

**ANEXO VIII. A LAS NORMAS DE ORDENACIÓN
ÁREAS DE COMPATIBILIZACIÓN DE PLANEAMIENTOS**

**PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL
DE BILBAO METROPOLITANO. DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN PROVISIONAL.**

MARZO 2023



Krean S.Coop



25 ABR 2023

BEHIN-BEHINEKO ONESPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL

1. RELACIÓN DE ÁREAS DE COMPATIBILIZACIÓN DE MUNICIPIOS COLINDANTES

1. Loiu y Sondika.
2. Erandio y Leioa (zona Norte).
3. Erandio y Leioa (zona Axpe-Udondo).
4. Berango y Getxo (Mimenaga)
5. Bilbao-Sondika (zona Artxanda).
6. Barakaldo y Bilbao (zona Cadagua).

2. CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN PARA LAS ÁREAS DE COMPATIBILIZACIÓN DE PLANEAMIENTOS

1. Área de compatibilización de planeamientos «Loiu-Sondika»



- **Área de compatibilización:**

Se ha delimitado un área de compatibilización que se corresponde con el sector de suelo urbanizable SR-2 Ibaialde de Loiu, con uso residencial en densidad media, y la porción de suelo colindante hacia el oeste en Sondika (Sector S-1) con ordenación suspendida hasta la elaboración de un plan de compatibilización con el municipio de Loiu.

Se trata de un suelo afectado por el riesgo de inundabilidad en su zona sur (en los tramos 500 y en menor medida en los de 100).

Contiene los trazados ferroviarios de la línea de Euskotren Bilbao-Lezama y su ramal de acceso actual a la estación de Sondika.

- **Ámbito de estudio para la compatibilización:**

El ámbito de estudio para la compatibilización engloba el Área de Compatibilización incluyendo el área de Larrondo, donde el uso es predominantemente industrial. También incluye en Sondika el polígono industrial de Berreteaga y la zona residencial de Basozabal.

Se encuentra atravesado de este a oeste por la infraestructura ferroviaria de la línea de Euskotren Sondika-Lezama, así como la línea ferroviaria que proviene del barrio de Ola en Sondika (línea Bilbao-Lezama), formando en su encuentro una Y.

- **Criterios de ordenación:**

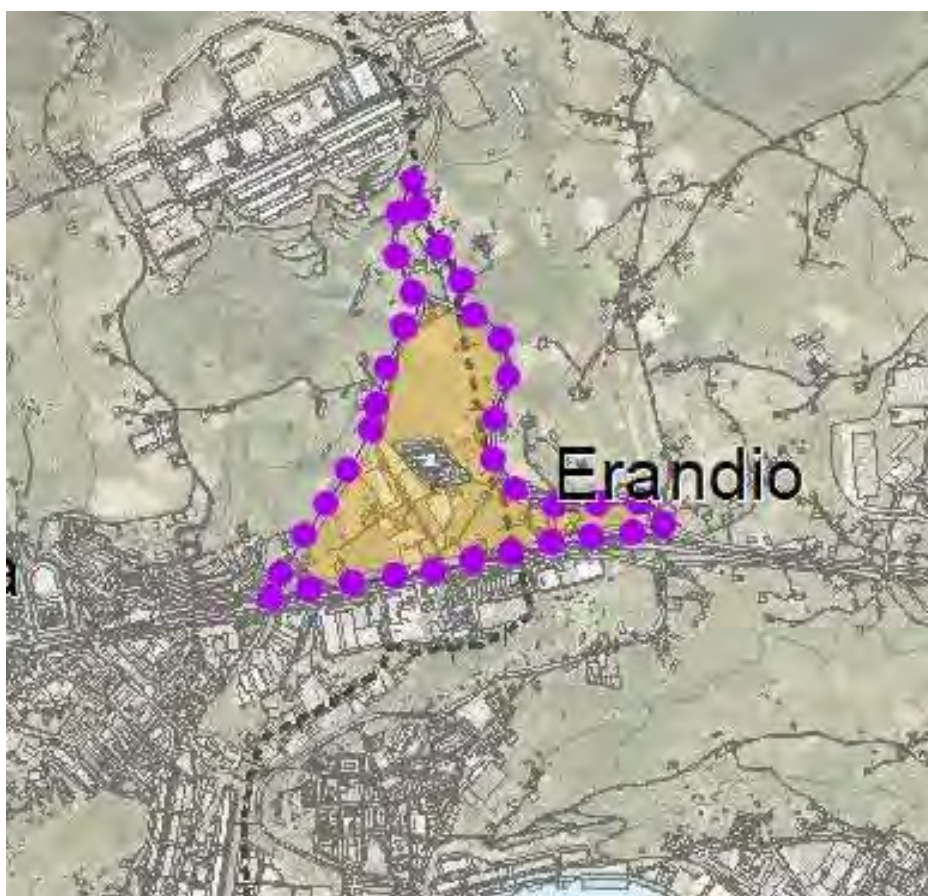
- Uso global: Mixto (Actividades Económicas-Residencial, con un porcentaje para el primero $\geq 30\%$.)

- Superficie aproximada: 14 ha

La ordenación estructural de ambos municipios de manera coordinada deberá garantizar la compatibilización en base a dichos criterios de ordenación. Para su desarrollo se deberá tramitar un único Plan Parcial con criterios comunes respecto a su ordenación formal, fundamentalmente en lo que respecta a conexiones viarias, así como espacios libres, zonas verdes y resto de infraestructuras, además de tener en cuenta los desarrollos existentes en colindancia con el ámbito y sus usos.

Es recomendable para el desarrollo de este ámbito la supresión en este punto de la barrera urbanística que supone actualmente la línea ferroviaria.

2. Área de compatibilización de planeamientos «Erandio-Leioa» (Zona Norte)



- **Área de compatibilización:**

Se trata de un suelo calificado como Terciario por los dos planeamientos limítrofes.

En el planeamiento de Leioa, se proponen dos sectores de suelo urbanizable de uso terciario (sector 39 Saltuena y sector 36 Santimami). Así mismo, también el planeamiento de Erandio contempla un ámbito en colindancia, correspondiente con el sector 39 Saltuena, y también un ámbito terciario denominado sector Z.

El sector 39 Saltuena contiene el sistema general del vial de acceso al Campus de UPV/EHU de Leioa, por lo que el ámbito de estudio se amplía hasta su conexión con el viario existente.

Se trata de un suelo afectado por el riesgo de inundabilidad en todos sus tramos. Además, el sector 36 contiene numerosas preexistencias, lo que puede dificultar su viabilidad económica.

- **Ámbito de estudio para la compatibilización:**

El ámbito de estudio para la compatibilización engloba el Área de Compatibilización y comprende la zona del antiguo Hospital de Leioa, al norte de La Avanzada y entre ésta y la Universidad.

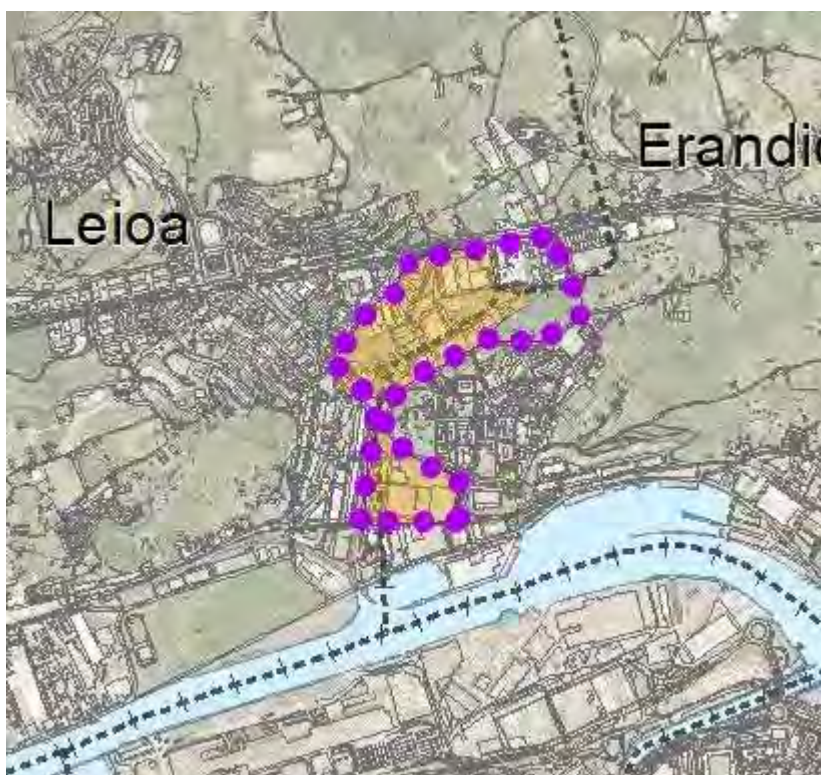
- ***Criterios de ordenación:***

-Uso global: Terciario

-Superficie aproximada: 31,5 ha

La ordenación estructural de ambos municipios, de manera coordinada, deberá delimitar un nuevo sector conjunto para el desarrollo de esta área. Su desarrollo, que se apoya sobre la misma infraestructura viaria, deberá presentar una ordenación formal unitaria, compatibilizando usos y atendiendo fundamentalmente a la localización de espacios libres, zonas verdes y sistemas de comunicaciones.

3. Área de compatibilización de planeamientos «Erandio-Leioa» (Axpe-Udondo).



- **Área de compatibilización:**

En las vigentes Normas Subsidiarias tipo b de Erandio se definen en esta área dos ámbitos de suelo urbano no consolidado: el área Axpe-Udondo de 6,64 Ha y el PERI A Astrabudua de 6,14 Ha. Colindantes a estos hay dos ámbitos delimitados en el PGOU de Leioa: al oeste el Área Axpe-Udondo, un triángulo entre el río, la carretera y el límite con Erandio, de 1,42 Ha de superficie; y, al norte, el área 19 A DON BORDEN de 11,86 Ha.

- **Ámbito de estudio para la compatibilización:**

El ámbito de estudio para la compatibilización engloba el Área de Compatibilización más los terrenos adyacentes al norte de Astrabudua.

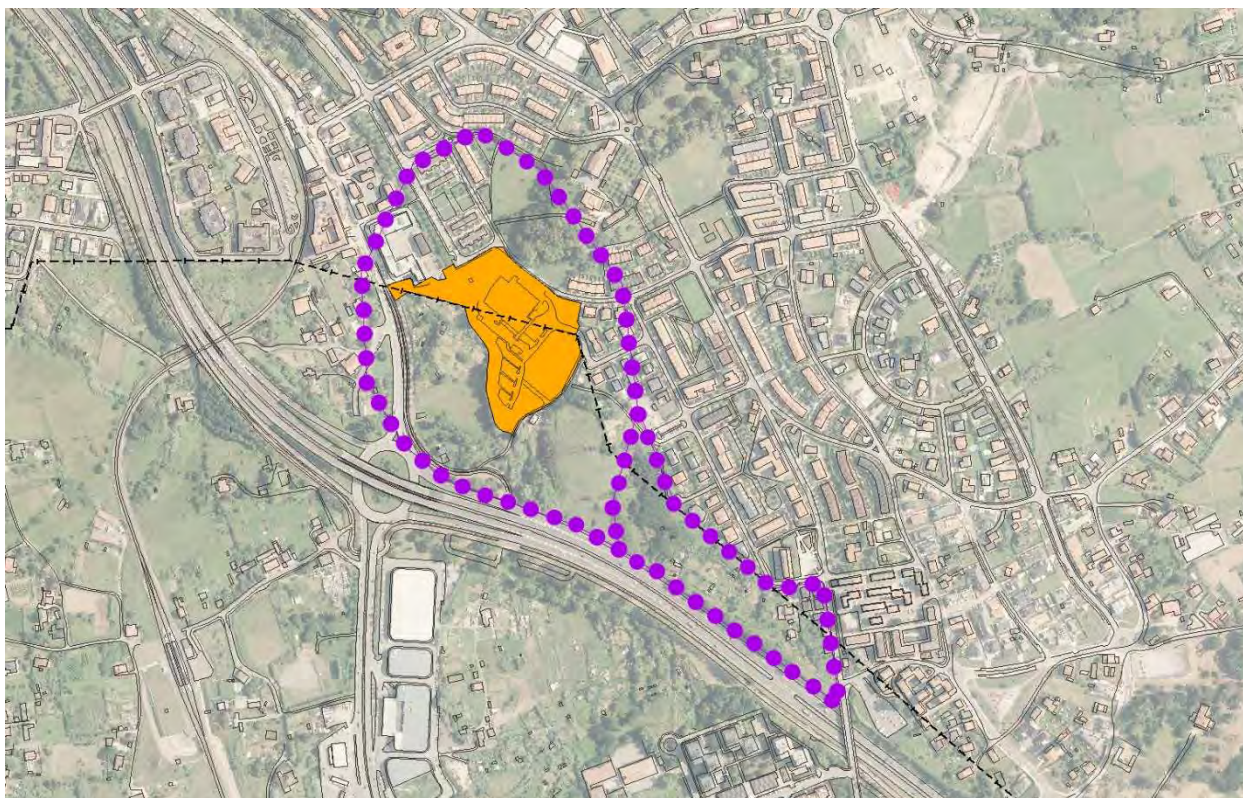
- **Criterios de ordenación:**

-Uso global: Actividades Económicas

-Superficie aproximada: 25 ha

La ordenación pormenorizada tratará de optimizar las posibilidades para la mejor accesibilidad y aprovechamiento de naves industriales y la disposición de espacios libres y zonas verdes junto a la ribera del río.

4. Área de compatibilización de planeamientos «Berango y Getxo» (Mimenaga)



- **Área de compatibilización:**

Se trata de un ámbito que incluye un suelo ordenado en el municipio de Berango como Unidad de Ejecución Mimenaga, y los suelos del PERI Mimenaga y UE.48.1 del municipio de Getxo que no se han desarrollado.

El municipio de Berango ya recoge en su planeamiento municipal la necesidad de compatibilización de estos suelos con el municipio de Getxo. El planeamiento de Getxo en revisión en el documento de aprobación inicial también lo recoge como un ámbito de compatibilización denominado ARRU-PC-M01.

Parte de los suelos incluidos en este ámbito han acogido una actividad contaminante. Estos suelos han sido recientemente objeto de descontaminación con el objeto de poder ser transformados en un suelo residencial que remate la trama urbana residencial colindante.

Se trata de un suelo afectado por el riesgo de inundabilidad sobre todo en su zona norte (en los tramos de 10, 100 y 500 años).

- **Ámbito de estudio para la compatibilización:**

El ámbito de estudio para la compatibilización engloba el Área de Compatibilización más los terrenos adyacentes residenciales de Berango y los suelos adyacentes en Getxo hasta el vial BI-637.

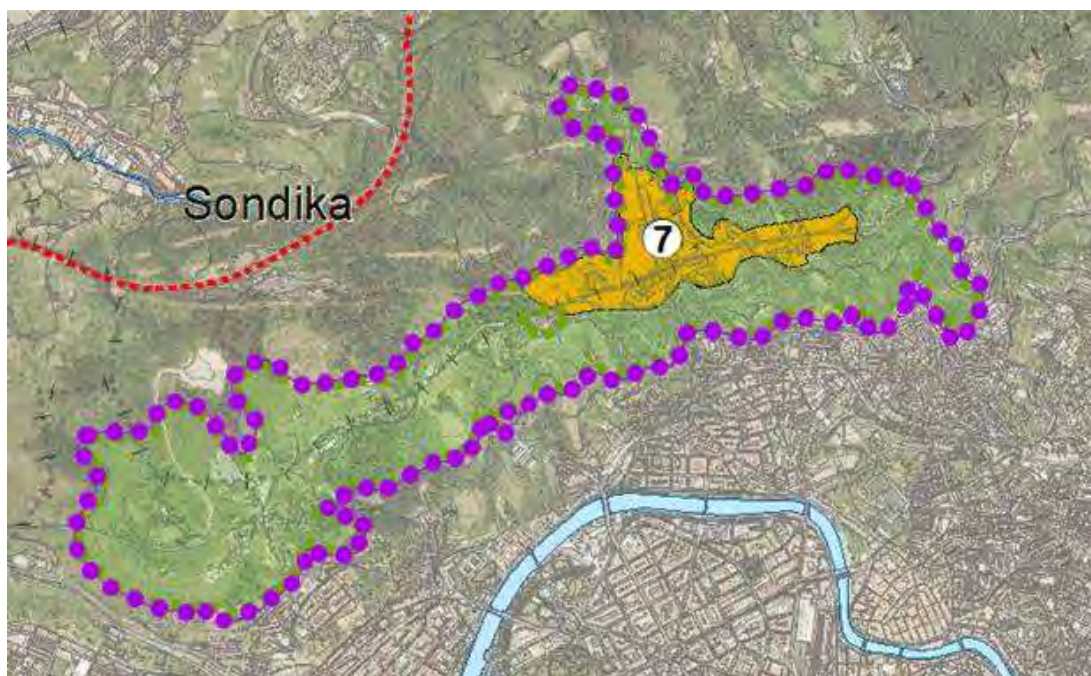
- ***Criterios de ordenación:***

- Uso global: Mixto: Residencial-Terciario
- Superficie aproximada: 2,5 ha o 10 ha (a acordar por los municipios)

En Berango se prevé un desarrollo residencial en sintonía con la estructura de su trama urbana y en Getxo se contempla un desarrollo terciario en la parcela adyacente. La ordenación conjunta deberá resolver los accesos teniendo en cuenta la conexión con los suelos colindantes.

La ordenación del ámbito se remite a un acuerdo entre ambos municipios.

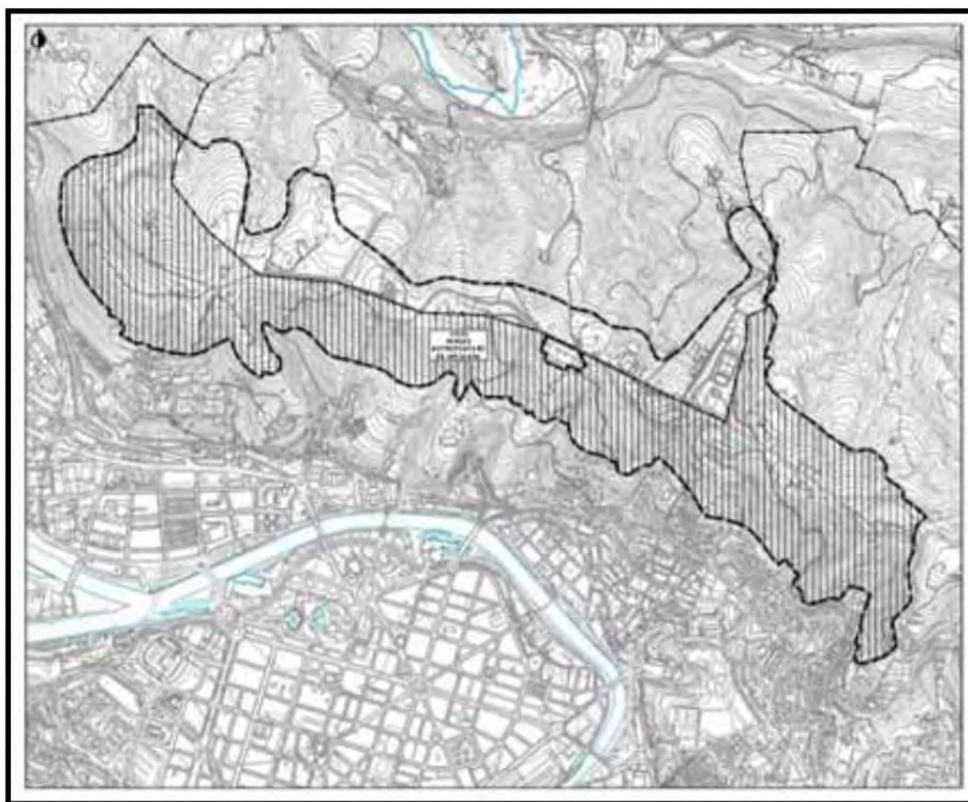
5. Área de compatibilización de planeamiento Bilbao-Sondika en Artxanda.



- **Área de Compatibilización:** Se corresponde con el ámbito del área central de Artxanda AR-01 "Area Central de Artxanda y su entorno" definido en la Revisión del PGOU de Bilbao en curso y el ámbito ACP-1 del Plan General de Sondika aprobado definitivamente.
- **Ámbito de Estudio para la Compatibilización:** El ámbito de estudio para la compatibilización abarca toda la superficie delimitada del Plan Especial del parque metropolitano de Artxanda.
- **Criterios de ordenación:**
 - Usos globales: parque metropolitano y equipamientos de ocio
 - Superficie aproximada del Plan Especial del parque metropolitano: 274 ha
 - Superficie aproximada del ámbito de Compatibilización: 43,16 ha
 - El PTP considera exigible y vinculante la redacción simultánea y coordinada de un Plan de Compatibilización para este ámbito y del Plan Especial del parque metropolitano de Artxanda, para obtener la coherencia necesaria entre ambos instrumentos.
 - Antecedentes:

El vigente PTP de Bilbao Metropolitano, aprobado definitivamente el 26 de septiembre de 2006, delimita y regula el Parque Metropolitano de Artxanda con el objetivo general de ordenar un parque de esa naturaleza donde se integren apropiadamente las zonas verdes, equipamientos y dotaciones recreativas (miradores, paseos, merenderos, restaurantes, equipamientos deportivos) con otros tipos de dotaciones no recreativas (clínicas, centros de

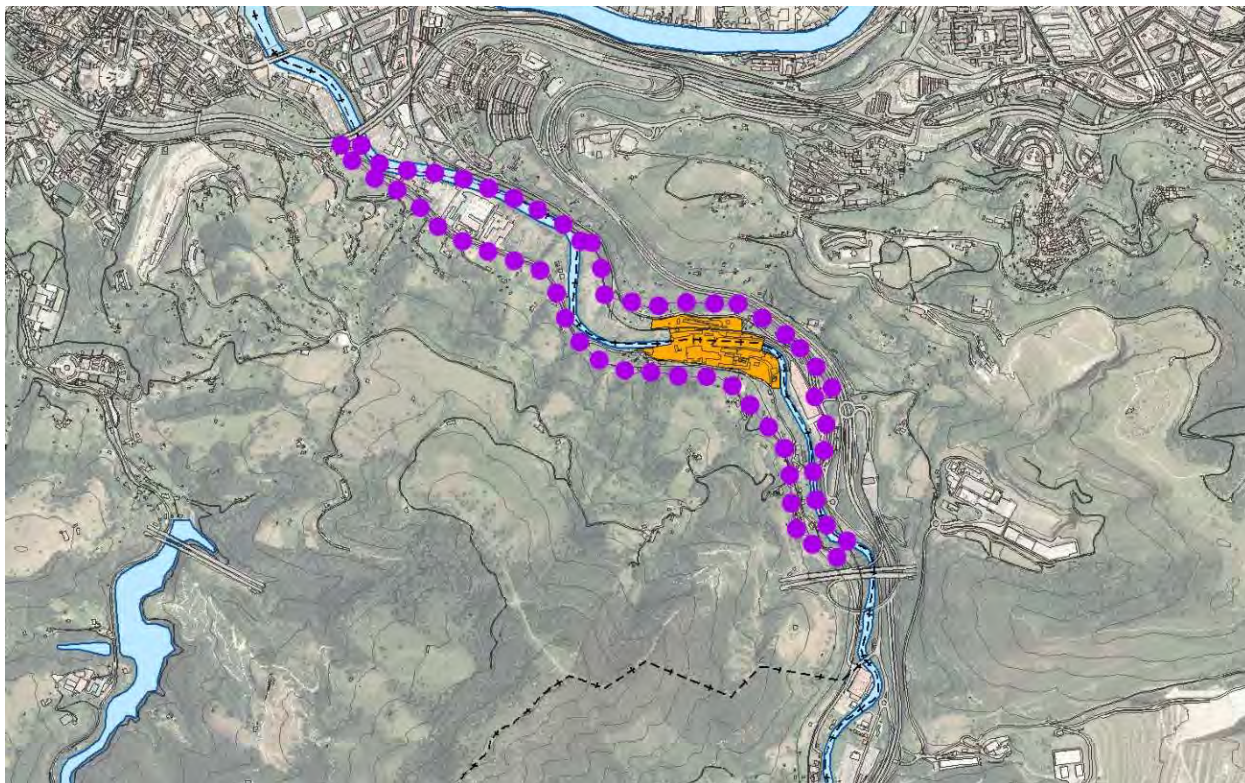
enseñanza, etc.) existentes en ese entorno. Su delimitación, en el término municipal de Bilbao, es la reflejada en este gráfico:



Este ámbito tiene las características específicas propias de un gran espacio recreativo de importancia notable para el disfrute de la población, con especial influencia en los vecinos del municipio de Bilbao.

Se prevé la formulación de un Plan Especial supramunicipal con, entre otros, el fin de revalorizar un área sensible ambientalmente en la que se han de compatibilizar la actividad de ocio por parte de la población con acciones orientadas a su control.

6. Área de compatibilización de planeamientos «Barakaldo-Bilbao» (zona Cadagua).



- **Área de compatibilización:**

Se corresponde con ámbitos recogidos en los respectivos planeamientos como suelo urbano productivo que a día de hoy no se han desarrollado, tanto en Bilbao como en Barakaldo.

El ámbito de este plan estaría centrado en la zona ocupada principalmente por la empresa Profusa, que ocupa suelos situados tanto en Bilbao como en Barakaldo (al otro lado del Cadagua) y que tras el cese de su actividad han quedado sus terrenos e instalaciones (principalmente situados en Barakaldo) en desuso. El PGOU incluye esta área de compatibilización con Barakaldo dentro del ámbito denominado BZ.04 Cadagua-Kastrexana.

Se trata de un suelo afectado por el riesgo de inundabilidad, así como por la legislación de Costas, contando con deslinde definitivo en 2008 del dominio público marítimo terrestre.

Asimismo, presenta afecciones por infraestructuras de transporte tanto ferroviario como viario.

- **Ámbito de estudio para la compatibilización:**

El ámbito de estudio para la compatibilización engloba el Área de Compatibilización e incluye la bolsa de suelo comprendida en torno al río Cadagua, al sur del barrio de Zorroza y al oeste del corredor del Cadagua.

Se caracteriza por ser una zona con gran superficie de actividad económica, que proviene de los asentamientos industriales tradicionales en la ribera de los ríos, la mayor parte en desuso, así como residencial en baja densidad. Son suelos industriales bien comunicados y con escaso impacto en núcleos residenciales.

- **Criterios de ordenación:**

- Uso global: Actividad Económica y/o equipamientos

- Superficie aproximada: 7,14 ha

Este ámbito tiene necesidad de adecuar de forma conjunta su ordenación pormenorizada a la normativa sectorial que les afecta.

Se plantea la puesta en valor del patrimonio industrial.