



**IV. ERANSKINA.
ANTOLAMENDU-ARAUAK**

**BERRONERATZEKO, BERRITZEKO ETA BIRGAITZEKO
EREMUAK**

**BILBO METROPOLITARREKO EREMU
FUNTZIONALAREN LURRALDE PLAN PARTZIALA**

2025



I. BERRONERATZEKO ETA BERRITZEKO EREMUEN DEFINIZIOA ETA ZERRENDIA

Memoriaren 6.3.3 atalak jasotzen duen bezala, LPPk jarduera ekonomikoetako lurzoruetan berroneratzeko eta berritzeko esku hartzeko moduak ezartzen ditu, haien hobekuntza eta optimizazioa lortze aldera, behar berriei euskarria emateko.

Bai berroneratzea, bai berritzea industria-eremu zaharkituak leheneratzen saiatzen dira. Alde nagusia hau da: berroneratzeak jarduera ekonomikoen erabilera nagusiari eusten dio, bizitegi-erabilera baztertuz eta berritzeak, aldiz, erabileren aldaketa eta erabilera mistoen bateragarritasuna ahalbidetzen ditu itsasadarraren pareko eremu zehatzetan.

1. Berroneratze-eremuek industria-lurzoruz zaharkituak mugatzen dituzte (eraikin disfuntzionalak, hutsak, hondatu edo eraitsiak, ustezko kutsatutako lurzoruek, urbanizazio-arazoak, etab.). Izan ere, horiek birziklatu eta merkaturatu behar dira, jarduera ekonomiko berriak har ditzaten.
2. Berritze-eremuak itsasadarraren inguruan kokatutako narriatutako industria-espazioak dira, non bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren erabilera berriak txertatu ahal diren, hiri itsasadarrera hurbiltzea errazten duten erabilera mistoko eremuak eratuz.

Jarraian, berroneratzeko (1) eta berritzeko (2) eremuak zerrendatzen dira. Ohartarazi behar da lotutako berroneratze-guneetako batzuk eta ia-ia berritze-gune guztiak LPPren espazio nabarmenen artean daudela; horiek sakonago garatzen dira "Espazio nabarmenak" izeneko Antolamendu-arauei buruzko V. eranskinean.

1. Berroneratze-premiak dituzten guneak:
 - o Barakaldon: UE-14 Alday, produkzioko-hirugarren sektoreko hiri-lurzorua, Kadagua ibaiaren ondoan, Bilborekiko muga.
 - o Barakaldon: "Lutxana-Burtzeña" eremua, jarduera ekonomikoetarako kalifikatua, HAPO bat bidean delarik. Punta Zorrotzaren aldameneko eremua da, Kadaguak banatzen duena.
 - o Bilbon: UE 845.01, UE 845, Kadagua-Castrejana gunean.
 - o Erandion: PERI-RÍA Asua, AA-21 eta AA-14, AA-16, Asua ibaiaren beheko ibarrean.
 - o Galdakaon: UE-ZU-3, hirugarren sektoreko eta merkataritzako hiri-lurzoruko esku-hartzea.
 - o Leioan: PERI-16 A, hiri-lurzoruzko industrialaren birmoldaketa Lamiakon.
 - o Lemoizen: Basordas senadia. Abandonatutako instalazio handiak jarduerarekin ekonomiko berrietarako berreskuratu eta paisaia integratzen lagundu nahi da.
 - o Ortuellan: Abra Industrial, antzinako meatze-eremua, estatuaren partaidetza duen sozietate publiko batek (SEPIDES) enpresa-parke bat sortzeko pixkanaka leheneratutakoa.
 - o Sestaon: "Sestaoko industria-erriberaren" eremua, Galindoren eta Benedictaren artean, bertako industrien etorkizunak baldintzatuta, baita "Ibarzaharra" poligonoaren zati bat ere, Sestao eta Trapagaranen artean, Babcock & Wilcox zaharraren inguruko industria-lurzoruz zaharkituak jarduera ekonomiko berrietarako berreskuratzea.
 - o Trapagaranen: "Ibarzaharra" poligonoaren zati bat, Sestao eta Trapagaran artean, Al Ibarzaharra, Al IB RM01 Ibarzaharra.-
 - o Zaratamon: AORI-1 Arkotxa, Bilboko eta Basauriko muga.



2. Berrikuntze-eremuak:

- o "Basauriko La Basconia-Laminados Velascoko" eremua. Antzina La Baskoniaren (Labe Garaiak) instalazioek okupatutako eta Larrazabal poligonoa ere deitzen den lekuan erabilera anitz daude: industria, banaketa, garraioak, lantegiak eta etxebizitzak ere bai. Espazio estrategikoa da, Basauriren Ibaizabal ibaiarekiko eta Etxebarrirekiko ipar-mendebaldeko muga. Erabilera mistoak garatzea proposatzen da, hiria ur-laminara hurbil ditzaten Larrazabal kaletik, zehazki, etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilera industrialekin eta hirugarren sektoreko erabilerekin.
- o "Zorrotzaurre" uhartea, eraldaketa-prozesuan dagoena, batez ere industrialak ziren erabilera global batzuetatik nagusiki bizitegiak diren beste erabilera batzuetara baina betiere jarduera berritzaileekin.
- o "Zorrozoiti" eremuaren erabilera global nagusia industrial da eta FEVEren bideak eta A-8aren zubibideak bizitegi-bilbetik banatutako hondar-espazioa osatzen du. FEVEren trenbideak berehala lurperatzea aukera bat da hiria Kadaguara hurbiltzeko. Eremu horretan, auzoko jarduera ekonomikoaren egitura bermatuko duten erabilera mistoak garatu ahal izango dira eta, aldi berean, bizitegi-erabilera eta erabilera tertziario berriak garatuko dira, baita ur-laminatik gertu dauden aisialdirako espazioak ere, Kadaguako ibai-parkearekin lotzeko.
- o "Punta Zorrotza" eremuaren erabilera global nagusia industrial da eta eremu estrategikoa da Kadagua ibaiaren eta Bilboko itsasadarraren elkargunean, Bilbo eta Barakaldo arteko muga. Zorrotza auzotik trenbide-sareak bananduta, nabarmen hondatu da. Erabilera mistoak garatuz, itsasadarrean zehar berroneratze-espazioek jarraitu ahal izango dute, ingurumena eta paisaia hobetuko dira eta itsasadarraren eta Kadaguaren fronteak irekiko dira herritarrek horietaz gozatzeko.
- o Erandioko "Altzagako nukleoa itsasadarrera zabaltzeko" eremuan lantegi zaharkitu ugari daude. Horiek berritzeko erabilera mistoak ezartzea aurreikusten da, baita hirigunea itsasadarrera irekitzea, espazio-jarraitutasuna eta Bilbo eta Getxo arteko itsasadarraren eskuineko ertzean konektibitatea ere.
- o "Axpe-Udondo" eremua, Leioa eta Erandioren artean. Industrialtzat kalifikatutako eremua da, garai batean gaur egun eraitsita dauden Dow Chemicalen instalazioek okupatzen zutena. Erandioko Astrabudua auzoaren eta Leioako Ibarbarri industrialdearen artean dago, Udondo ibaiaren ertzean eta metro-geltokiaren ondoan. Erabilera mistoetarako egokia da, Leioako eta Astrabuduko hiri-bilbeekin jarraituta. Bat dator VIII. Eranskinean deskribatzen den Axpe-Udondoko "Erandio-Leioa" Plangintzak Bateratzeko Eremuarekin.



II. BIRGAITZE-EREMUEN DEFINIZIOA ETA ZERRENDIA

Bizitegi-lurzoruetan, eraikuntza eta bertako ingurunea hobetze aldera, LPPk esku hartzeko modu gisa birgaitzea ezartzen du, eraikinetako eta etxebizitza-etxadietako jarduketak zein auzo osoetako jarduketak barne hartzen dituen, bereziki auzorik zaurgarrienetakoak .

Ondare eraikiaren gaineko jarduketak dira eta, LAGen hiri-berroneratzearen inguruko gidalerroen arabera, etxebizitzaren eta, oro har, eraikinen kalitate-baldintzak, bizigarritasuna, irisgarritasuna, jasangarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetzea bultzatu beharko dute.

LPPk birgaitzeko lehentasunezko eremutzat hartzen ditu Eusko Jaurlaritzak Birgaitze Integratuko Area (BIA) eta Area Degradatutzat (AD) sailkatu dituen auzoak. Era berean, Eusko Jaurlaritzak egindako "EAEko parke eraikiaren berrikuntzan esku hartzeko premien diagnostikoa" oinarri hartuta, birgaitzerako lehentasunezko jarduketa gisa jasotzen dira, azterlan horretan, esku-hartzeko premia ertain-altu, altu eta oso altuko lurzorutzat identifikatu direnak.

a. Bilbo Metropolitarran, honako BIA eta AD hauek identifikatu dira:

- 1. BIA: Trapagako Zugaztietako meatzaritza-herria. BIA adierazi egin zen 1998-05-15eko aginduaren bidez eta 1998-06-08ko EHAA eta 1998-06-16ko LHAOean argitaratu zen.
- 2. BIA: Portugaleteko hirigune historikoa. BIA adierazi egin zen 1994-11-09ko aginduaren bidez eta 1995-01-10eko EHAA eta 1995-01-12ko LHAOean argitaratu zen.
- 3. BIA: Sestaoko Txabarri-El sol auzoa. BIA adierazi egin zen 2001-01-09ko aginduaren bidez eta 2001-04-27ko EHAA eta 2001-04-19ko LHAOean argitaratu zen.
- 4. BIA: Leioako Lamiako-Txopoeta 1 auzoa. BIA adierazi egin zen 2004-10-22ko aginduaren bidez eta 2004-12-16ko EHAA eta 2004-11-23ko LHAOean argitaratu zen.
- 5. BIA: Plentziako hirigune historikoa. BIA adierazi egin zen 2013-10-07ko aginduaren bidez eta 2013-11-18ko EHAA eta 2013-10-28ko LHAOean argitaratu zen.
- 6. BIA: Bilboko hirigune historikoa. BIA adierazi egin zen 1985-07-16ko aginduaren bidez eta 1985-09-05eko EHAA argitaratu zen. Gero, 2011-01-20ko aginduaren arabera, hori hedatu zen eta 2011-02-14ko EHAA eta 2011-02-01eko LHAOean argitaratu zen.
- 7. BIA: Bilbo Zaharra. BIA adierazi egin zen 1997-02-24ko aginduaren bidez eta 1997-05-08ko EHAA eta 1997-05-19ko LHAOean argitaratu zen. Hedatu egin zen 2010-12-10eko aginduaren arabera eta 2011-02-03ko EHAA eta 2011-01-07ko LHAOean argitaratu zen.
- 8. BIA: Etxebarriko San Antonio Auzoa. BIA adierazi egin zen 2000-03-08ko aginduaren bidez eta 2000-04-27ko EHAA eta 2000-06-01eko LHAOean argitaratu zen.

b. SURBISA birgaitzeko hirigintza-sozietateak Bilbon kudeatutako area degradatuak:

- o 1. AD: La Cruz-Gurutze Auzoa. Area degradatu adierazi zen 2009-11-05eko aginduaren bidez eta 2010-02-04ko EHAA eta 2009-12-22ko LHAOean argitaratu zen.
- o 2. AD: Artatzu-Bekoa auzoa. Area degradatu adierazi zen 2004-07-26ko aginduaren bidez eta 2004-10-25eko EHAA eta 2004-11-08ko LHAOean argitaratu zen.



- o 3. AD: Irala auzoa eta Irala Historikoaren handitzea. Area degradatu adierazi zen 2000-05-11ko aginduaren bidez eta 2017-11-13ko aginduaren bidez hedatu zen; hala, 2017-11-30eko EHAA eta 2017-11-30eko LHAOean argitaratu zen.
 - o 4. AD: Trenbide-langileen etxeak/Zabala. Area degradatu adierazi zen 2002-07-26ko aginduaren bidez eta 2002-10-04ko EHAA eta 2002-09-26ko LHAOean argitaratu zen.
 - o 5. AD: Zorrotza-Zazpilanda. Area degradatu adierazi zen 2016-02-22ko aginduaren bidez eta 2016-03-21eko EHAA argitaratu zen.
 - o 8. AD: Olabeaga. Area degradatu adierazi zen 2013-10-03ko aginduaren bidez eta 2013-11-18ko EHAA eta 2013-10-28ko LHAOean argitaratu zen. Mugaketa berri bat ezarri zen 2014-12-03ko Aginduaren bidez. Agindu hori 2015-01-12ko EHAA eta 2014-12-23ko LHAOean argitaratu zen.
 - ERETZA birgaitzeko hirigintza-sozietateak Barakaldon kudeatutako area degradatuak:
 - o 6. AD: San Luis auzoa. Area degradatu adierazi zen 2000-01-18ko aginduaren bidez.
 - SURPOSA birgaitzeko hirigintza-sozietateak Portugaleten kudeatutako area degradatuak:
 - o 7. AD: Repelegako Langile Etxeak-Babcock Wilcox Herria, Repelega-Villanuevako Langile Etxeak, Repelega-El Progresoko Langile Etxeak. Area degradatu adierazi egin zen 2012-03-30eko aginduaren bidez eta 2012-05-09ko EHAA eta 2012-05-09ko LHAOean argitaratu zen.
- c. Aurreko zerrendetan aipatutako BIA eta AD horiez gain, informazio orientagarri ez-lotesle gisa, hurrengo orrialdeko taulan, birgaitze-premia ertain-altua, altua eta oso altuarekin diagnostikatutako auzoak zerrendatzen dira, udalerriaren siglak eta erreferentzia-zenbakiak erabiliz:



	ESKU HARTZEKO BEHARRA DUTEN EREMUAK (OSO ALTUA, ALTUA ETA ERTAIN ALTUA)		
	OSO ALTUA	ALTUA	ERTAIN ALTUA
(AB) ABANTO-ZIERBENA	1 Santa Juliana		
(AR) ARRIGORRIAGA		1 Pueblo nuevo de Ollargan	3 Grupo Papelera
		2 Grupo viv. Salud e Higiene	4 Barrio Kubo
			5 Grupo Zubiondo
			6 Pedro Muro
(BR) BARAKALDO	1 Pormetxeta	9 Llano	
	2 Grupo Mendia		
	3 Larrea		
	4 Kareaga		
	5 Regato		
	6 Camino Zubileta		
	7 Kadagua		
	8 Grupo Euskalduna		
(BS) BASAURI	1 San Fausto	2 Kalero	4 Larrazabal
		3 Basozelai	
(BI) BILBAO	9 Area Santutxu/Bolueta	1 Bloques San Ignacio	2 Torremadariaga
	14 Betolaza	3 Arangoiti	7 Otxarkoaga
	15 Bolques Uretamendi	4 Área Uribarri-Matiko	10 Grupo Párroco Unceta
	17 Altamira	5 Zurbaran	11 Área Iturralde-Solokoetxe
		6 Grupo Arabella	13 Bloque Torre Urizar
		8 Bloques Grupo Felipa Zuricalday/Plaza Almería	
		12 Bloques C/Xenpelar/ Prolongación de Zabala	
		16 Area Pelaskal/Camino Arraiz	
(ER) ERANDIO	1 Altzaga	3 Altzaga	3 Altzaga
		4 Astrabudua	
(ET) ETXEBARRI	1 San Antonio		
(GA) GALDAKAO		1 Usansolo	2 Zuhatzaurre
			3 Aperribai
(GE) GETXO		1 Romo	
(LE) LEIOA		1 Pinuela	2 San Juan
			3 Kandelazubieta
(PO) PORTUGALETE	1 Repelega 1	3 Repelega 2	
	2 Cementerio	4 Cementerio	
		5 Buenavista	
(TR) TRAPAGARAN	1 Viviendas de la General		6 Galindo
	2 Zona Centro		7 Salcedillo
	3 San Andrés		8 Elguero
	4 Zaballa		9 Ugarte
	5 La Reineta		
(SA) SANTURTZI	1 Bullón	7 Larrea	
	2 Barrio Pescadores		
	3 Grupo Nafarroa		
	4 Aurora Vildosola		
	5 Mendialde		
	6 San Juan		
(SE) SESTAO	1 Kueto	3 Kueto	
	2 Rebonza Gpo. Aurora/ 1º Mayo		