

**ANEXO IV. A LAS NORMAS DE ORDENACIÓN  
ÁREAS DE REGENERACIÓN, RENOVACIÓN Y  
REHABILITACIÓN**

**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

## I. DEFINICIÓN Y RELACIÓN DE LAS ÁREAS DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN

Tal como recoge el apartado 6.3.3 de la Memoria, el PTP establece los modos de intervención Regeneración y Renovación en suelos de actividades económicas con objeto de procurar su mejora y optimización para dar soporte a las nuevas necesidades.

Tanto la Regeneración como la Renovación tratan de recuperar zonas industriales obsoletas. La diferencia estriba en que la regeneración mantiene el uso principal de actividades económicas, excluyendo el uso residencial, mientras que la renovación permite el cambio de usos y la compatibilidad de usos mixtos en ámbitos concretos que dan frente a la Ría.

1. Las Áreas de Regeneración delimitan suelos industriales obsoletos (con edificios disfuncionales, vacíos, ruinosos o ya derribados, suelos presuntamente contaminados, problemas de urbanización, etc.) que precisan de su reciclado y puesta en el mercado para albergar nuevas actividades económicas.
2. Las Áreas de Renovación son espacios industriales degradados situados en el entorno de la Ría, donde se permite la inclusión de nuevos usos compatibles con el residencial, constituyendo ámbitos de uso mixto que favorezcan el acercamiento de la ciudad a la Ría.

A continuación, se enumeran las áreas de regeneración (1) y de renovación (2). Hay que advertir que varias de las áreas de regeneración relacionadas y la práctica totalidad de las áreas de renovación se consideran entre los espacios relevantes del PTP, que se desarrollan más extensamente en el siguiente Anexo V a las Normas de ordenación "Espacios relevantes".

1. Zonas con necesidades de Regeneración:
  - En Barakaldo: UE-14 Alday, suelo urbano productivo-terciario, junto al río Cadagua, en el límite con Bilbao.
  - En Barakaldo: Área de «Lutxana-Burtzeña», calificada para uso de actividades económicas, con un PEOU en curso. Se trata del ámbito inmediatamente próximo a Punta Zorrotza, separado por el Cadagua.
  - En Bilbao: UE 845.01, UE 845, en la zona Cadagua-Castrejana.
  - En Erandio: PERI-RÍA Asua, AA-21 y AA-14, AA-16, en la vega baja del río Asúa.
  - En Galdakao: UE-ZU-3, intervención en suelo urbano terciario-comercial.
  - En Leioa: PERI-16 A, remodelación de suelo urbano industrial en Lamiako.
  - En Lemoiz: Cala Basordas. Se pretende recuperar las grandes instalaciones abandonadas para nuevas actividades económicas y propiciar su integración paisajística.
  - En Ortuella: Abra Industrial, antigua área minera regenerada progresivamente por una sociedad pública con participación estatal (SEPIDES) para la creación de un parque empresarial.
  - En Sestao: Área de la «Ribera industrial de Sestao», entre el Galindo y La Benedicta, condicionada al futuro de sus industrias, así como Parte del Polígono "Ibarzaharra" a caballo entre Sestao y Trapagaran donde se trata de recuperar para nuevas actividades económicas los suelos industriales obsoletos del entorno de la antigua Babcock & Wilcox.
  - En Trapagaran: Parte del Polígono "Ibarzaharra" a caballo entre Sestao y Trapagaran,

AI-Ibarzaharra, AI IB RM01 Ibarzaharra.

- En Zaratamo: AORI-1 Arkotxa, en el límite con Bilbao y Basauri.

## 2. Áreas de renovación:

- Área de «La Basconia-Laminados Velasco en Basauri». Antiguamente ocupada por las instalaciones de La Baskonia (Altos Hornos), en el también llamado polígono Larrazabal perviven diversos usos industriales, de distribución, transportes, talleres y también viviendas. Es un espacio estratégico en el límite noroeste de Basauri con el río Ibaizabal y Etxebarri. Se propone el desarrollo de usos mixtos que acerquen la ciudad a la lámina del agua desde la calle Larrazabal, con usos industriales y terciarios compatibles con la vivienda.
- Isla de «Zorrotzaurre», en proceso de transformación desde unos usos globales mayoritariamente industriales a otros predominantemente residenciales junto con actividades innovadoras.
- Área de «Zorrozgoiti», con uso global predominante industrial, constituye un espacio residual separado de la trama residencial por las vías de FEVE y el viaducto de la A-8. El inminente soterramiento de las vías de FEVE supone una oportunidad para acercar la ciudad al Cadagua. En esta área se podrán desarrollar usos mixtos que garanticen el tejido de actividad económica en el barrio, al tiempo que se desarrollan nuevos usos residenciales y terciarios, así como espacios de esparcimiento próximos a la lámina de agua, que sirvan de conexión con el parque fluvial del Cadagua.
- Área de «Punta Zorrotza», con uso global predominante industrial, es un ámbito estratégico en la confluencia del río Cadagua y la Ría de Bilbao, en el límite entre Bilbao y Barakaldo. Separado del barrio de Zorroza por la red ferroviaria, presenta un acusado deterioro. El desarrollo de usos mixtos propiciará la continuidad de los espacios de regeneración a lo largo de la Ría, la mejora ambiental y paisajística y la apertura de los frentes de la Ría y del Cadagua para el disfrute ciudadano.
- Área de «Apertura del núcleo de Alzaga a la Ría» en Erandio, con la presencia de numerosos talleres obsoletos. Se prevé la implantación de usos mixtos para su renovación, así como la apertura del núcleo urbano a la Ría, la continuidad espacial y la conectividad a lo largo de la margen derecha de la Ría entre Bilbao y Getxo.
- Área de «Axpe-Udondo» entre Leioa y Erandio. Se trata de un área calificada como industrial, antiguamente ocupada por instalaciones de Dow Chemical hoy demolidas. Situada entre el barrio de Astrabudua en Erandio y el polígono Ibarrabarri en Leioa, en la ribera del río Udondo y junto a la estación de metro, resulta propicia para usos mixtos en continuidad con las tramas urbanas de Leioa y Astrabudua. Coincide con el Área de compatibilización de planeamientos «Erandio-Leioa» en Axpe-Udondo, que se describe en el anexo VIII.

## II. DEFINICIÓN Y RELACIÓN DE LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN

En suelos residenciales, con objeto de mejorar la edificación y el entorno existente, el PTP establece como modo de intervención la Rehabilitación, que engloba las actuaciones tanto en edificios y manzanas de viviendas como en barrios enteros, especialmente los más vulnerables.

Se trata de intervenciones sobre el patrimonio edificado que, de acuerdo con las directrices en materia de regeneración urbana de las DOT, habrán de impulsar la mejora de las condiciones de las viviendas y las edificaciones en general, su habitabilidad, accesibilidad, sostenibilidad y eficiencia energética.

El PTP incluye como ámbitos prioritarios para la rehabilitación, aquellos barrios que cuentan con declaración de Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) o Áreas Degradadas (AD) por Gobierno Vasco. Asimismo, partiendo del "Diagnóstico de las necesidades de intervención en la renovación del parque edificado de la CAPV" realizado por Gobierno Vasco, se incluyen como actuaciones prioritarias para la Rehabilitación, aquellos identificados en dicho estudio como suelos con necesidad de intervención, media-alta, alta y muy alta.

a. En Bilbao Metropolitano están declaradas las siguientes ARI y AD:

- ARI 1: Pueblo minero de La Arboleda en Trapagaran. Declaración de ARI Mediante Orden de 15.05.1998, y publicado en el BOPV el 08.06.1998, y en el BOTH el 16.06.1998.
- ARI 2: Casco Histórico de Portugalete. Declaración de ARI Mediante Orden de 09.11.1994, y publicado en el BOPV el 10.01.1995, y en el BOTH el 12.01.1995.
- ARI 3: Barrio Txabarri-El Sol en Sestao. Declaración de ARI Mediante Orden de 09.01.2001, y publicado en el BOPV el 27.04.2001, y en el BOTH el 19.04.2001.
- ARI 4: Barrio Lamiako-Txopoeta 1 en Leioa. Declaración de ARI Mediante Orden de 22.10.2004, y publicado en el BOPV el 16.12.2004, y en el BOTH el 23.11.2004.
- ARI 5: Casco Histórico de Plentzia. Declaración de ARI Mediante Orden de 07.10.2013, y publicado en el BOPV el 18.11.2013, y en el BOTH el 28.10.2013.
- ARI 6: Casco Histórico de Bilbao. Declaración de ARI Mediante Orden de 16.07.1985, y publicado en el BOPV el 05.09.1985, y ampliado conforme a la Orden de 20.01.2011, publicado en el BOPV el 14.02.2011 y en el BOTH el 01.02.2011.
- ARI 7: Bilbao- La Vieja. Declaración de ARI Mediante Orden de 24.02.1997, y publicado en el BOPV el 08.05.1997 y en el BOTH el 19.05.1997. Ampliado conforme a la Orden de 10.12.2010, publicado en el BOPV el 3.02.2011 y en el BOTH el 07.01.2011.
- ARI 8: Barrio San Antonio de Etxebarri. Declaración de ARI Mediante Orden de 08.03.2000, y publicado en el BOPV el 27.04.2000, y en el BOTH el 01.06.2000.

b. Áreas Degradadas gestionadas por la sociedad urbanística de rehabilitación SURBISA en Bilbao:

- AD 1: Barrio de La Cruz-Gurutze Auzoa. Declaración de Área Degradada Mediante Orden de 25.11.2009, y publicado en el BOPV el 04.02.2010, y en el BOTH el 22.12.2009.
- AD 2: Barrio Artatzu-Bekoa. Declaración de Área Degradada Mediante Orden de 26.07.2004, y publicado en el BOPV el 25.10.2004, y en el BOTH el 08.11.2004.

- AD 3: Barrio Irala y Ampliación Irala Histórica. Declaración de Área Degradada Mediante Orden de 11.05.2000, y Ampliado mediante Orden de 13.11.2017, publicado en el BOPV el 30.11.2017, y en el BOTH el 30.11.2017.
  - AD 4: Casas de Ferrovianos/Zabala. Declaración de Área Degradada Mediante Orden de 26.07.2002, y publicado en el BOPV el 04.10.2002, y en el BOTH el 26.09.2002.
  - AD 5: Zorrotza-Zazpilanda. Declaración de Área Degradada Mediante Orden de 22.02.2016, y publicado en el BOPV el 21.03.2016
  - AD 8: Olabeaga. Declaración de Área Degradada Mediante Orden de 03.10.2013, y publicado en el BOPV el 18.11.2013, y en el BOTH el 28.10.2103. Una nueva delimitación se estableció mediante Orden de 03.12.2014, publicada en el BOPV el 12.01.2015 y en el BOTH el 23.12.2014
  - Áreas Degradadas gestionadas por la sociedad urbanística de rehabilitación ERETZA en Barakaldo:
    - AD 6: Barrio San Luis. Declaración de Área Degradada Mediante Orden de 18.01.2000.
  - Áreas Degradadas gestionadas por la sociedad urbanística de rehabilitación SURPOSA en Portugalete:
    - AD 7: Casas Obreras de Repélega-Poblado Babcock Wilcox, Casas Obreras de Repélega-Villanueva, Casas Obreras de Repélega-El Progreso. Declaración de Área Degradada Mediante Orden de 30.03.2012, publicado en el BOPV el 09.05.2012, y en el BOTH el 09.05.2012.
- c. Aparte de las ARI y AD citadas en los listados anteriores, en la tabla de la página siguiente se relacionan, como información orientativa no vinculante, los barrios diagnosticados con necesidades de rehabilitación media-alta, alta y muy alta, con siglas del municipio y números de referencia:

	ÁREAS CON NECESIDAD DE INTERVENCIÓN (MUY ALTA, ALTA Y MEDIA-ALTA)		
	MUY ALTA	ALTA	MEDIA ALTA
<b>(AB) ABANTO-ZIERBENA</b>	1 Santa Juliana		
<b>(AR) ARRIGORRIAGA</b>		1 Pueblo nuevo de Ollargan	3 Grupo Papelera
		2 Grupo viv. Salud e Higiene	4 Barrio Kubo
			5 Grupo Zubiondo
			6 Pedro Muro
<b>(BR) BARAKALDO</b>	1 Pormetxeta	9 Llano	
	2 Grupo Mendia		
	3 Larrea		
	4 Kareaga		
	5 Regato		
	6 Camino Zubileta		
	7 Kadagua		
	8 Grupo Euskalduna		
<b>(BS) BASAURI</b>	1 San Fausto	2 Kalero	4 Larrazabal
		3 Basozelai	
<b>(BI) BILBAO</b>	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	
	18 Grupos Zorrotza		
<b>(ER) ERANDIO</b>	1 Alzaga	3 Alzaga	3 Alzaga
		4 Astrabudua	
<b>(ET) ETXEBARRI</b>	1 San Antonio		
<b>(GA) GALDAKAO</b>		1 Usansolo	2 Zuhatzaurre
			3 Aperribai
<b>(GE) GETXO</b>		1 Romo	
<b>(LE) LEIOA</b>		1 Pinuela	2 San Juan
			3 Kandelazubieta
<b>(PO) PORTUGALETE</b>	1 Repelega 1	3 Repelega 2	
	2 Cementerio	4 Cementerio	
		5 Buenavista	
<b>(TR) TRAPAGARAN</b>	1 Viviendas de la General		6 Galindo
	2 Zona Centro		7 Salcedillo
	3 San Andrés		8 Elguero
	4 Zaballa		9 Ugarte
	5 La Reineta		
<b>(SA) SANTURTZI</b>	1 Bullón	7 Larrea	
	2 Barrio Pescadores		
	3 Grupo Nafarroa		
	4 Aurora Vildosola		
	5 Mendialde		
	6 San Juan		
<b>(SE) SESTAO</b>	1 Kueto	3 Kueto	
	2 Rebonza Gpo. Aurora/ 1º Mayo		