



HAPOaren aldaketa zehatza Basokoetxe  
industrialdean

Modificación puntual del PGOU en el polígono  
industrial de Basokoetxe

ISPASTER

ISPASTER

Espedientea: 2HI-009/26-P03-A

Expediente: 2HI-009/26-P03-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:**

Eragozpenik ez jartzea espedienteari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundearen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera txosten-izaera loteslea duten alderdiei dagokionez.

No poner objeción al 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.

**B.- Uraren arloan:**

**B.- En materia de Aguas:**

URA-Uraren Euskal Agentziaren txostenean adierazitakoa ikusita, eragozpenik ez jartzea.

A la vista de lo señalado en el informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, no poner objeción.

**C.- Gogoeta orokorrak:**

**C.- Consideraciones generales:**

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.

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

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





- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuaren txostena. (I. eranskina)
- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Bizkaiko Hirigintza Plangintzako Atalaren txosten-proposamena, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak emana. (II. eranskina)
- Bizkaiko Foru Aldundiaren txostena. Bide Azpiegituren Zerbitzua. Berrikuntzaren eta Bide Kudeaketaren Zuzendaritza Nagusia. Azpiegitura eta Lurralde Garapen Saila. (III. eranskina)
- Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostena. (IV. eranskina)”
- 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 Diputación Foral de Bizkaia. Servicio de Infraestructuras Viarias. Dirección General de Innovación y Gestión Viaria. Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial. (Anexo III)
- informe de la Agencia Vasca del Agua (URA). (Anexo IV)”

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-009/26-P03-A
GAIA	HAPOaren aldaketa zehatza Basokoetxe industrialdean
ASUNTO	Modificación Puntual del PGOU en el polígono industrial de Basokoetxe
UDALERRIA/ MUNICIPIO	ISPASTER
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	BIZKAIA
INDARREAN DAGOEN UDAL PLANGINTZA	HAPO (2023/10/10)
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	PGOU (10/10/2023)
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 6 de febrero de 2026, se registró en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco la entrada del expediente de "Modificación Puntual del PGOU en el polígono industrial de Basokoetxe", remitido por el Ayuntamiento de Ispaster, 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 modificar la altura máxima permitida para la construcción de los pabellones industriales.

Ispaster es un municipio de 734 habitantes, según datos de Eustat, que pertenece al área funcional de Busturialdea-Artibai. Tiene una extensión de 2.287 Ha y su término municipal es colindante según las agujas del reloj, con los municipios de Lekeitio, Mendexa, Amoroto, Gizaburuaga, Nabarniz, Ereño e Ibarrangelu.

El ámbito objeto de la presente Modificación, se corresponde con el Polígono Industrial Basokoetxe. Este ámbito de Suelo Urbano Industrial se ha desarrollado en base a un Plan Parcial aprobado definitivamente en el año 1995. Una vez desarrollado, la ordenación urbanística definida en dicho Plan Parcial ha sido asumida en el PGOU vigente, aprobado a su vez en el año 2023. De este modo los suelos vacantes no edificados (solares), quedan definidos como Áreas de Actuación de Uso Industrial y los



parámetros urbanísticos para estas áreas de actuación se remiten a la ordenación pormenorizada establecida por dicho plan.

El ámbito tiene una superficie de 8,30 Ha de las que solo se han ocupado 2 Ha, según datos de Udalplan. De las 16 unidades industriales del polígono se encuentran ocupadas 5 parcelas. En el desarrollo edificatorio de este ámbito, los promotores de las diferentes construcciones industriales que hasta el momento se han ido implantando en el polígono, han manifestado que la altura fijada en el Plan Parcial de 7,50 metros era insuficiente, debido a la limitación que ello supone, impidiendo disponer en su interior de determinados elementos necesarios para el normal desempeño de sus respectivas actividades, tales como puentes-grúa, entreplantas, etc. lo que condiciona en exceso el desarrollo propio de las actividades de tipo industria.

Desde el Ayuntamiento de Ispaster han sido conscientes de dicha limitación, autorizando alturas superiores, siempre que ello quedara debidamente justificado en base a los argumentos anteriormente expuestos. Hay que tener en cuenta que la práctica totalidad de los desarrollos industriales del Territorio Histórico de Bizkaia se establecen unas alturas de 10-12 metros.

La regulación de las alturas de las edificaciones en el polígono Basokoetxe es la establecida en el Plan Parcial, a través de la remisión de estas determinaciones por parte del PGOU. La altura máxima permitida en el Plan Parcial para las 16 Unidades Industriales del polígono es de 7,5 metros, y ahora, se propone aumentar ligeramente dicha la altura hasta los 10 metros.

## II. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

---

Se propone una nueva regulación de las alturas para el polígono industrial que se aplicará a las 11 actuaciones aisladas definidas en el PGOU en el polígono de Basokoetxe (AA-I01 a AA-I11).

Se plantea elevar la altura máxima permitida de 7,5 metros hasta los 10 metros, medido hasta la cara inferior de la estructura de cubierta, no pudiendo superar el peto de cubierta en fachada en su punto más elevado la altura máxima de 12 metros. Estas alturas sólo se podrán superar por instalaciones especiales propias de los procesos industriales, o cuando las necesidades de la producción industrial, por exigencia de la especial tecnología a utilizar, debidamente justificada, precise superar la altura máxima indicada.

La modificación propuesta se realiza mediante la introducción de un nuevo apartado dentro del Capítulo 6.- Actuaciones aisladas en el polígono Basokoetxe del Título 9.- Fichas de ámbito, con la denominación 9.6.12. Alturas de la edificación.

En dicho apartado se establece el ámbito de aplicación de esta disposición, junto con su contenido normativo, en cuanto a la forma de medir las alturas, elementos exceptuados, etc. Además, se incorpora un plano en el Documento G. Planos, donde se indica la forma de medir las alturas. La modificación del parámetro de altura máxima se aplicaría tanto a las parcelas vacantes y definidas como actuaciones aisladas en el PGOU, como a las edificaciones existentes en caso de reforma, ampliación o sustitución. Sin embargo, no se señala nada en relación con la edificabilidad de dichas parcelas.

Además de este apartado de regulación de alturas, se incluye otro apartado más, con la denominación 9.6.13. Condiciones ambientales, donde se recogen las exigencias derivadas del informe ambiental estratégico emitido en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, descrito en el apartado A.1.3.1 de la presente Memoria.



### III. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

---

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

- Aprobación Inicial: Acuerdo plenario de 08/10/2024
- Aprobación Inicial. Publicación en el BOB de 25/04/2025
- Aprobación Provisional: Acuerdo plenario de 02/02/2025
- Solicitud de Informe a la C.O.T.P.V. 06/02/2026

### 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

---

Cabe iniciar el análisis señalando que, en cuanto que se trata de una modificación de unas determinaciones que tienen carácter pormenorizado, las decisiones relativas a la altura máxima de los pabellones son de rango municipal, por lo que no cabe poner objeción al expediente desde los aspectos vinculantes a analizar por la Comisión.

No obstante, deberá concretarse que la definición del nuevo parámetro de altura máxima no supondrá en ningún caso incremento de edificabilidad.

En cualquier caso, hay que tener en cuenta que el polígono industrial Basokoetxe se sitúa a cierta distancia del núcleo urbano de Ispaster, aunque suficientemente próximo, en una zona de poca visibilidad, motivo por el que se consideraba una ubicación adecuada para su implantación. El ámbito se encuentra rodeado de pequeñas colinas, en una cota relativa baja respecto a su entorno. Incluso hay un apantallamiento de árboles que lo separa del lado más visible, que corresponde con la carretera por la que se realiza el acceso al mismo. Por tanto, se considera que este incremento de altura no va a suponer diferencias respecto a la integración del polígono en el entorno respecto a la situación previa.

### VI.- CONCLUSIONES

---

Teniendo en cuenta lo anterior, no se pone objeción a la Modificación Puntual del PGOU de Ispaster en el polígono industrial de Basokoetxe, objeto del presente informe, 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.

Deberá concretarse que la definición del nuevo parámetro de altura máxima no supondrá en ningún caso incremento de edificabilidad.



*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)*



HAPOaren aldaketa zehatza Basokoetxe Modificación puntual del PGOU en el polígono industrialdean industrial de Basokoetxe

ISPASTER

ISPASTER

Espedientea: ZHI-009/26-P03-A

Expediente: ZHI-009/26-P03-A

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

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

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek eskumena du 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 otsailaren 6an 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 6 de febrero de 2026, así como los siguientes informes:

- ZHI-009/26-P03-A txosten teknikoa, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- URA-Ur Agentziaren txostena

- Informe técnico ZHI-009/26-P03-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:

I. Espedientea informatzea modu honetan:

I. Informar el expediente del modo siguiente:





## A. Lurralde antolamenduari dagokionez:

Eragozpenik ez jartzea espedienteari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera txosten-izaera loteslea duten alderdiei dagokienez.

## B.- Uraren arloan:

URA-Uraren Euskal Agentziaren txostenean adierazitakoa ikusita, eragozpenik ez jartzea.

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.

## A. En materia de Ordenación del Territorio:

No poner objeción al 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.

## B.- En materia de Aguas:

A la vista de lo señalado en el informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, no poner objeción.

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*

---

Berrikuntzarako eta Bideen Kudeaketarako  
Zuzendaritza Nagusia  
Dirección General de Innovación y Gestión  
Viaria  
Azpiegituretarako eta Lurralde  
Garapenerako Saila / Departamento de  
Infraestructuras y Desarrollo Territorial  
Ibáñez de Bilbao, 20, 48009 BILBAO

---

Hartzailea-Destinatario/a:

EUSKO JAURLARITZA  
Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila  
Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana  
Lurralde Plangintzaren zuzendaritza  
Dirección de Planificación Territorial  
Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde  
Antolamendu Batzordea  
Comisión de Ordenación del Territorio del  
País Vasco

*Silvia Martínez de Ubago and.*

---

---

Aipamena / Referencia  
Sec. G. Demanda MAC/AT/apo  
Esp./Expte: 2026-00013

---

Gaia/Asunto

ISPASTERREKO HIRI ANTOLAMENDUKO  
PLAN OROKORRAREN ALDAKETA  
PUNTUALA, BASOKOETXEKO  
INDUSTRIALDEAN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
ISPASTER EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL  
BASOKOETXE

Ref: 2HI-009/26-P03-A

---

Andre agurgarria:

Txosten hau Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Saileko Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak eskatuta idazten da "Ispasterreko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntuala, Basokoetxe industrialdean" izeneko hirigintza-espeditari dagokionez. Txostenaren xedea Bizkaiko Foru Aldundiko Azpiegituretarako eta Lurralde Garapenerako Saileko Berrikuntzarako eta Bideen Kudeaketako Zuzendaritza Nagusiak sektoreka horren txostena jaulkitzea da, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeari (EHLAB) bidaltzeko.

Estimada Sra.

El presente informe se redacta a petición de la Dirección de Planificación Territorial, del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, en relación con el expediente urbanístico de "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ispaster en el Polígono Industrial de Basokoetxe", al objeto de informarlo sectorialmente por parte de la Dirección General de Innovación y Gestión Viaria del Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia para su remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV).





Espediente honen aurrekari sektorialak Sail honek 2024ko abenduaren 20an Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusiari egindako aurretzako kontsulten izapidean emandako txostena dira. Txosten horretan Plana bideragarri egiteko bermatu beharreko zenbait zehaztapen ezartzen ziren.

Ondoren, 2025eko abuztuan, Sail honek txostena igorri zion Ispasterreko udalari, espedientearen hasierako onespeneren izapidean. Bigarren txosten honetan izapidetzen ari den plangintza-dokumentuan sartu beharreko zehaztapen sektorialak gogorarazten dira.

Kontsulta berri honetan jasotako dokumentazioa aztertu ondoren hasierako onarpenaren izapidean jasotako dokumentazio bera dela ikusten da, eta, beraz, Sail honek izapide horretan egindako zehaztapen berei eutsi zaie:

Basokoetxeko poligonoa BI-3238 foru-errepidearen, Ibarrangelutik Ispasterera, ondoan dago eta elkargune baten bidez lortzen du sarbidea. Tokiko foru-sareko edo sare horiko errepidea denez, jabetzaren mugak jaso beharko dira Planaren dokumentazio grafikoan zein idatzian, hain zuzen ere Bizkaiko errepideei buruzko urriaren 20ko 5/2021 Foru Arauak ezartzen duenarekin bat.

Beraz, planoetan zein araudian, foru-errepideen bi aldeetako lur-zerrenda bat Komunikazioen Sistema Orokor gisa kalifikatzea jaso beharko da. Horregatik, eta aztergai ditugun bideen kategoriarako, jabari publikoko zona kalifikatu beharko da Bizkaiko errepideei buruzko urriaren 20ko 5/2021 Foru Arauaren 33. artikulua definitzen duena, errepideek eta beren elementu funtzionalek okupatutako lurrei buruzkoak, eta HIRU (3) metroko lur-zerrenda, bidearen alde banatan, horizontalki eta bidearen ardatzarekiko

Este expediente tiene como antecedentes sectoriales el informe emitido por este Departamento el 20 de diciembre de 2024 en su trámite de consultas previas a la Dirección General de Medio Ambiente, donde se establecían ciertas determinaciones a garantizar a los efectos de la viabilización del Plan.

Posteriormente, en agosto de 2025 se emite informe desde este Departamento al Ayuntamiento de Ispaster en el trámite de aprobación inicial del expediente. En este segundo informe, se recuerdan aquellas determinaciones sectoriales a incluir en el documento de planeamiento en tramitación.

Tras analizar la documentación recibida en esta nueva consulta se observa que se trata de la misma documentación recibida en el trámite de aprobación inicial, por lo tanto, se mantienen las mismas puntualizaciones realizadas en dicho trámite por este Departamento:

El polígono de Basokoetxe se encuentra junto a la carretera foral BI-3238, de Ibarrangelu a Ispaster, obteniendo su acceso mediante una intersección existente. Se trata de una carretera perteneciente a la red foral local o amarilla, por lo que se deberá recoger, tanto en la documentación gráfica como escrita del Plan, las limitaciones de la propiedad de acuerdo a la Norma Foral de 5/2021, de 20 de octubre, de carreteras de Bizkaia.

Por lo tanto, se deberá recoger, tanto en planos como en normativa, la calificación en concepto de Sistema General de Comunicaciones de una franja de terreno a ambas márgenes de las carreteras forales. Por ello, y para la categoría de los viales que nos ocupan, se deberá calificar la zona de dominio público, definida por el art. 33 de la Norma Foral de 5/2021, de 20 de octubre, de carreteras de Bizkaia, los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de TRES (3) metros, a cada lado de la vía, medidas en





perpendikularki neurtuta lur-berdinketaren kanpoko ertzetik, lurzoru urbanizagarri eta urbanizaezinetan.

horizontal y perpendicularmente al eje de esta, desde la arista exterior de la explanación, en los suelos urbanizables y no urbanizables.

Era berean, Foru Arauaren 38. artikuluan jasotako "Eraikitze mugak" adierazi beharko dira. Eraikinaren muga-lerroa zortasun-eremutik kanpo dago, eta sare lokaleko errepideetan errepidearen bi aldeetan dago HAMABI (12) metrora, sare lokaleko errepideetan, betiere galtzadaren kanpoko ertzetik neurtuta. Lerro horretatik galtzadaraino debekatuta dago edozein motatako eraikuntza-lanak egitea, bai sestra gainean, bai sestra azpian. Gainera, errepidearen eraikuntza-lerroaren barruan dauden eraikinetan, bakarrik egin ahal izango dira konponketa-lanak higiene-, kontserbazio- eta apainketa-arrazoiengatik.

Igualmente, se deberá indicar la "Limitación a la Edificación" recogida en el artículo 38 de la Norma Foral. La línea límite a la edificación es exterior a la zona de servidumbre y se sitúa a ambos lados de la carretera a DOCE (12) metros en carreteras de la red local, medidos en todo caso desde la arista exterior de la calzada. Desde esta línea hasta la calzada queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción tanto sobre rasante como bajo rasante. Además, para los edificios existentes situados dentro de la línea de edificación de la carretera, únicamente podrán realizarse obras de reparación por razones de higiene, conservación y ornato.

## ONDORIOA

Ondorio gisa, "Ispasterreko HAPOn aldaketa puntuala, Basokoetxeko industrialdean" espedienteaz aztertu ondoren, Zuzendaritza Nagusi honen eskumenekoak diren foru bidez azpiegituren alderdi sektorialeki dagokienez, proposatutako txostena ALDEKOA da. Dena dela, txosten honen testuan jasotako zehaztapen lotesleak jaso beharko dira, behin betiko onartu ondoren.

## CONCLUSIÓN

Como conclusión, una vez analizado el expediente de la "Modificación Puntual del PGOU de Ispaster en el Polígono Industrial de Basokoetxe", en relación con los aspectos sectoriales de infraestructuras forales viarias competencia de esta Dirección General, el informe propuesta es FAVORABLE, si bien deberán recogerse las determinaciones vinculantes incluidas en el cuerpo de este informe previa aprobación definitiva del mismo.

Zuen esanetara gauzkazue behar beste argibide emateko.

Encontrándonos a su disposición para cuantas aclaraciones crean necesarias,

Begirune osoz, agur

Atentamente,

Sin./Fdo.: JON ERAIMUNDA LARREA ARRUTIA - 2026-03-25  
BERRIKUNTZARAKO ETA BIDEEN KUDEAKETARAKO ZUZENDARITZA NAGUSI-REN ZUZENDARI NAGUSIA  
DIRECTOR/A GENERAL DE DIRECCIÓN GENERAL DE INNOVACIÓN Y GESTIÓN VIARIA



## PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ISPASTER (BIZKAIA); POLÍGONO INDUSTRIAL BASOKOETXE

N/Ref.: IAU-2026-0071

S/Ref.: 2HI-009/26-P03-A

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 27 de febrero de 2026 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua-URA de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la Modificación del PGOU de Ispaster en el Polígono industrial Basokoetxe.

Desde esta Agencia se destacan los siguientes antecedentes:

- Informe de esta Agencia a la Aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Ispaster, de julio de 2017 (IAU-2017-0049), dirigido al Ayuntamiento de Ispaster
- Informe de esta Agencia, en el marco de la COTPV, a la Aprobación provisional del PGOU de Ispaster, de julio de 2020 (IAU-2020-0104)
- Informe de esta Agencia al trámite ambiental de la Modificación Puntual del PGOU del Polígono Industrial Basokoetxe de Ispaster, de enero de 2025 (IAU-2024-0393//EAE-2417)
- Informe de esta Agencia, de diciembre de 2025, tras la Aprobación inicial de Modificación Puntual del PGOU del Polígono Industrial Basokoetxe de Ispaster (IAU-2025-0233)

### 2. ÁMBITO Y OBJETO

Ispaster se ubica en la Unidad Hidrológica Lea, en la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, dentro del ámbito de las Cuencas Internas de la CAPV.

En cuanto a las aguas subterráneas, Ispaster se localiza sobre la Unidad Hidrogeológica Ereñozar constituida por litologías calcáreas, siendo de destacar la existencia de importantes dolinas en el entorno del núcleo de Elexalde, así como en el polígono industrial Basokoetxe.

La presente modificación del PGOU se centra en el polígono industrial Basokoetxe, polígono que se encuentra urbanizado y parcialmente edificado, aunque con buena parte de las parcelas todavía por edificar. En el PGOU de Ispaster, estas parcelas quedan definidas como solares vacantes, cuya ejecución se realizará como actuaciones aisladas independientes.

En la documentación presentada se afirma que la regulación de la altura máxima permitida de los edificios establecida por el planeamiento vigente, de 7,5 m, resulta escasa para dar respuesta a las necesidades actuales.

De esta manera, la Modificación planteada consistiría en permitir una altura ligeramente superior, de hasta 10 metros en el interior de la edificación, bajo la estructura de la cubierta,

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





y de 12 metros hasta la coronación de la fachada. El promotor considera que esta altura resulta suficiente para un rango muy amplio de las posibles actividades que puedan pretender implantarse en el polígono. Además, se recoge una excepcionalidad para los casos en los que se requiera rebasar puntualmente esta altura máxima permitida, siempre que se considere suficientemente justificado por razón de las características intrínsecas del proceso productivos y de la propia actividad.

### 3. CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON LAS MATERIAS DE AGUAS

En primer lugar, es de señalar que, tal y como recoge el Documento Ambiental Estratégico (5.2. *Hidrología e Hidrogeología*), el ámbito de estudio no es atravesado por ninguna masa de agua superficial, siendo la más cercana el cauce de Larrotegi, a aproximadamente 550 m del extremo noreste del ámbito.

El mismo Documento señala que se han identificado en el ámbito analizado elementos recogidos dentro del registro de zonas protegidas de URA, en concreto, todo el ámbito de estudio se localiza sobre un área de captación de zonas declaradas sensibles en aplicación de las normas sobre tratamiento de aguas residuales urbanas.

Desde el punto de la hidrogeología, toda la superficie del ámbito de estudio se ubica sobre la Unidad Hidrogeológica Ereñozar, subunidad Ereño-Ispazter. Constituida ésta, fundamentalmente, por litologías calcáreas, donde la vulnerabilidad frente a la contaminación de acuíferos es muy alta en la totalidad de la parcela y el ámbito, máxime si se tiene en cuenta que se trata de una ubicación sobre un valle endorreico con drenaje a través de una serie de dolinas.

Por tanto, la gestión de vertidos o cualquier actividad que pudiera contaminar las aguas subterráneas deberá ser muy cuidadosa. Sin embargo, dado que el objeto de la Modificación versa en las alturas de los edificios, sin otros cambios, no se considera que la modificación, *per se*, suponga un mayor riesgo en este sentido.

En relación con el riesgo de inundabilidad, a pesar de no estar estudiado, desde esta Agencia se considera que, dado el contexto hidrogeológico del ámbito de estudio y con una ubicación sobre un valle endorreico, además de la escasa cuenca vertiente resultante (aproximadamente, 19,5 Ha en su extremo NW y 9,4 Ha en su extremo S), el riesgo de inundación no debería ser significativo.

Consecuentemente y como en el caso previo, dado que las alternativas radican en las alturas de los edificios, sin otros cambios, no se considera que la modificación, *per se*, suponga un mayor riesgo en este sentido. Sin embargo, sería interesante que los nuevos desarrollos urbanísticos minimicen la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario, e introducir sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación



preexistente puede ser compensado o es irrelevante; así como prever el tratamiento de las aguas de escorrentía generadas (art. 48.1 de la normativa del PH<sup>1</sup> y art. 126 ter del RDPH).

En relación con lo anterior, se recuerda que para el sistema de saneamiento separativo y más concretamente en cuanto a las aguas pluviales se refiere, el artículo 50.6 de la Normativa PH, establece que las aguas de escorrentía pluvial que se recojan mediante infraestructuras de drenaje urbano o industrial y sean susceptibles de contaminar el Dominio Público Hidráulico, son aguas residuales que deberán someterse al procedimiento de autorización de vertido ante la Administración hidráulica, la Agencia Vasca del Agua-URA en este caso. En dicha autorización se tendrán en cuenta las medidas preventivas de reducción en origen del volumen de aguas recogidas y, en consecuencia, de la carga contaminante que se vierte al medio receptor.

Con respecto al abastecimiento y el saneamiento, es de destacar que el municipio está integrado en el Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia (CABB) y se abastece principalmente a través del Sistema de Explotación Lea-Artibai. Dentro de dicho sistema, el municipio se abastece en un 86 % del Sistema Ispaster y en un 14 % del Sistema Lekeitio, siendo este último el que abastece a la zona oriental del municipio.

Por su parte, el informe del CABB, presentado durante la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de Ispaster (IAU-2020-0104), tras analizar las demandas previstas, tanto para uso industrial como doméstico, señalaba que se dispone de suficiente infraestructura para atender el incremento de demanda motivado por el desarrollo del PGOU.

En todo caso y como en los casos anteriores, dado que las alternativas radican en las alturas de los edificios, sin otros cambios, no se considera que la modificación, *per se*, suponga un mayor un incremento en las demandas, como tampoco en las cargas.

---

<sup>1</sup> *Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tago, Guadiana y Ebro.*



#### 4. PROPUESTA DE INFORME

Por lo tanto, y dadas las circunstancias expuestas previamente, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, favorablemente la “*Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ispaster (Bizkaia); Polígono industrial Basokoetxe*”.

Únicamente se recuerda la necesidad de atender a lo especificado en el art. 48.1 del vigente Plan Hidrológico en vigor, relativo a la implantación de sistemas de drenaje urbano sostenibles (véase apartado 3), además de la obtención de la preceptiva autorización de esta Agencia en el caso que pudieran darse aguas de escorrentía pluvial recogidas mediante infraestructuras de drenaje industrial que sean susceptibles de contaminar el Dominio Público Hidráulico.

En todo caso y a pesar de que no se considera que la modificación, *per se*, suponga un mayor riesgo frente a la contaminación de acuíferos, dada la extrema vulnerabilidad en este sentido, se recuerda que se deberá extremar las precauciones en la gestión de vertidos o cualquier actividad que pudiera contaminar las aguas subterráneas.

#### 4. TXOSTEN PROPOSAMENA

Beraz, eta aldez aurretik azaldutakoa kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen esparruan, “*Ispasterreko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa; Basokoetxe industrialdea*”-ri aldeko txostena egitea proposatu du.

Indarrean dagoen Plan Hidrologikoaren 48.1 artikuluan zehaztutakoari erantzun behar zaiola baino ez da gogoratzen (ikus 3. atala), Agentzia honen nahitaezko baimena lortzeaz gain, Jabari Publiko Hidraulikoa kutsa dezaketen drainatze industrialeko azpiegituren bidez bildutako euri-urak egon daitezkeenean.

Nolanahi ere eta uste ez bada ere aldaketak, bere baitan, akuiferoen kutsadurarekiko arrisku handiagoa dakarrela, gogorarazten da isurketen kudeaketa edo lurpeko urak kutsa ditzakeen edozein jarduera oso arduratsua izan beharko dela, akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasun handia delako.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Iker Fernández de Ortega Larruzea (Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnico de Evaluación y Planificación)  
Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación)  
José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras)