Edificio del Mercado, Portugalete

BILBAO Metropolitano

Se propone la intervención en el antiguo Mercado de Abastos municipal, edificio singular y de gran valor arquitectónico en el patrimonio urbano. Ubicado en el centro histórico, forma parte del ámbito más distintivo y emblemático del municipio.
La rehabilitación y puesta en valor del edificio se plantea como una actuación estratégica dentro del **marco de regeneración integral del Casco Histórico**. Su recuperación no solo responde a criterios de conservación patrimonial, sino que se concibe como una **palanca de transformación urbana que reactive dinámicas económicas, sociales y culturales.** A través de su reutilización, el inmueble tiene el potencial de convertirse en un nodo de atracción de actividad, generando nuevos flujos, reforzando la centralidad del entorno y contribuyendo a la revitalización sostenible del municipio.

A tal fin, se buscan **soluciones innovadoras sostenibles y creativas**, que tengan en cuenta las limitaciones impuestas por la necesidad de preservar este edificio. El programa de usos se mantiene deliberadamente abierto para fomentar enfoques disruptivos y modelos híbridos. **Únicamente se reserva un espacio diáfano en planta baja, concebido como lugar de encuentro ciudadano y soporte para actividades culturales y comunitarias.**
Se trata, en definitiva, de un proyecto estratégico respaldado por un **sólido compromiso institucional**: el Ayuntamiento participará activamente en la financiación de la intervención, en proporción a la superficie del inmueble reservada a usos públicos o municipales, evidenciando su apuesta por la regeneración urbana sostenible, inclusiva y generadora de oportunidades.



Área:
Edificio construido sobre solar de 1.280 m^2, con la siguiente superficie útil por plantas:

- Semi-sótano : 560 m^2 (ampliable).
- Planta baja : 970 m^2.
- Planta primera : 901 m^2.

Propiedad del sitio:
Propiedad del Ayuntamiento.

Tipo de Cesión del Inmueble Prevista:
La **explotación** del inmueble se articulará mediante **concesión sobre bien de dominio público**, conforme a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, y en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, o mediante el negocio jurídico previsto en dicha normativa que resulte compatible con la naturaleza y calificación del bien.

Atendiendo a las características de la actuación y al interés público que la motiva, el **canon concesional podrá ser total o parcialmente compensado** mediante la asunción por parte del adjudicatario de la obligación de ejecución de las obras de rehabilitación, así como las intervenciones necesarias para la puesta en funcionamiento del proyecto.

La **duración** de la concesión – o del título habilitante que resulte de aplicación – se definirá con la flexibilidad para garantizar la **viabilidad económico-financiera y la sostenibilidad a largo plazo** de la propuesta, estimándose, a efectos orientativos, en un rango de entre **20 y 40 años**. Este aspecto será objeto de desarrollo y concreción en la segunda fase del procedimiento.

El Ayuntamiento de Portugalete se **reserva el uso de un espacio diáfano en la planta baja** de 566 m^2 aprox., financiado con recursos públicos municipales.

Fecha límite para la presentación de la Expresión de Interés: Lunes, 5 de octubre de 2026, a las 14:00 (hora de Europa Central, CET).

Presentación del emplazamiento y expectativas de desarrollo

EL CONTEXTO

Portugalete es un municipio situado en el **área metropolitana de Bilbao**, en la provincia de Bizkaia (País Vasco). Con una superficie aproximada de 3,2 km² –de los cuales cerca de medio kilómetro cuadrado corresponde a la Ría del Nervión– y una población que supera los 45.000 (2025), se trata del municipio más densamente poblado del territorio histórico. Su estructura demográfica presenta un progresivo envejecimiento, si bien en los últimos años se ha observado una cierta estabilización gracias a la llegada de población inmigrante. La economía local es fundamentalmente terciaria, vinculada a los servicios, el comercio y su estrecha relación funcional y territorial con la ciudad de Bilbao.



En este contexto urbano, denso y plenamente consolidado, el antiguo Mercado de Abastos se erige como un inmueble protegido de gran **relevancia arquitectónica e histórica**. Situado en pleno **Casco Histórico de Portugalete**, el edificio ocupa una posición inmejorable dentro del tejido urbano con mayor valor patrimonial de la villa.

EL EDIFICIO

El edificio ocupa una parcela de 55 x 23 m, con una superficie de 1.280 m2, y dispone de una planta en semisótano de aproximadamente 560 m2, que se encuentra comunicada interiormente. Orientado con su lado largo en el eje norte sur, es prácticamente rectangular, excepto la fachada norte, que se bisela para amoldarse al trazado de la calle María Diaz de Haro.

Las fachadas mantienen un ritmo compositivo homogéneo, con grandes huecos y la aparición del ladrillo en las mochetas de las ventanas superiores, enfatizando las cuatro esquinas con el curvado de las mismas. Interiormente el edificio también posee valores destacables, sobre todo el gran espacio central iluminado cenitalmente por un lucernario lineal.



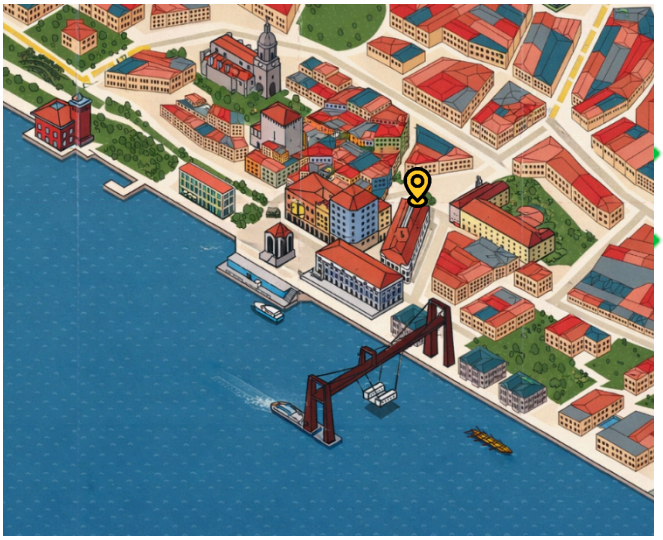


El estado constructivo del edificio requiere el derribo completo de la estructura del edificio y su reconstrucción manteniendo la tipología estructural, como solución que aúna la máxima seguridad para los usos del edificio junto con la durabilidad prevista. En cuanto a la fachada, puede ser mantenida en el estado actual, desconectando previamente de la estructura y estabilizando con ayuda de andamios mientras dura la demolición y posterior reconstrucción estructural.

Los equipos interesados disponen en el *Dataroom* de los presupuestos estimativos de las obras de rehabilitación del edificio, elaborados a partir de distintas variantes en el alcance de la intervención. Asimismo, tienen acceso al Estudio Geotécnico ("MERCAD ESTUD GEOTECNICO") y a los ensayos realizados en 2015 ("Ensayo hormigón 2015" y "Ensayo carbonatación 2015").

LA INSERCIÓN URBANA Y SU LOCALIZACIÓN

Su localización también ofrece una posición privilegiada: insertado en la trama del Casco Histórico de la Villa, forma parte de su conjunto monumental, rodeado de la Casa consistorial, hotel, calles tradicionales, plazas, y elementos patrimoniales que conforman el ámbito más singular y emblemático del municipio. Su cercanía con la ría del Nervión y su proximidad con el Camino de Santiago y el Puente Colgante de Bizkaia (ambos declarados Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO), refuerzan su capacidad para integrarse en una red de espacios de interés histórico, cultural y recreativo, con potencial como espacio de atracción ciudadana y turística.



En esta área se encuentra buena parte del patrimonio cultural construido del municipio. Destacan en el entorno otros edificios de gran relevancia histórico-artística como la Basílica de Santa María, la Torre de Salazar, el muelle de hierro, la Casa Consistorial y la antigua Estación del Ferrocarril, y un largo etc.



Por último, el Camino de Santiago (Patrimonio de la Humanidad), en su variante de la costa, atraviesa el Casco Histórico y, como es habitual, transcurre por la iglesia y la zona alta. El enclave del antiguo mercado multiplica el potencial del edificio como espacio de atracción ciudadana y turística.



El Ayuntamiento de Portugalete plantea el antiguo Mercado de Abastos como un espacio abierto a la iniciativa y creatividad de los equipos promotores, en el **marco de la regeneración integral del Casco Histórico,** mostrando una clara disposición a analizar y acoger distintos usos y actividades que permitan una explotación económicamente viable del edificio y aseguren la sostenibilidad de la inversión a medio y largo plazo.

En cuanto a la **accesibilidad**, su localización excepcional permite llegar al mercado de forma cómoda, rápida y sostenible desde cualquier punto del área metropolitana de Bilbao. Su integración en la red de calles peatonales, favorece la llegada **a pie** desde cualquier punto del centro urbano, garantizando la accesibilidad por la presencia de rampas mecánicas hasta las inmediaciones.

Dispone además de excelentes conexiones de **transporte público** (metro, bus y tren), con estación de cercanías en pleno Casco Histórico, que lo conectan ágilmente con Bilbao, Barakaldo, Getxo y el conjunto del entorno metropolitano.

Su proximidad a la ría permite también el **acceso en barco**, gracias al reciente embarcadero turístico de 42 metros de longitud, así como la conexión directa con la margen derecha a través del Puente Colgante. Durante los meses de verano de 2025, más de 5.500 personas desembarcaron en este punto a través de líneas regulares y excursiones en barco.

Finalmente, el municipio se encuentra perfectamente conectado con la **red viaria principal** a través de la A-8. A escasos metros se sitúa el aparcamiento rotatorio 24 horas de Zubi-Alde, que ofrece una solución inmediata y cómoda para vecinos y visitantes.

En conjunto, esta conectividad multimodal convierte al antiguo Mercado de Abastos en un espacio bien comunicado, un enclave ideal para proyectos que buscan máxima visibilidad, accesibilidad y capacidad de atracción de público diverso.

OBJETIVOS DE DESARROLLO

En cuanto a los objetivos de desarrollo del proyecto, el municipio adopta una posición deliberadamente abierta y flexible, evitando predeterminar un uso o modelo funcional cerrado para el edificio. En su lugar, se invita a los equipos a explorar **soluciones innovadoras** desde una perspectiva

integral. Se valorarán especialmente aquellas propuestas que generen actividad sostenida, atraigan públicos diversos y aporten valor añadido en términos económicos, sociales, urbanos y medio ambientales, contribuyendo a la revitalización del entorno.

Esta vocación abierta persigue promover **enfoques creativos y viables que dialoguen con el carácter singular del edificio y su contexto patrimonial**, asegurando su adecuada integración en la estructura urbana y su sostenibilidad a largo plazo.

Desde el municipio, se persigue la transformación del edificio en una infraestructura urbana contemporánea, sostenible y plenamente accesible, concebida como un equipamiento híbrido capaz de integrar usos públicos, actividades económicas y programación cultural, siguiendo la lógica de la ciudad de proximidad y fomentando usos mixtos. El fuerte compromiso institucional con la activación del edificio se concreta en la participación del Ayuntamiento en la financiación de la intervención, ajustada de forma proporcional a la superficie del inmueble reservada a usos de carácter público o municipal.

Desde una lógica de viabilidad a largo plazo, valorarán propuestas que incorporen un **modelo de negocio diversificado** que combine ingresos derivados de la explotación de espacios (eventos, actividades culturales, servicios) con su papel como dinamizador del entorno. Desde el equipo promotor de la candidatura, se ha llevado a cabo un análisis preliminar de viabilidad que confirma la consistencia económico-financiera de la actividad proyectada en el edificio, bajo diferentes hipótesis de ocupación, posicionamiento y desarrollo operativo (ver documento en Dataroom).

En este marco, se priorizan iniciativas vinculadas a la **cultura, actividades y negocios relacionados con la transición energética**, así como la **activación del frente fluvial como espacio de ocio y relación**. De hecho, se valorará positivamente la conexión con el embarcadero municipal situado a menos de 100 metros, actualmente destinado al atraque y desembarque de visitantes. Su integración en la propuesta permitiría ampliar la oferta mediante actividades de ocio náutico de bajo impacto —como kayak, paddle surf o similares—, reforzando la conexión del edificio con la ría.

Desde el punto de vista espacial y funcional, podrá contemplarse la ampliación del sótano como un espacio versátil para **usos escénicos y culturales** (sala de conciertos, espacio para eventos, programación comunitaria), con capacidad para generar actividad continua y retorno económico.

No obstante, el Ayuntamiento mantiene una **posición abierta a otros enfoques innovadores** que refuercen la sostenibilidad económica y la capacidad tractora del proyecto, siempre con una atención al medio-ambiente y la sostenibilidad.

No obstante, y con el único objetivo de orientar estratégicamente el desarrollo del proyecto en relación con los principales retos urbanos contemporáneos, el Ayuntamiento propone, a título orientativo y no vinculante, una serie de ejes prioritarios con los que se invita a alinear las propuestas. Estos ejes responden a las grandes líneas de transformación definidas en la estrategia Bilbao Metropolitano 2050, concebida como una agenda compartida hacia una metrópoli más sostenible, innovadora y cohesionada.

1. Zero carbono: Transición energética y descarbonización urbana

En coherencia con la **Agenda Local 2030,** el ayuntamiento persigue que el edificio se convierta en un espacio de referencia para la promoción de la descarbonización y el impulso de proyectos vinculados a las energías renovables, el autoconsumo compartido y la eficiencia energética, especialmente en el ámbito residencial y urbano. En su **Reflexión Estratégica 2050, el Bilbao metropolitano** ha definido como prioridad la reducción progresiva de emisiones en todos los sectores —industria, transporte, energía y ámbito residencial—, avanzando hacia un modelo energético sostenible basado en la eficiencia, la electrificación y el despliegue de energías renovables como la solar, la eólica, el hidrógeno verde o la geotermia. Este proceso debe ser, además, progresivo, equitativo y generador de cohesión social. El territorio cuenta con ventajas competitivas clave en este ámbito: una sólida base industrial, capacidades tecnológicas avanzadas y un ecosistema empresarial e innovador consolidado. El proyecto puede contribuir a activar estas fortalezas mediante el impulso de soluciones

energéticas innovadoras, redes inteligentes y modelos de autoconsumo compartido, posicionando al Bilbao Metropolitano como un referente en la transición energética en el sur de Europa.

Este aspecto es obligatorio y parte del marco de la competencia

2. Cultura: música, creación artística y escenografía

De forma complementaria, el proyecto refuerza la vocación cultural del edificio como motor de identidad, cohesión social y desarrollo económico. La cultura —y en particular la música y la creación artística— ha sido históricamente un elemento clave en la transformación del Bilbao Metropolitano, consolidándose como un vector estratégico desde la década de los 90.

En el marco de la Reflexión Estratégica Bilbao Metropolitano 2050, se identifican como líneas prioritarias: la colaboración entre agentes culturales, la proyección internacional de la identidad propia y el fortalecimiento de las industrias culturales y creativas como sector estratégico.

El proyecto puede desempeñar un papel relevante como espacio de producción, formación, ensayo y difusión cultural, contribuyendo a consolidar un ecosistema creativo dinámico, capaz de generar oportunidades económicas, atraer talento y proyectar internacionalmente la identidad cultural del territorio. Asimismo, se valorarán especialmente aquellas propuestas que favorezcan **la activación del espacio público y la participación ciudadana, integrando la cultura como experiencia cotidiana y accesible**.

3. Agua: Conexión activa con la Ría del Nervión

La relación con la Ría del Nervión constituye un eje estructural y vertebrador del desarrollo metropolitano. Como elemento fundacional del territorio, la ría ha sido históricamente el motor de su crecimiento económico, social y urbano, y se proyecta como pieza clave en su futuro como metrópoli sostenible.

En la **Reflexión Estrategia Bilbao Metropolitano 2050**, la ría se concibe como infraestructura crítica de adaptación climática, corredor de actividad económica e innovación, laboratorio de sostenibilidad y economía circular, y espacio de cohesión territorial y encuentro ciudadano. El sitio puede servir de ejemplo de infraestructura resiliente y adaptable, en sinergia con la ría.

En este contexto, el proyecto puede actuar como nodo de conexión activa con la ría, integrando el edificio en la dinámica fluvial y favoreciendo el desarrollo de actividades de ocio sostenible, educación ambiental y puesta en valor del entorno natural. Esta relación refuerza no solo su atractivo turístico, sino también su capacidad para generar nuevas centralidades urbanas vinculadas al agua.

Asimismo, la ría ofrece un entorno idóneo para testar soluciones urbanas y tecnológicas replicables, promoviendo sinergias entre administraciones, tejido empresarial, ámbito académico y ciudadanía, bajo modelos de gobernanza colaborativa.

Por su parte, el espacio central de la planta baja que se reserva el municipio será destinado a su uso como **plaza cubierta**. Se concibe como un espacio de conexión y relación, amable a la diversidad, donde personas, colectivos y entidades puedan encontrarse y desarrollar acciones conjuntas.

Se pretende así dar continuidad al actual modelo de **lugar de encuentro comunitario, abierto y flexible, de carácter multidisciplinar**, capaz de acoger ferias, mercados y otras actividades socio-culturales. Para ello, estará dotado de un mobiliario versátil —montable y desmontable— que permita su reconfiguración y la creación de un escenario adaptable a la celebración de eventos de diversa índole, impulsados de forma voluntaria por los distintos colectivos y asociaciones del municipio. Asimismo, contará con las instalaciones necesarias para garantizar el correcto desarrollo de dichas actividades con solvencia.

En definitiva, el Ayuntamiento concibe este proyecto como una oportunidad para que la iniciativa privada, en colaboración con la administración, contribuya a transformar un edificio histórico en un motor de innovación, sostenibilidad y dinamización urbana, ofreciendo un marco flexible, seguro y atractivo para la inversión.

Normas y regulaciones urbanísticas específicas

El instrumento básico de planeamiento aplicable a todo el municipio es el **Plan General de Ordenación Urbana de Portugalete (PGOU) de Portugalete** (publicado en B.O.B. 41 de 1 de marzo de 2011) con sus posteriores modificaciones.

Pero, además, el edificio del antiguo mercado se encuentra ubicado en la zona declarada como Área de Rehabilitación Integrada (ARI) por Orden de 9 de noviembre de 1994, del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, siendo la normativa urbanística encargada de ordenar y ejecutar las actuaciones de rehabilitación en el ARI el **Plan Especial de Rehabilitación Interior (PERI) del Casco Viejo**.





El PERI permite la modificación de la distribución y organización de los espacios interiores, debiendo conservarse la tipología de patio central. También permite ampliar la superficie construida en la planta semisótano hasta ocupar la totalidad de la planta correspondiente a la proyección vertical del edificio.

En el área de análisis coexiste además otra figura de protección: El **Decreto 29/1996, de 6 de febrero, que declara el Casco Histórico de Portugalete como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental**. Dicha declaración integra el edificio del mercado como elemento de protección básica.

En su artículo 15 se establecen las prescripciones aplicables a los elementos incluidos en esta categoría:

> *Artículo 15.- Protección básica.*
>
> *Se consideran elementos de protección básica, aquellos inmuebles que sin poseer valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, desde el punto de vista tipológico o ambiental.*
> *[.....]*
>
> *h) Sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos, aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.*

Posteriormente, en la RESOLUCIÓN de 12 de abril de 1999, se modifica parcialmente este nivel de protección, que se concreta para el edificio del Mercado de Abastos en fachadas, volumetría y tipología estructural:

> *4.– Se añaden los siguientes listados, correspondientes a los edificios de protección morfológica y protección parcial, quedando redactadas como sigue:*
>
> *"Listado 5.*
> *Mercado de Abastos (Coscojales 14).*
>
> *Listado 6.*
> *Fachadas, volumen exterior y sistema estructural (estructura interior y cubierta), así como existencia de patio sobre la planta primera del Mercado de Abastos (Coscojales 14)."*

Cabe señalar que el edificio se emplaza en la Cuenca de la Ría del Nervión, dentro de los 100 metros de zona de policía de cauce en las que la Ley de Costas condiciona el uso del suelo y las actividades que en ella se desarrollen. Por lo tanto, esta edificación puede requerir de la autorización administrativa correspondiente.

Prioridades climáticas y desafíos ambientales urbano

En el marco de la **Estrategia Bilbao Metropolitano 2050**, el territorio ha definido un conjunto de objetivos estratégicos orientados a afrontar los grandes retos ambientales y climáticos, configurando un modelo de metrópoli más sostenible, resiliente y equilibrada. Entre las principales líneas de actuación destacan la rehabilitación integral del parque edificado metropolitano para mejorar su eficiencia energética, accesibilidad y confort; el impulso a la generación y uso de energías renovables en el ámbito urbano y residencial; y la renaturalización del espacio urbano mediante la ampliación y consolidación de infraestructuras verdes y azules.

Asimismo, la estrategia metropolitana promueve la incorporación de soluciones basadas en la naturaleza en el diseño urbano y en las infraestructuras, con el objetivo de mejorar la adaptación al cambio climático, así como el refuerzo de la resiliencia climática frente a riesgos como las inundaciones, especialmente en el entorno de la Ría y en las áreas más vulnerables del territorio.

En coherencia con este marco, el municipio de Portugalete afronta el reto de avanzar hacia un modelo urbano sostenible que garantice la calidad de vida de la ciudadanía, la protección del patrimonio natural y la capacidad de adaptación frente al cambio climático. Para ello, ha definido un conjunto de prioridades climáticas y ambientales que orientan sus políticas públicas, inversiones y acciones hacia un desarrollo más sostenible, resiliente y saludable.

La lucha contra el cambio climático constituye uno de los ejes centrales de estas prioridades, mediante la **reducción progresiva de las emisiones de gases de efecto invernadero** y el impulso decidido a la transición energética. Esto implica mejorar la **eficiencia energética de los edificios**, especialmente del parque residencial más antiguo, promover el uso de energías renovables locales y avanzar hacia una **movilidad** menos dependiente de los combustibles fósiles, favoreciendo el **transporte público**, la bicicleta y los desplazamientos peatonales.

La mejora de la **calidad del aire**, la reducción del ruido y un modelo de movilidad más sostenible son también objetivos esenciales del municipio. A tal fin, el Ayuntamiento se encuentra elaborando su Plan de Movilidad Urbana Sostenible local y prevé el desarrollo del *bidegorri* (carril bici) que el **Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Bizkaia (PTSVCB)** 2023–2035 traza por la parte baja del municipio de Portugalete, conectándolo con la red de caminos ciclables del País Vasco en su expansión por la margen izquierda hasta la playa de La Arena.

Paralelamente, Portugalete contempla en su horizonte estratégico que el parque de **La Benedicta** desempeñe un papel clave en la preparación del municipio frente a los impactos del cambio climático. En este sentido, se considera prioritario reforzar la resiliencia urbana mediante la **renaturalización** de este espacio, el incremento del arbolado y de las zonas verdes, que sirva como refugio climático que contribuya a mitigar los efectos de las **olas de calor** y a proteger especialmente a la población más vulnerable.

El proyecto debe tener en cuenta estas prioridades proponiendo sistemas de mantenimiento sostenible del edificio protegido. En particular, la intervención pretende responder a los **10 desafíos climáticos** que plantea *Reinventing Cities,* con mayor atención a los siguientes:

- Edificios verdes y eficiencia energética *(obligatorio)*
- Construcción limpia y ciclo de vida de los edificios *(obligatorio)*
- Resiliencia y adaptación climática
- Recursos circulares y gestión sostenible de residuos
- Inclusión social y participación comunitaria
- Arquitectura y urbanismo de calidad

De este modo, Portugalete podrá avanzar hacia un futuro más sostenible con un proyecto resiliente a los desafíos climáticos y ambientales.