por encima de las licencias concedidas desde la aprobación definitiva del planeamiento, salvo en los supuestos de operaciones de renovación o redensificación urbana, o salvo en el supuesto de que la capacidad residencial inicial planteada por el Planeamiento Urbanístico fuera inferior a los criterios de cuantificación y no se superará el tope permitido."

Tal y como se ha indicado, nos encontramos ante una actuación de renovación urbana incluida en los supuestos de la normativa de las DOT.

V.7.- Reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

La población de Erandio es de 24.209 habitantes, según datos del Eustat de enero de 2025, por lo que, a tenor del artículo 82 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el municipio está obligado a la reserva de suelo para viviendas de protección pública, en las cuantías señaladas en el artículo 80 de la misma Ley. Hay que indicar que el artículo 80 fue modificado por la Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo, introduciendo la obligatoriedad de un mínimo de reserva de vivienda protegida en alquiler.

Por tanto, en aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en el área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, de las cuales un mínimo del 10 % del incremento se destinará al alquiler y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40 %, a viviendas de protección de régimen tasado.

En esta modificación de NNSS, según se explica en la memoria, el incremento de edificabilidad residencial es de 47.958 m². Con lo que, aplicando el porcentaje de 40% sobre esta edificabilidad para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, resulta una edificabilidad residencial de 19.183 m² destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. La materialización de esta reserva se realizará en las parcelas residenciales SZR-1.1, SZR-1.2 y SZR-1.3. A cada una de estas parcelas se le asigna una edificabilidad residencial de 6.395 m²c, con lo que la edificabilidad residencial total de las tres parcelas es de 19.185 m²c. La ordenación propone que el bloque SZR-1.1 y la mitad de SZR-1.2 se destinen a viviendas de protección social, y el bloque SZR-1.3 y la mitad de SZR-1.2 se destinen a viviendas de protección en régimen tasado, asignando así un 20% de la edificabilidad residencial (9.591,50 m²c) a cada tipo de vivienda protegida.

Parcela	VPP Total	V. Tasada	VPS
SZR 1.1	6.395,00		6.395,00
SZR 1.2	6.395,00	3.197,50	3.197,50
SZR 1.3	6.395,00	6.395,00	
Total	19.185,00	9.592,50	9.592,50

Tipología	Estándar mínimo		Ordenado
VPP Total	40%	19.183,20	19.183,00
- V. Tasada	20%	9.591,60	9.591,50
- VPS Total	20%	9.591,60	9.591,50
- VPS Alquiler	10%	4.795,80	no concreta

De manera que, la propuesta ajusta a nivel global la edificabilidad residencial de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, pero no cuantifica la reserva mínima de vivienda protegida en régimen para alquiler, que deberá ser como mínimo el 10% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial. Por tanto, es necesario concretar esta cuestión y recogerla en la ficha del ámbito identificando la parcela.

V.8.- Límites a la edificabilidad urbanística

Según lo establecido en el artículo 77.1 de la Ley 2/2006, en suelo urbano no consolidado de uso predominante residencial la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas deberá estar comprendida entre 0,40 y 2,3 m²t por m² de suelo, medida la superficie del área sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.

El expediente prevé para el área una edificabilidad urbanística sobre rasante sin incluir las dotaciones públicas de 60.750 m²t, en un ámbito que cuenta con una superficie, excluidos los sistemas generales, de 27.648,48 m² con calificación global residencial, sin computar el suelo destinado a sistemas generales. Como resultado, el índice de la edificabilidad urbanística total es de 2,20 m²t/m²s, por lo que se encuentra comprendido entre los límites que son de aplicación para este municipio.

V.9.- Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres, y Dotaciones Públicas

Considerando los criterios establecidos en el artículo 78 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana deberá destinar a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos una superficie de suelo no inferior a 5 m² por habitante previsto en el planeamiento, incluida la superficie ya existente. Asimismo, en aplicación del citado artículo y a los solos efectos del mismo, se establece la correlación de un habitante por cada 25 m²t de incremento de edificabilidad residencial.

Según la edificabilidad definida para el ámbito en la normativa particular, el incremento de edificabilidad ordenada es de 47.958 m²t, por lo que la exigencia de incremento de la reserva de Sistema General de Espacios Libres debería ser, como mínimo, de 9.591,60 m². La modificación prevé

la calificación de 11.956,92 m² de sistema general de espacios libres, dando lugar a un estándar superior al que establece la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Adicionalmente, la modificación deberá garantizar también un adecuado nivel dotacional de sistema local de espacios libres en el propio ámbito de la actuación aportando a este fin una dotación superficial mínima de 5 metros cuadrados por cada habitante, según la regla establecida en el artículo 78. La modificación prevé la calificación de 13.084,41 m² de sistema local de espacios libres, dando lugar a un estándar superior al que establece la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

	Estándar mínimo	Ordenación	
SG Espacios Libres	9.591,60	11.956,92	5 m ² por cada 25 m ² t residencial. Ley 2/2006 -78
SL Espacios Libres	9.591,60	13.084,41	5 m ² por cada 25 m ² t residencial. Ley 2/2006 -105.4

Por tanto, los espacios libres ordenados, tanto para sistemas generales como para sistemas locales, cumplen con las reservas mínimas exigidas por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

VI.- CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la documentación relativa a la modificación de las NNSS en el ámbito de la antigua factoría CAESA 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.

No obstante, se realizan las siguientes consideraciones:

- En la redacción del PGOU de Erandio, que se está llevando a cabo en la actualidad, se deberá analizar, cuantificar y vigilar que la transformación de los suelos industriales obsoletos del municipio no conlleve una pérdida significativa de suelo para actividades económicas que sea irreversible, y que aboquen a la transformación de nuevos suelos en el municipio o el área funcional. Por tanto, respecto a esta cuestión, deberá cumplir lo indicado en el PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas, y además, garantizar que se mantiene el 50% de la superficie del Espacio Relevante 6 (ER-6) para actividades económicas, tal y como indica el PTP de Bilbao Metropolitano.
- La propuesta no cuantifica la reserva mínima de vivienda protegida en régimen para alquiler, que deberá ser como mínimo el 10% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial. Es necesario concretar esta cuestión y recogerla en la ficha del ámbito identificando la parcela.
- Es necesario que las fichas del ámbito recojan las cotas de los retiros mínimos de la edificación y urbanización según Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos.

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 Condon

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)



Arau Subsidiarioen aldaketa puntuala CAESA lantegi zaharraren eremuan

Modificación puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito de la antigua factoría CAESA

ERANDIO

ERANDIO

Espedientea: ZHI-020/26-P05-A

Expediente: ZHI-020/26-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 2026ko martxoaren 5ean sartu zena, bai eta honako txosten hauek ere:

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 5 de marzo de 2026, así como los siguientes informes:

- ZHI-020/26-P05-A txosten teknikoa, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- Bizkaiko Foru Aldundiko Azpiegitura eta Lurralde Garapen Saileko Lurralde Garapeneko Zuzendaritza Nagusiaren OT-011-2025 txostena.

- Informe técnico ZHI-020/26-P05-A elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco.
- Informe OT-011-2025 de la Dirección General de Desarrollo Territorial del Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia.

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:

I. Espedientea informatzea modu honetan:

I. Informar el expediente del modo siguiente:



A. Lurralde antolamenduari dagokionez:

Aldeko txostena ematea espedienteari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomía Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomía Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremaniari buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera txosten-izaera loteslea duten alderdiei dagokienez.

Hala ere, honako gogoeta hauek egiten dira:

- Erandioko HAPOan, gaur egun egiten ari dena, aztertu, kuantifikatu eta zaindu beharko da udalerriko industria-lurzoru zaharkituak eraldatzeak lurzoru-galera esanguratsurik ez ekartzea jarduera ekonomikoetarako, atzeraezina bada, eta udalerrian edo eremu funtzionalean lurzoru berriak eraldatzea badakarte. Beraz, gai horri dagokionez, Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko LAPean adierazitakoa bete beharko du, eta, gainera, bermatu beharko du ER-6aren azaleraren % 50 jarduera ekonomikoetarako mantentzen dela, Bilbo Metroplitanoko LPPk adierazten duen bezala.

- Proposamenak ez du alokairuko etxebizitza babestuaren gutxieneko erreserba kuantifikatzen; gutxienez bizitegi-erabilerako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren % 10 izan beharko du. Beharrezkoa da gai hori zehaztea eta eremuaren fitxan jasotzea, lursaila identifikatuz.

- Beharrezkoa da eremuko fitxetan eraikuntzaren eta urbanizazioaren gutxieneko tarteen kotak jasotzea, Ibai eta Erreken Lurraldearen Arloko Planaren arabera.

B.- Bizkaiko Foru Aldundia - Lurralde antolamenduari dagokionez

Bizkaiko Foru Aldundiko Azpiegitura eta Lurralde Garapen Saileko Lurralde Garapenerako Zuzendaritza Nagusiak egindako txostena azpimarratzen du:

A. En materia de Ordenación del Territorio:

Informar favorablemente el expediente 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.

No obstante, se realizan las siguientes consideraciones:

- En la redacción del PGOU de Erandio, que se está llevando a cabo en la actualidad, se deberá analizar, cuantificar y vigilar que la transformación de los suelos industriales obsoletos del municipio no conlleve una pérdida significativa de suelo para actividades económicas que sea irreversible, y que aboquen a la transformación de nuevos suelos en el municipio o el área funcional. Por tanto, respecto a esta cuestión, deberá cumplir lo indicado en el PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas, y además, garantizar que se mantiene el 50% de la superficie del ámbito ER-6 para actividades económicas, tal y como indica el PTP de Bilbao Metropolitano.

- La propuesta no cuantifica la reserva mínima de vivienda protegida en régimen para alquiler, que deberá ser como mínimo el 10% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial. Es necesario concretar esta cuestión y recogerla en la ficha del ámbito identificando la parcela.

- Es necesario que las fichas del ámbito recojan las cotas de los retiros mínimos de la edificación y urbanización según Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos.

B.- En materia de Ordenación del Territorio - Diputación Foral de Bizkaia

El Informe emitido por la Dirección General de Desarrollo Territorial del Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia, señala lo siguiente:



- Plangintzaren etorkizuneko berrikuspenean aurreikusi beharko da gutxienez ere 25.033 m²-ko sabaia mantentzea jarduera ekonomikoetarako ER-6 eremuan.

- En la futura revisión del planeamiento deberá preverse el mantenimiento, al menos, de 25.033 m² de techo destinada a actividades económicas en el ámbito del ER-6.

II. Horregatik guztiagatik, 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.

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

Bidaltzailea / Remitente:
LURRALDEAREN GARAPENA SUSTATZEKO
ZUZENDARITZA NAGUSIA
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO
TERRITORIAL
Alameda Recalde, 18
48009 BILBAO

Teléfono: 944068594 - 944068567
lurraldebizia@bizkaia.eus

EUSKO JAURLARITZA/ GOBIERNO
VASCO LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBITZA ETA GARROIETAKO SAILA /
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA Y
TRANSPORTES

**COMISIÓN ORDENACIÓN TERRITORIO
PAIS VASCO**

Donostia-San Sebastian, 1
01010 VITORIA-GASTEIZ
ARABA

OT-011-2025

Gaia: Erandioko arau subsidiarioen aldaketa CAESAko industrialdean.

Asunto: Modificación de las NNSS de Erandio en el área industrial de CAESA.

Honekin batera doa Bizkaiko Foru Aldundiko Azpiegituretarako eta Lurralde Garapenerako Saileko Lurralde Antolamendurako Atalak egindako txostena, goian adierazitako gaiari buruzkoa.

Se adjunta Informe elaborado por la sección de Ordenación Territorial del Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia en referencia al asunto que arriba se señala.



OT-011-2025

CAESAKO INDUSTRIALDEAN ERANDIOKO
ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETARI
BURUZKO TXOSTENA

1. AURREKARIAK ETA XEDEA

2025eko apirilaren 30ean, Erandioko Udalbatzak erabaki zuen hasierako onespena ematea Arau Subsidiarioak aldatzeko proposamenari, hain zuzen ere Cables y Alambres Especiales SA lantegi zaharrari eta haren mugakide diren Altagako beste batzuei dagozkien lurzoruei, bai eta haren Ingurumen Azterketa Estrategikoari ere.

2025eko maiatzaren 23an argitaratu zen Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (BAO) onarpen-iragarkia.

2025eko azaroaren 27an, Erandioko Udalbatzak erabaki zuen behin-behinean onartzea Erandioko Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntualaren proposamena CAESA industria-eremuan, bai eta Ingurumen Inpaktuaren Ebaluazio Bateratuaren Azterketa ere.

2026ko otsailaren 26an, Erandioko Udalak aldaketa horren behin-behineko onarpena jakinarazi zion Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeari, eta zegokion txostena egiteko eskatu zuen.

2. INDARREAN DAGOEN LURRALDE-PLANGINTZA: LPP ETA LAG

Erandioko udalerrria Bilbo Metropolitarrako Gune Funtzionalekoa da. Horren Lurralde Plan Partziala (LPP) indarrean dauden Lurralde Antolamendurako Gidalerroetara (LAG) egokitu da.

2025eko maiatzaren 12an, 84/2025 Dekretua argitaratu zen EHAOn, zeinaren bidez behin betiko onartzen baitzen Bilbo Metropolitarrako Eremu Funtzionaleko LPP.

INFORME EN RELACIÓN CON LA
MODIFICACIÓN DE LAS NNSS DE ERANDIO
EN EL ÁREA INDUSTRIAL DE CAESA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

Con fecha 30 de abril de 2025 el Pleno del Ayuntamiento de Erandio acordó aprobar inicialmente la propuesta de Modificación de las Normas Subsidiarias referida a los suelos correspondientes a la antigua factoría de Cables y Alambres Especiales SA y otros colindantes en Altaga, así como su Estudio Ambiental Estratégico.

Con fecha 23 de mayo de 2025 se publica en Boletín Oficial de Bizkaia (BOB) el anuncio de dicha de aprobación.

Con fecha 27 de noviembre de 2025 el Pleno del Ayuntamiento de Erandio acordó aprobar provisionalmente la propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Erandio en el Área Industrial CAESA y su Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

Con fecha 26 de febrero de 2026 el Ayuntamiento de Erandio comunicó la aprobación provisional de dicha modificación a la Comisión de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco (COTPV), solicitando la emisión del correspondiente informe.

2. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL VIGENTE: PTP Y DOT

El municipio de Erandio pertenece Área Funcional de Bilbao Metropolitano, cuyo Plan Territorial Parcial (PTP) ha sido adaptado a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) vigentes.

Con fecha 12 de mayo de 2025 se publicó en el BOPV el Decreto 84/2025 por el que se aprobaba definitivamente el PTP del Área Funcional de Bilbao Metropolitano.





LPPk, Antolamendu Arauen 5. artikuluan ezarritako baldintzetan, bere aplikazio-eremuan garatzen diren Hirigintza Planak lotzen ditu.

3. ALDAKETAREN XEDEA

Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntualaren Memorian ezarritakoaren arabera, CAESA enpresak industria-jarduera eten du.

Udalak eta inplikaturako beste eragile batzuek irtenbide bat bilatu dute eremurako, bi helbururekin: alde urbanistikoa birsortzea eta enpresako langile ohien arazo sozio-laborala konpontzea.

Agirian ezarritakoarekin bat etorrituz, aldaketak planteatzen du hiriko lurzoru mistoak (industrial eta tertziarioa) eraldatzea, indarrean dauden Arau Subsidiarioen arabera, egoitzako erabilerako lurzoruetara, Erandioko HAPOn Aurrerapenean aurreikusitakoaren arabera.

Aldaketa hau burutzeko, Erandioko Udalak eta CAESAko Konkurtso Administrazioaileak Hirigintza Hitzarmen bat sinatu zuten. Memorian ezarritakoaren arabera:

En el Convenio, se establecen unos criterios de ordenación y parámetros urbanísticos en base a los cuales elaborar la modificación puntual de las vigentes NNSS, que recalifique los suelos de la antigua CAESA y su entorno para uso residencial.

Adierazten denaren arabera, Erandioko HAPOn Aurrerapen Agiriak CAESA eremua definitzen du, aukerarik egokienean, egoitzako eta jarduera ekonomikoen erabilera misto batekin, hurrengo zehaztapenekin:

El PTP vincula en los términos establecidos en el artículo 5 de las Normas de Ordenación a los Planes Urbanísticos que se desarrollen en su ámbito de aplicación.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con lo establecido en la Memoria de la Modificación Puntual de las NNSS, la empresa CAESA ha cesado su actividad industrial.

El Ayuntamiento y otros agentes implicados han buscado una solución para el ámbito, con el *doble objetivo de regenerar urbanísticamente la zona (...) y resolver la problemática socio-laboral de los antiguos trabajadores de la empresa.*

De acuerdo con lo establecido en el documento, la modificación plantea la transformación de suelos urbanos mixtos (industrial y terciario) según las NNSS vigentes, a suelos de uso residencial de acuerdo con lo previsto en el Avance del PGOU de Erandio.

Para llevar a cabo esta modificación se suscribió un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Erandio y el Administrador Concursal de CAESA. Según lo establecido en la Memoria:

En el Convenio, se establecen unos criterios de ordenación y parámetros urbanísticos en base a los cuales elaborar la modificación puntual de las vigentes NNSS, que recalifique los suelos de la antigua CAESA y su entorno para uso residencial.

Según se indica, el Documento de Avance del PGOU de Erandio define el área de CAESA, en la *opción más adecuada*, con un uso mixto residencial y de actividades económicas con las siguientes determinaciones:

PROPUESTA RESIDENCIAL DEL AVANCE										
ÁMBITOS	PARÁMETROS GENERALES				ESP. LIBRES		EQUIPAMIENTOS		APARCAMIENTO	
	Sup. (m ²)	Densidad Viv/HA	Viviendas Totales	Viviendas Protegidas	SSGG (m ²)	SSLL (m ²)	SSLL (m ²)	Privado (m ²)	PÚBLICA	PRIVADA
Suelo Urbano										
PERU-M-Urdaneta-Altzaga	34.712	52	180	108	5.901	4.322	5.901	1.180	177	413





PROPUESTA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL AVANCE									
ÁMBITOS	PARÁMETROS GENERALES			ESP. LIBRES		EQUIPAMIENTOS		APARCAMIENTO	
	Superficie	Sup. Edif	Ocupación	SSGG	SSL	SSL	Privado	PÚBLICA	PRIVADA
Suelo Urbano									
PERU-T-Urdaneta-Altzaga	34.712	7.500	60%	-	5.900	-	-	45	105
UE-4C-Altzaga	4.986	4.986	42%	-	300	-	-	30	70

Aldaketari buruzko memorian adierazitakoaren arabera, hitzarmenean jasotzen diren hirigintza parametroak honako hauek dira:

- Eragindako azalera osoa: 39.774,00 m².
- Sestra gaineko guztizko hirigintza-erakigarritasuna: 58.669 m².
- Erabileren araberako hirigintza-erakigarritasuna:
 - o Egoitza erabilera: 51.469 m².
 - o Jarduera ekonomikoak: 7.200 m².
 - o Zuzkidura-bizitokia: 2.153 m².
 - o Beste hornidura publiko batzuk: 1.500 m².
- Etxebizitza kopurua: 356 (gehienez %25eraino gehitu ahal izango da).
- Eraikuntza-profila: BS + 12 (gehienez).

Según se indica en la Memoria de la modificación, los parámetros urbanísticos que se recogen en el Convenio son los siguientes:

- Superficie total afectada: 39.774,00 m².
- Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 58.669 m².
- Edificabilidad urbanística por usos:
 - o Uso residencial: 51.469 m².
 - o Uso actividades económicas: 7.200 m².
 - o Alojamiento dotacional: 2.153 m².
 - o Uso de otras dotaciones públicas: 1.500 m².
- Número de viviendas: 356 (podrá ser incrementado hasta un máximo de un 25%).
- Perfil edificatorio: PB + 12 (máximo).

4. LURRALDE PLANGINTZA

Arau Subsidiarioen aldaketa idazten hasi zenean Bilbo Metropolitarrerako LPParen berrikuspena behin betiko onartuta ez zegoen arren, erredakzio-taldeak behin-behinean onartutako dokumentuan jasotako zehaztapenak kontuan hartzea erabaki zuen:

(...) aunque la revisión no se ha aprobado definitivamente, se toma en consideración este último documento, puesto que será el que se disponga, con los reajustes derivados de los últimos informes pendientes.

Bilbo Metropolitarrerako LPPren arabera, eremua Espazio Esanguratsu gisa jasota dago (ER-6 Berritze Eremua Altzaga Itsasadarrera irekitzea), lurralde-eredua eraldatzeko duen

4. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

A pesar de que en el momento de inicio de redacción de la modificación de las NNSS no se encontraba definitivamente aprobada la revisión del PTP de Bilbao Metropolitano, el equipo redactor decidió tener en cuenta las determinaciones incluidas en el documento aprobado provisionalmente:

(...) aunque la revisión no se ha aprobado definitivamente, se toma en consideración este último documento, puesto que será el que se disponga, con los reajustes derivados de los últimos informes pendientes.

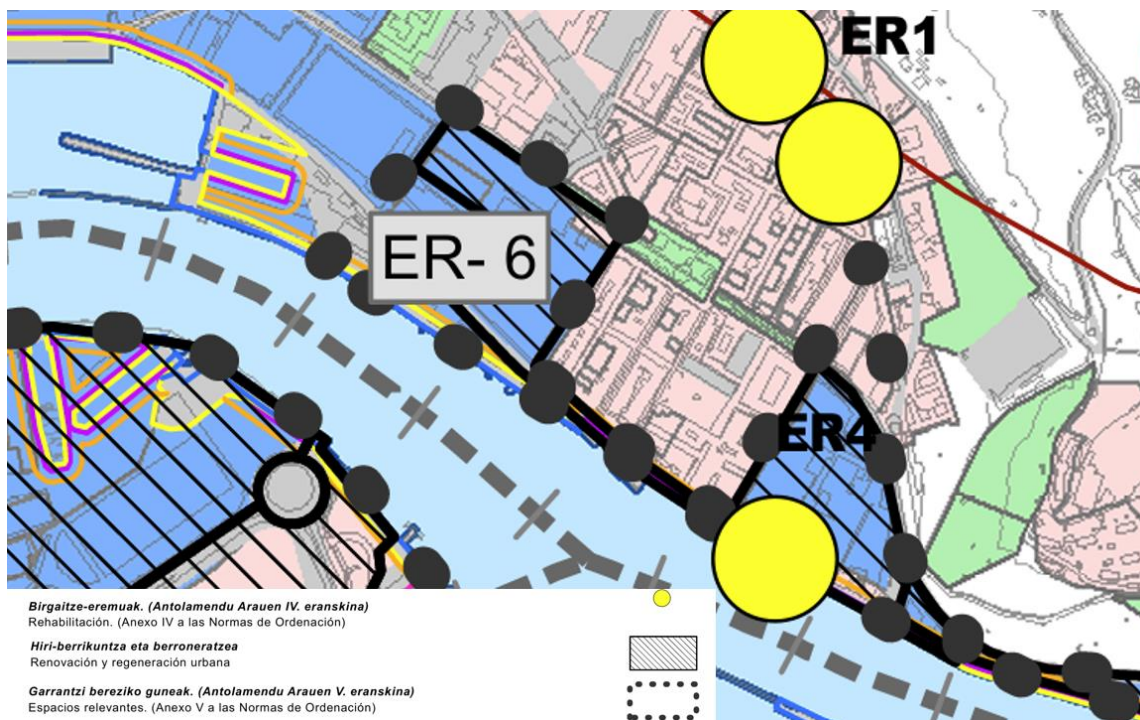
De acuerdo con el PTP de Bilbao Metropolitano, el ámbito se encuentra recogido como un Espacio Relevante (ER-6 Área de Renovación Apertura de Altzaga a la Ría) por su potencial





gaitasunagatik, tamainagatik, erabilera berriak hartzeko duen gaitasunagatik eta mugikortasun-ereduan eta/edo kokalekuetan aldaketak eragiten dituzten ekintzak biltzen diren eremuetan kokatzeagatik. Hori guztia “Bilboko Itsasadarra” Izaera Estrategikoko Arloaren barruan.

transformador del modelo territorial, su tamaño y capacidad de albergar nuevos usos y su localización en zonas donde confluyen acciones que suponen cambios en el modelo de movilidad y/o asentamientos. Todo ello dentro del Área de Carácter Estratégico de “La Ría de Bilbao”.



9. planoaren ebakina. Hiri-habitataren antolamendu orokorra. /Recorte Plano 9. Ordenación general del hábitat urbano.

Espazio Esanguratsuak 9. planoan (Hiri Habitataren Antolamendu Orokorra), 20. planoan (Bilboko Itsasadarraren Izaera Estrategikoko Eremua) eta 24. planoan (Lurralde Ereduaren Sintesia) jasota daude, eta Antolamendu Arauen V. eranskinean deskribatzen dira.

Las Espacios Relevantes quedan recogidos en los planos 9 (Ordenación General del Hábitat Urbano), 20 (Área de Carácter Estratégico La Ría de Bilbao) y 24 (Síntesis del Modelo Territorial) y se describen en el Anexo V a las Normas de Ordenación.





Altzaga Itsasadarrera Zabaltzeko Berrikuntza Arloa. / Área de Renovación Apertura de Altzaga a la Ría.

Era berean, LPPk hainbat esku-hartze modu ezartzen ditu lurzoru-mota desberdinetarako. Eredu horretarako, LPPk Eraberritzea proposatzen du. Zaharkituta dauden jarduera ekonomikoetarako eremuak berreskuratu nahi ditu, erabilerak aldatzeko aukera emanaz, eta bizitegi-erabilerekin bateragarriak diren jarduerak nahastea ahalbidetuz.

Eskuhartze modu hau Memoriaren 6.3.3.3. atalean eta Antolamendurako Arauen 62. artikuluan, Berriztapena, definituta geratzen da.

Esku-hartze modu honetarako ezarritako gidalerroen artean, nabarmentzekoa da, izaera orokorrek, gutxienez lurzoru-azaleraren % 50 jarduera ekonomikoetarako izateko beharra. LPPren Memorian ezarrita dagoen bezala:

(...) la renovación permite un cierto cambio de usos, posibilitando la mezcla de actividades compatibles con los usos residenciales en ámbitos concretos que dan frente a la Ría, siempre que se mantenga un límite mínimo del 50% para actividades económicas, dadas las limitaciones de este tipo de suelos en el área funcional.

Esan bezala, ER-6a Bilboko Itsasadarraren Izaera Estrategikoko Eremuaren barruan dago. 13 ha-ko eremua da, batez ere industrial, eta, CAESAren eremuaz gain, Erandioko beste lurzoru batzuk ere hartzen ditu.

Asimismo, el PTP establece distintos modos de intervención para los diferentes tipos de suelo. Para este ámbito el PTP propone la Renovación, que trata de recuperar zonas de actividades económicas obsoletas, permitiendo el cambio de usos, posibilitando la mezcla de actividades compatibles con los usos residenciales.

Este modo de intervención queda definido en el apartado 6.3.3.3 de la Memoria y en el artículo 62, *La Renovación*, de las Normas de Ordenación.

Entre las directrices establecidas para este modo de intervención destaca la necesidad de mantener, con carácter general, un mínimo del 50% de la superficie de suelo para actividades económicas. Tal y como queda establecido en la Memoria del PTP:

(...) la renovación permite un cierto cambio de usos, posibilitando la mezcla de actividades compatibles con los usos residenciales en ámbitos concretos que dan frente a la Ría, siempre que se mantenga un límite mínimo del 50% para actividades económicas, dadas las limitaciones de este tipo de suelos en el área funcional.

Como se ha indicado el ER-6 se encuentra incluido dentro del Área de Carácter Estratégico de la Ría de Bilbao. Se trata de un espacio de unas 13 ha, predominantemente industrial en el que se incluye, a parte del ámbito de CAESA, otros suelos del municipio de Erandio.





Hala ere, dokumentuaren hainbat ataletan ezartzen da eremuaren kalifikazioa erabilera mistokoa izango dela (Bizitegiarako eta Jarduera Ekonomikoetarako), eta hirigintza-erakigarritasunaren zatirik handiena bizitegi-erabileraarako izango da, % 84 baino gehiago.

Aunque en diversos apartados del documento se establece que la calificación del ámbito será de uso mixto (Residencial y Actividades Económicas) la mayor parte de la edificabilidad urbanística se destina a usos residenciales, más de un 84 %.

Aldaketaren hirigintzako egiturazko antolamenduaren parametroen laburpen taulan azalaren banaketa hau ezarri da:

En el cuadro resumen de los parámetros de ordenación urbanística estructural de la modificación se establece la siguiente distribución de superficies:

	Superficie	Porcentaje sobre el Total
Edificabilidad Total Sobre Rasante	64.425 m ²	100 %
Edificabilidad Residencial	51.093 m ²	79,31%
Edificabilidad Actividades Económicas Terciarias	7.200 m ²	11,18%
Edificabilidades Otros Usos	2.457 m ²	3,81%
Edificabilidad Dotaciones	3.675 m ²	5,70%
Superficie Total del ámbito	40.961,65 m ²	100 %

LPPk eremu hori berritzea planteatzen du, erabilera mistoak ezarriz (etxebizitzak eta jarduera ekonomiko bateragarriak).

El PTP plantea la renovación de esta área con la implantación de usos mixtos (residenciales y actividades económicas compatibles).

Nabarmentzekoa da ER-6 Espazio Esanguratsuaren osotasunerako berrikuntza 85.798,68 m²-ko azalera aurreikusitako dela.

Cabe destacar que para el conjunto del Espacio Relevante ER-6 la renovación se contempla en una superficie de 85.798,68 m².

	Superficie	Porcentaje sobre el Total
Ámbito sujeto a Renovación	85.798,68 m ²	100 %
Superficie mínima destinada a Actividades Económicas	42.899,34 m ²	50 %
Superficie máxima destinada a otros usos	42.899,34 m ²	50 %





Berritzeko esku-hartze moduak eragindako azalera. / Superficie afectada por el modo de intervención Renovación.

Arau Subsidiarioen aldaketak 40.961,65 m²-ko lurzorua, hau da, azaleraren % 47,74, nagusiki bizitegi-erabileretarako erabili nahi du. Araudian ezarritako % 50etik behera.

La modificación de las NNSS pretende destinarse a usos mayoritariamente residenciales 40.961,65 m² de suelo, es decir el 47,74 % de la superficie. Por debajo del 50 % establecido en la normativa.

5. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUA

Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sorkuntza Publikorako LPSaren antolamendu-arauden 10. artikulua (Plangintza berrikusteko eta aldatzeko prozesuak), eta LAGak Aplikatzeko Arauden 12.5 artikulua ezartzen duten bezala, jarduera ekonomikoetarako lurzuak birkalifikatzen direnean eta bizitegi-erabileretara pasatzea aurreikusten denean, jarduera ekonomikoaren sabai-azalera eraikigarri baliokidea gehitu beharko zaio hirigintza-plangintzari, paraleloan.

Gaur egun «industrialako» edo «jarduera ekonomikoetarako» kalifikatutako lurzuak «bizitegirako» edo antzeko erabileretarako birkalifikatzeko prozesuak onartzea (...). Kasu horretan, jarduera ekonomikoetarako sabai-azalera-eraikigarria —azalera baliokidearekin— txertatuko da hirigintza-plangintzan.

Kasu honetan, jarduera ekonomikoetarako sabai eraikigarriaren aldaketa puntualak eragindako eremu berean sartzea zaila denez, onartu egingo

5. SUELO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Tal y como establece el artículo 10, *Procesos de revisión y modificación del planeamiento*, de las normas de ordenación del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales y el artículo 12.5 de las Normas de Aplicación de las DOT, cuando se produzca recalificación de suelos destinados a actividades económicas y se prevea su paso a usos residenciales deberá incorporarse al planeamiento urbanístico, en paralelo, una superficie de techo edificable equivalente de actividades económicas.

Admitir la recalificación de suelos calificados en la actualidad como industriales o de actividades económicas a nuevas calificaciones de residenciales o similares (...), exigiéndose la incorporación en paralelo al planeamiento urbanístico de una superficie de techo edificable equivalente de actividades económicas.

En este caso, dado la dificultad de incluir en el mismo ámbito afectado por la modificación puntual del techo edificable destinado a





da, baldin eta udal-plangintzaren etorkizuneko berrikuspenean kontuan hartzen bada azalera hori.

Aurkeztutako agiriaren arabera, gaur egun jarduera ekonomikoetarako erabiltzen den eraikigarritasuna 32.233 m²-koa da, eta horietatik 7.200 m² mantentzen dira. Beraz, plangintzaren etorkizuneko berrikuspenean aurreikusi beharko da gutxienez jarduera ekonomikoetarako erabiltzen den 25.033 m²-ko sabaia mantentzea.

6. ONDORIOAK

Arau Subsidiarioen aldaketaren xede den eremua 6 Espazio Esanguratsuen barruan dago: Alzaga Itsasadarrera Zabaltzeko Berrikuntza Eremua, Bilbo Metropolitarrako LPPn aurreikusia.

Area honen antolamenduaren helburuak dira, lurzoruen berrikuntzaren bidez, uraren aurrealdea sartzea Erandioko espazio librean eta komunikazio-espazioen antolamenduan, eta erabilera bateragarri berritzaile eta erakargarriak integratzea, metropoli-arean duen zentraltasuna indartuko dutenak.

Aipatu eremuaren zati baterako, Eraberritzeko esku-hartze era ezartzen da, hau dela eta, mantendu egin behar dela, Jarduera Ekonomikoetarako den luraren azaleraren % 50 gutxienez.

Arau Subsidiarioen aldaketa puntual honekin Jarduera Ekonomikoez bestelako erabileretarako erabiltzen den ia azalera guztia kontsumitu da. Beraz, Arau Subsidiarioen etorkizuneko berrikuspenetan, eremuaren azaleraren % 50 (gutxienez, 42.899,34 m²) jarduera ekonomikoetarako izan behar da. Hori guztia, LPPn ezarritako Eraberritu beharreko mugapena kontuan hartuta.

Txosten honen 5. idatz-zatian ezarritakoarekin bat etorritz, plangintzaren etorkizuneko berrikuspenean aurreikusi beharko da gutxienez ere 25.033 m²-ko sabaia mantentzea jarduera ekonomikoetarako.

actividades económicas se admite con la condición de que en la futura revisión del planeamiento municipal se tenga en consideración dicha superficie.

De acuerdo con el documento presentado la edificabilidad destinada a actividades económicas en la actualidad es de 32.233 m², de los cuales 7.200 m² se mantienen, por lo que en la futura revisión del planeamiento deberá preverse el mantenimiento, al menos, de 25.033 m² de techo destinada a actividades económicas.

6. CONCLUSIONES

El ámbito objeto de la modificación de las NNSS está incluido dentro del Espacio Relevante 6: Área de Renovación Apertura de Alzaga a la Ría, previsto en el PTP de Bilbao Metropolitano.

Los objetivos de la ordenación de esta área son, mediante la renovación de los suelos, incorporar el frente del agua a la ordenación de los espacios libres y de comunicación de Erandio, e integrar usos compatibles innovadores y atractivos que refuercen su carácter de centralidad en el área metropolitana.

Para parte de dicho ámbito se establece el modo de intervención de Renovación, por lo que debe mantenerse, un mínimo del 50% de la superficie de suelo con destino a Actividades Económicas.

Con esta modificación puntual de las NNSS se ha consumido prácticamente la totalidad de la superficie destinada a usos distintos de los de Actividades Económicas. Por lo tanto, en futuras revisiones de las NNSS debe mantenerse con destino a Actividades Económicas el 50 % de la superficie del ámbito (mínimo 42.899,34 m²). Todo ello teniendo en cuenta la delimitación objeto de Renovación establecida en el PTP.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 5 de este informe en la futura revisión del planeamiento deberá preverse el mantenimiento, al menos, de 25.033 m² de techo destinada a actividades económicas.



PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, EN EL ÁREA INDUSTRIAL DE “CAESA”. ERANDIO (BIZKAIA). DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.

N/ Ref.: IAU-2026-0095

S/Ref.: 2HI-020/26-P05-A

1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha de 16 de marzo de 2026 tiene conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco del documento de aprobación provisional de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Erandio, en relación con el área industrial de “CAESA”.

La solicitud ha tenido entrada junto con la documentación relativa al expediente, entre la que se encuentra el documento de aprobación inicial, el documento de aprobación provisional, documento inicial estratégico, estudio hidráulico, estudio acústico, planos y expediente administrativo.

Con fecha de 10 de mayo de 2024, la Agencia Vasca del Agua emite informe en el marco de la tramitación ambiental de la citada modificación puntual (ref.: IAU-2024-0088). Asimismo, con fecha de 23 de septiembre de 2025 se emite informe dentro de la tramitación urbanística del documento de aprobación inicial (IAU-2025-0159).

2 ÁMBITO Y OBJETO

El municipio de Erandio se localiza en la Unidad Hidrográfica del Ibaizabal dentro del ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco, en la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. El cauce más cercano al ámbito de estudio, en el barrio de Alzaga de Erandio, se corresponde con la ría del Ibaizabal al oeste, masa de agua de transición.

El deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPM-T en adelante) en Alzaga se encuentra en fase de tramitación, quedando, a priori, el ámbito de la Modificación Puntual fuera de la zona de protección y afectando a la zona de influencia del citado DPM-T.

El objeto de la modificación de NNSS es la renovación urbana del ámbito urbano del área industrial de “CAESA”, que lleva sin actividad desde 2019. La mayor parte de los suelos incluidos en el ámbito son propiedad de la empresa. No obstante, también se engloban suelos limítrofes a la parcela, con edificaciones residenciales, cerrando la manzana hacia las calles Urdaneta y Mariartu.

Cabe destacar cómo en la actualidad se está redactando una revisión del planeamiento urbanístico del municipio, que se encuentra en fase de Avance, pero se ha optado por acelerar la tramitación mediante una modificación de las NNSS vigentes, modificación que se asumirá por la revisión del PGOU.

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





Asimismo, se ha procedido a firmar, con fecha de 16 de febrero de 2023, un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Erandio con la Administración concursal de CAESA, convenio en el que se establecen una serie de criterios de ordenación y parámetros que han servido de base para la modificación puntual de NNSS en análisis.

La ordenación propuesta para los 40.961,65 m² del ámbito, plantea un Suelo Urbano No Consolidado con un uso global mixto: como uso principal el residencial, contemplando con menor intensidad el uso terciario. Dentro del ámbito también se incluyen elementos de la red dotacional de sistemas generales de espacios libres, de comunicaciones viarias y de equipamientos comunitarios.

La Modificación Puntual incluye también la ordenación urbanística pormenorizada, planteando una serie de bloques lineales ubicados perpendicularmente a la Ría, permitiendo la permeabilidad con la trama urbana. Los seis bloques residenciales se proponen dispuestos a ambos lados de la continuación de la calle Ibarra, ocupando la zona de mayor anchura de la manzana. Mientras, para el uso terciario se propone un último bloque en altura, en la esquina noreste, frente al edificio terciario ya existente en la esquina noroeste, que se consolida. A su vez se propone una edificación de dos plantas para alojamientos dotacionales en la parcela sureste, en la que también se define un espacio público que se pueda vincular con la zona de la parada de metro de Erandio.

En la mitad este, los bloques son más cortos, de unos 45 metros de longitud, y se plantean con una altura de PB+10. Por otro lado, los bloques de la parte oeste son más largos, de unos 65 metros de media, planteándose con una altura escalonada, con PB+8 en la zona más cercana a la Ría, PB+10 en la zona centro y PB+12 en el interior de la manzana.

En total los bloques residenciales albergarán 450 nuevas viviendas, con una edificabilidad, incluyendo dotaciones públicas, de 64.425 m² sobre rasante (51.093 m² de uso residencial) y 45.751 m² bajo rasante. La edificabilidad sobre rasante para usos de Actividades Económicas Terciarias es de 7.200 m².

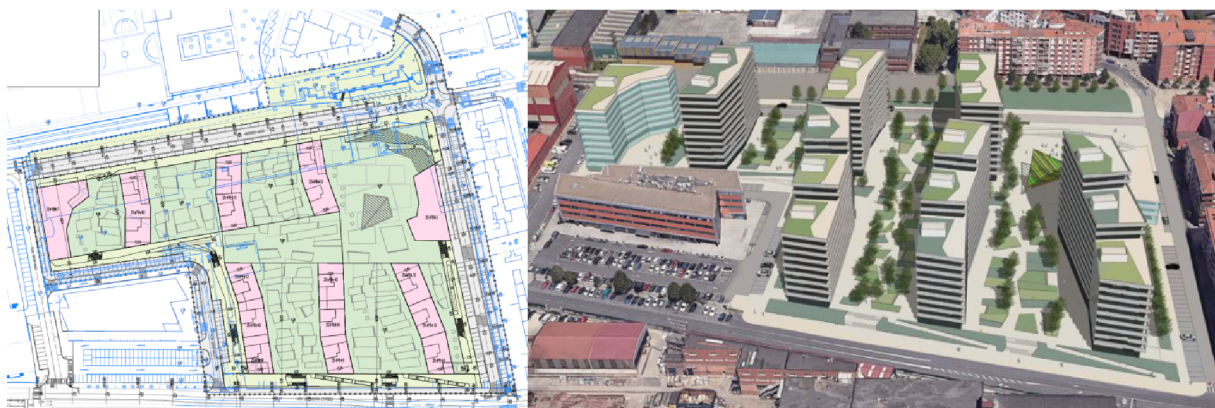


Ilustración 1.- Ordenación propuesta.

Todo el ámbito contará con dos plantas bajo rasante destinadas a aparcamientos, que en la parcela de alojamientos dotacionales tendrán carácter público. La ordenación trata de compensar el déficit de aparcamientos detectado en el núcleo de Alzaga.

La materialización de las propuestas de la modificación puntual requiere de la descatalogación de los edificios Urdaneta nº3 y nº5, con protección básica en el planeamiento vigente. La



justificación para la descatalogación, incluida en la documentación, indica que *“no se destacan atributos arquitectónicos únicos o excepcionales que ameriten su protección frente a los beneficios de una regeneración urbana integral”*.

3 CONSIDERACIONES

3.1 En relación con la protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPM-T) y de sus zonas de protección asociadas.

Tal y como se menciona en el apartado 2 del presente informe, la modificación puntual de NNSS no realiza propuestas dentro de la zona de protección del DPM-T. No obstante, toda la nueva ordenación propuesta se ubica dentro la zona de influencia definida en el artículo 30 de la Ley de Costas¹, que se corresponde como mínimo con los primeros 500 metros medidos a partir del límite interior de la ribera del mar.

En este sentido, y de conformidad con lo establecido en el artículo 59 del Reglamento General de Costas², *“en cualquier tipo de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que (...) la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de manera armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.”*

El ámbito industrial de CAESA se ubica integrado en el núcleo urbano de Alzaga. Junto a la ría y hacia el norte continúan las actividades industriales, mientras que hacia el sur el citado núcleo está conformado por un entramado residencial compacto. La propuesta de la modificación plantea edificaciones dispuestas perpendicularmente a la ría y separadas entre sí unos 30 metros. Esta propuesta deberá ser acorde con lo dispuesto en la normativa de Costas (art. 59 del RGC), y deberá estar adecuadamente justificado el cumplimiento de la citada normativa.

En este sentido, el documento realiza un análisis comparativo donde se desprende que la densidad edificatoria del área de CAESA es inferior a la media del entorno. Por otro lado, en el documento se especifica que los criterios adoptados para la disposición de bloques lineales de forma ortogonal a la ría evitan la creación de pantallas arquitectónicas y acumulación de volúmenes frente a la ría. Por todo lo anterior, el equipo redactor entiende que el cumplimiento del citado artículo del Reglamento General de Costas está justificado.

Además, dentro de la normativa urbanística asociada a la modificación de normas subsidiarias, en su artículo 12, se establecen las limitaciones aplicables en cualquier tipo de suelo, relativas a los usos permitidos y utilización del DPM-T y de sus zonas de protección, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Costas y su Reglamento General.

Finalmente, cabe reseñar cómo en el documento de evaluación ambiental estratégica se incluyen una serie de medidas preventivas y correctoras, de entre las que se destacan las relacionadas con las materias de las aguas:

- *“No se producirán efluentes incontrolados procedentes del almacenamiento de combustibles y productos del mantenimiento de la maquinaria, realizándose correctamente las operaciones de mantenimiento de maquinaria. Los residuos se gestionarán adecuadamente de acuerdo a la normativa vigente.”*

¹ Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

² Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.



- “En las obras sólo se realizarán las operaciones de mantenimiento diario imprescindible de maquinaria o vehículos, no permitiéndose operaciones que impliquen riesgo de contaminación del suelo, tales como cambio de aceite o lavado de vehículos. Éstas se realizarán en talleres autorizados o instalaciones apropiadas.”
- “La maquinaria y vehículos empleados deberán haber superado las inspecciones técnicas correspondientes y estar en perfectas condiciones de funcionamiento en lo referente a fugas de lubricantes o combustibles.”
- “En ningún caso se abandonarán materiales de construcción ni residuos de cualquier naturaleza en el ámbito de actuación de los proyectos o su entorno.”
- “Se retirarán de forma adecuada los restos que se vayan generando.”
- “Se evitará en la zona cualquier tipo de derrame, tales como aceites, grasas, hormigón, etc., que pueda llevar consigo la contaminación de las aguas.”

Son medidas que desde la Agencia Vasca del Agua se consideran positivas para la minimización de impactos que puedan empeorar la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

3.2 En relación con el riesgo de inundación.

El ámbito de CAESA se encuentra dentro del Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación de Bilbao – Erandio (ARPSI ES017-BIZ-IBA-01). Recientemente se ha llevado a cabo la revisión y actualización de los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación (MAPRI) de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental en las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación.

Entre los MAPRI actualizados se incluye el correspondiente al ARPSI ES017-BIZ-IBA-01 y, según la nueva cartografía de inundabilidad, la totalidad del ámbito de CAESA, así como la mayor parte del núcleo de Alzaga, se encuentra en la zona inundable por las avenidas de 10, 100 y 500 años de periodo de retorno. En la siguiente imagen se presenta la inundabilidad actualizada en Erandio, que incluye el ámbito de CAESA y que se puede consultar en la página web de la Agencia Vasca del Agua y a través del siguiente enlace: <https://www.uragentzia.euskadi.eus/consulta-publica-de-la-revision-y-actualizacion-de-los-mapas-de-peligrosidad-y-riesgo-de-inundacion-mapri-del-tercer-ciclo-de-la-demarcacion-hidrografica-del-cantabrico-oriental-2025/webura00-01020202revisioplan/es/>.

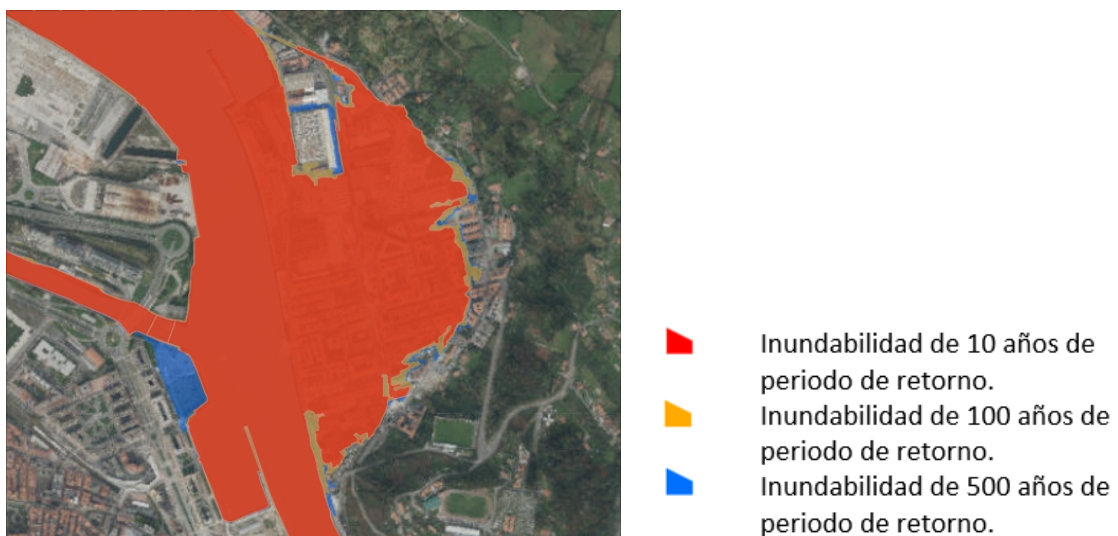


Ilustración 2.- Inundabilidad actualizada en Erandio.



Así mismo, con la avenida de 500 años de periodo de retorno se esperarían calados que pueden oscilar entre los 75 cm y el metro de altura en gran parte de la mitad norte del ámbito, pudiendo superar los 2 metros en el extremo noreste, tal y como se observa en las siguientes imágenes:

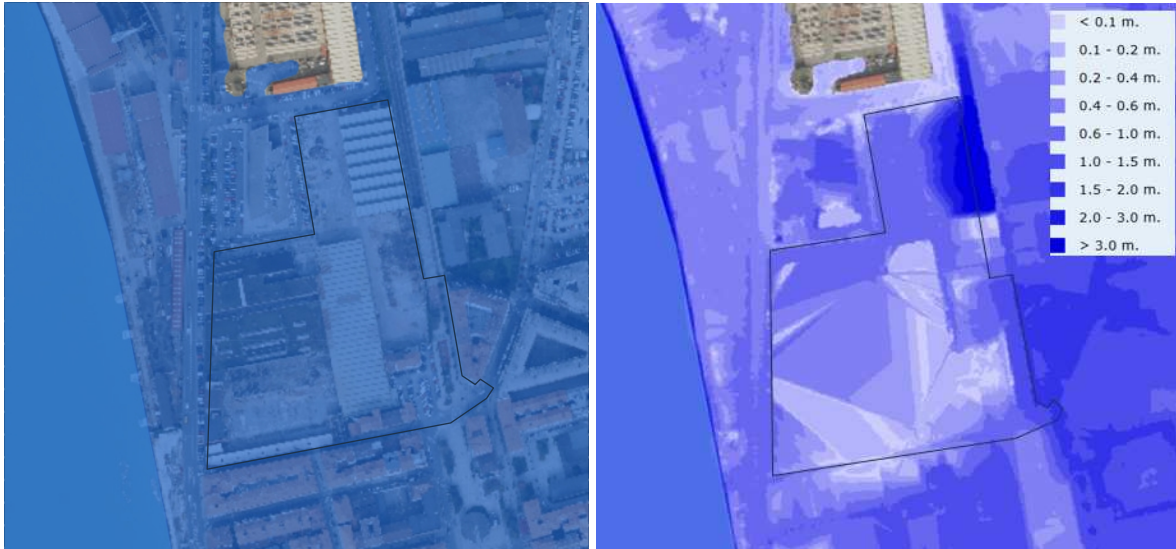


Ilustración 3.- Inundabilidad y calados para el periodo de 500 años de retorno en el ámbito de CAESA.

En la documentación se aporta un estudio hidráulico en el que se considera como condición de contorno de la marea los datos facilitados por esta Agencia en octubre de 2024, que ha sido validado, y que concluye que la ejecución del desarrollo urbanístico no tiene ninguna influencia sobre la lámina de agua, estableciendo la cota para el periodo de retorno de 500 años en el ámbito a la cota +3,33 m. En el marco de la revisión de los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación (MAPRI) del tercer ciclo de planificación 2028-2033, a finales del año 2025 se ha aprobado la nueva de la cartografía de peligrosidad del ARPSI en la zona de CAESA (Erandio).

En este sentido, tal y como se solicitaba en informes previos de esta Agencia y como se establece en el artículo 45 del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental, las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente, y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años.

La modificación puntual propone ubicar las edificaciones residenciales sobre una plataforma con cota +5,80 m, cota superior a la que se sitúa el ámbito en la actualidad, que se encuentra entre +2.50 m y +3,00 m. Se busca atender las previsiones de inundabilidad y, además, lograr una mayor protección a largo plazo frente a riesgos derivados del cambio climático.

Por otro lado, aunque originariamente, según el equipo redactor del citado estudio hidráulico, los accesos a las plantas bajo rasante, los respiraderos y las vías de evacuación se dispondrían a una cota mínima de +3,35 m, garantizando así su estanqueidad, siguiendo el anterior informe emitido por esta Agencia Vasca del Agua, las cotas de accesos a las plantas bajo rasante se han elevado por encima de esa cota mínima, quedando a la +3,60 m en las edificaciones más cercanas a la ría (Félix Ortun kalea y Urdaneta kalea) y en el entorno de la cota +4,00 m en el extremo opuesto (Martiaru kalea).



Respecto a las cotas de los respiraderos y vías de evacuación, el documento pospone su concreción a los proyectos constructivos de urbanización y edificación donde se deberán seguir los criterios indicados para garantizar la estanqueidad para el periodo de retorno de 500 años.

En relación con lo anterior, son aspectos valorados positivamente por esta Agencia Vasca del Agua, máxime teniendo en cuenta los resultados de la prognosis que realiza el futuro PTS de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV en las zonas especialmente vulnerables ante la amenaza del incremento del nivel del mar (denominadas zonas ZINM) como consecuencia del efecto de la marea.

Finalmente, en aplicación del artículo 48.1 del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental³, así como del artículo 126 ter del RDPH⁴, los nuevos desarrollos urbanísticos deberán minimizar la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario, e introducir sistemas de drenaje sostenible de acuerdo con lo dispuesto en la citada normativa. Dicho condicionante, tal y como se solicitaba en informes previos de esta Agencia, se ha incorporado en la normativa urbanística general, en su artículo 51, de manera que se traslade a los proyectos de urbanización de desarrollo, incorporándose en cualquier caso en el marco de la preceptiva autorización municipal antes del comienzo de las obras.

3.3 En relación con el abastecimiento y el saneamiento.

Erandio se encuentra integrado en el Consorcio de Aguas Bilbao-Bizkaia (CABB), abasteciéndose de recurso del sistema Venta Alta (Sistema Zadorra) y depurando las aguas en la EDAR de Galindo.

En relación con el abastecimiento, el CABB aporta un cálculo del incremento del caudal en función de las previsiones de crecimiento de la modificación puntual cifrado en 3,46 l/s. Dicho ente gestor estima que el Sistema Zadorra es capaz de asumir el citado incremento y concluye que disponen de la infraestructura suficiente para atender el incremento de demanda planteado en la modificación puntual de planeamiento municipal de Erando en el área de CAESA.

No obstante, en relación con la disponibilidad o no de recurso hídrico para satisfacer el citado incremento de demanda, se estará a lo que se determine en el preceptivo pronunciamiento del Organismo de cuenca competente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.4 del TRLA.

En relación al saneamiento, el CABB recuerda la problemática existente en el municipio de Erandio en relación con la incidencia mareal y/o de los periodos de lluvia con la red pluvial, pudiendo provocar que la red existente o proyectada entre en carga y genere reboses en la red municipal. En este sentido, desde el citado consorcio se establece la necesidad de realizar, en posteriores instrumentos de ordenación y ejecución, un estudio específico del entorno del ámbito de CAESA, con el objeto de detectar puntos de incorporación de pluviales, y así determinar las medidas a tomar para que las actuaciones que se desarrollen en CAESA no

³ Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de varios planes hidrológicos entre ellos los de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Cantábrico Oriental y Ebro.

⁴ Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.



empeoren la situación actual de desbordamientos. Las medidas que se definan deberán de llevarse a cabo a través de un plan de reducción de pluviales.

En este sentido cobra más relevancia si cabe, la necesidad de implementar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, de manera que se posibilite la reducción de la escorrentía superficial, y reduzca el volumen de pluviales a gestionar.

Finalmente, el CABB establece que el nuevo desarrollo deberá tener redes separativas vertiendo obligatoriamente al medio receptor las redes pluviales recogidas, vertiendo únicamente la red fecal a la red de saneamiento.

Además, dicho ente gestor recuerda que los nuevos colectores de saneamiento deberán cumplir con la Ordenanza Reguladora de la Prestación del Servicio de Saneamiento y Depuración del CABB vigente, que incluye la obligación de tramitar un Permiso de Vertido a colector con el Área de Control de Vertidos donde se recogerán los condicionantes a cumplir para garantizar el buen funcionamiento de la EDAR, en este caso la EDAR de Galindo.



4 PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente realizadas, esta Agencia Vasca del Agua propone informar en el ámbito de sus competencias, de manera **favorable** a la *“Modificación Puntual de Planeamiento Municipal de Erandio (Bizkaia), en el Área de CAESA. Documento de Aprobación Provisional.”*, con las siguientes consideraciones vinculantes:

1. En relación con el saneamiento, se deberá atender a los condicionantes definidos por el Consorcio de Aguas de Bilbao-Bizkaia, en relación con la reducción de la carga de pluviales, la definición de las redes en el ámbito, y el cumplimiento de la Ordenanza Reguladora de la Prestación del Servicio de Saneamiento y Depuración del citado organismo.

4 TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurretik egindako gogoetak kontuan hartuta, Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, **aldeko txostena egitea proposatzen du**, *“Erandioko (Bizkaia) Udal Plangintzaren Aldaketa Puntualaren CAESA eremuan. Behin-behineko onespren-dokumentua”*ri, ohar lotesle honekin:

1. Saneamenduari dagokionez, Bilbao Bizkaia Ur Partzuergoak zehaztutako baldintzak bete beharko dira, euri-uren karga murrizteari, eremuko sareak definitzeari eta erakunde horren saneamendu eta arazketa-zerbitzua ematea arautzen duen ordenantza betetzeari dagokienez.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma

Este documento ha sido firmado digitalmente por:

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



O F I C I O

S/REF.

N/REF.

FECHA

ASUNTO

2HI-020/26-P05-A

20 de abril de 2026

Modificación puntual de las NNSS de Erandio (Antigua factoría de "Cables y Alambres especiales, S.A.")

Dña. Silvia Mtz. de Ubago

Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco

Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana

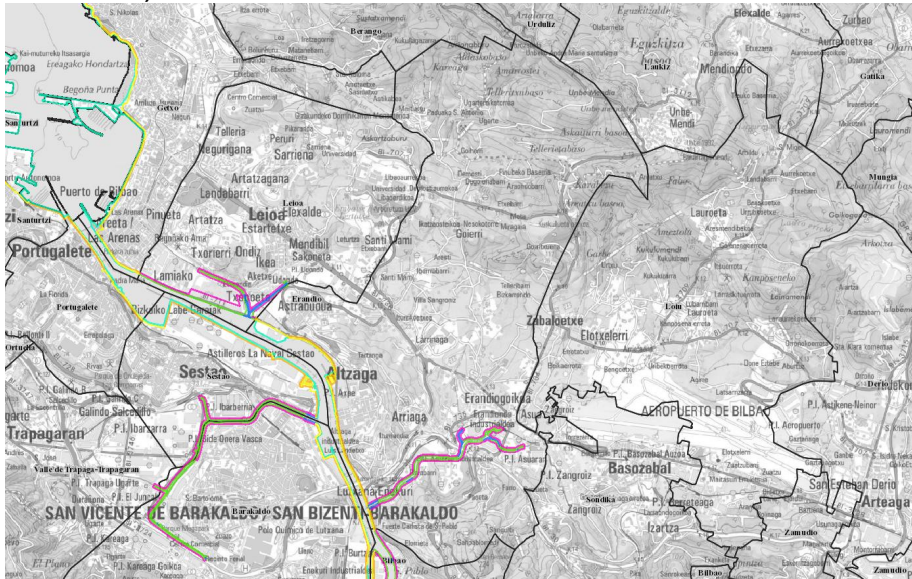
Gobierno Vasco

C/ Donostia 1

01010 Vitoria-Gasteiz

COSTAS

Desde la Demarcación de Costas del País Vasco, nos comunican que se emitió el informe a que se refiere el art. 117.1 de la Ley de Costas previo a su aprobación inicial. Como comentaban en el anterior informe *“previamente a su aprobación definitiva se remitirá de nuevo a esa Dirección General, a través de la Demarcación de Costas del País Vasco, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas.”*



Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre

EL DIRECTOR DEL ÁREA DE FOMENTO
EN EL PAÍS VASCO
Endika Urtaran Motos

CORREO ELECTRONICO fomento.alava@correo.gob.es

C/ OLAGUIBEL, 1
01071 VITORIA-GASTEIZ
TEL.: 945 759 300
FAX.: 945 759 301



CSV : GEN-47d2-8c1f-3ffe-0524-70dd-7ded-4507-5c84

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 20/04/2026 15:32 | NOTAS : F