

PLAN ESPECIAL

DEL

NÚCLEO DE POBLACIÓN ESPECIAL

BARRIO DE ALBONIGA

AYUNTAMIENTO DE BERMEO

VIZCAYA

23 FEB 1994

Alberto Zulueta Goienetxoa

DR. ARQUITECTO

FEBRERO 1994

Ref. Exp. 69/30026

MEMORIA  
PLAN ESPECIAL  
DEL  
NUCLEO DE POBLACION ESPECIAL  
BARRIO DE ALBONIGA  
AYUNTAMIENTO DE BERMEJO  
VIZCAYA

Alberto Zulueta Goienetxea  
DR. ARQUITECTO  
FEBRERO 1994 Ref. Exp. 89/B0028

# PLAN ESPECIAL DE ALBONIGA

## MEMORIA

### INDICE DE DOCUMENTOS

#### 1.- MEMORIA

- 1.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTE PLAN.
- 1.2.- PLANEAMIENTO EN VIGOR.
- 1.3.- DESCRIPCION DE LAS DOTACIONES.
- 1.4.- CONSERVACION DE LAS INSTALACIONES Y URBANIZACION.
- 1.5.- ORDENANZAS, NORMAS URBANISTICAS GENERALES.
- 1.6.- NORMAS MINIMAS A LAS QUE HAN DE AJUSTARSE LOS PROYECTOS TECNICOS.
- 1.7.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

#### 2.- PLANOS

- |  |         |
|--|---------|
| 2.1.- SITUACION Y DELIMITACION DEL NUCLEO.<br>PLANEAMIENTO EN VIGOR. | 1/10000 |
| 2.2.- DELIMITACION DEL NUCLEO,<br>TOPOGRAFICO, ESTADO ACTUAL.        | 1/500   |
| 2.3.- REGIMEN DEL SUELO.<br>USOS PORMenorizados.                     | 1/500   |
| 2.4.- PROPUESTA DE ORDENACION.                                       | 1/500   |
| 2.5.- INSTALACIONES.   | 1/500   |

## 1.- MEMORIA

### 1.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTE PLAN.

El presente Plan Especial se redacta al objeto de desarrollar y perfeccionar, para el Núcleo de Población Especial que corresponde al Barrio de Albóniga (Almike Auzca), lo establecido en el planteamiento en vigor, Norma Subsidiaria tipo "b", del Municipio de Bermeo, del 13 de Junio del año 1995.

Allí se define el Núcleo de Población Especial, punto 2.29.5, en los siguientes términos:

Se entienden por Núcleos de Población Especiales los conjuntos de edificaciones realizadas, que conformen las áreas especiales definidas en los planos adjuntos, ( véase plano nº 1 ) y que determinan en su mayoría núcleos históricos del municipio. Dado su carácter propio de concentración de viviendas y actividades, precisan para su mejor desarrollo la complementación de los equipamientos y servicios, conformando estructuras urbano-rurales básicas.

Estos núcleos se desarrollarán mediante Planes Especiales. Estos planes no incluirán la gestión de equipamientos y servicios, los cuales se obtendrán mediante gestión directa del Ayuntamiento o mixta Ayuntamiento-afectados.

#### Clasificación del suelo:

Las áreas definidas como Núcleo de Población Especial están ubicadas dentro del suelo clasificado como suelo no urbanizable.

#### Misión del Plan Especial:

Ordenar y datar los conjuntos edificatorios de los equipos y servicios mínimos donde pueda desarrollarse una cierta vida urbano-rural.



## Normas de Desarrollo del Plan Especial

### A.1.- Equipamientos y servicios.

#### A.1.1.- Espacios libres:

Plaza de barrio: 25 m<sup>2</sup>/vivienda  
mínimo 1.600 m<sup>2</sup>

Serán espacios naturales o bien pavimentados con adoquines autóctono, que contendrán mínimamente un frontón de 10 x 20 m, sobre un espacio polideportivo de 40 x 20 m.

#### A.1.2.- Equipamiento comunitario:

Socio cultural: 5 m<sup>2</sup>/vivienda  
mínimo 200 m<sup>2</sup>

Serán edificaciones de buena construcción, en las que se dispondrá mínimamente de un área de reunión-bar, juegos de mesa, más un espacio de conferencia y exposición.

#### A.1.3.- Equipamiento docente:

Docente: 5 m<sup>2</sup>/vivienda  
mínimo 200 m<sup>2</sup>

Serán edificaciones de buena construcción, en las que se dispondrá mínimamente de una clase para guardería y dos para preescolar, con servicios mínimos.

#### A.1.4.- Infraestructuras y servicios:

##### Vías:

Acceso rodado de siete metros de anchura, asfaltado en caliente en cinco metros, con dos arcenes de un metro a cada lado, con recogidas de agua superficiales o regatas.

Las obras de infraestructura cumplirán los criterios mínimos de calidad y diseño del punto 3.8 de la Norma Subsidiaria.



## B.- Edificación de viviendas.

Como complemento de las viviendas existentes, se propone la posibilidad de realización de nuevas edificaciones residenciales.

Condiciones de edificación de viviendas, aplicables sobre parcelas netas, es decir, una vez realizadas las cesiones:

### B.1.- Edificaciones de nueva planta.

#### 1.- Uso:

Viviendas de categoría A y B.

Este uso se especifica en el punto 4.3.1.2 de la Norma Subsidiaria, titulado Uso de Viviendas, en donde se incluye:

Categoría A: Una sola vivienda por parcela, en edificación aislada sin medianeras, de dos a cuatro apartamentos por parcela.

Categoría B: Dos viviendas por parcela, de dos a cuatro apartamentos por parcela.

#### 2.- Superficie urbanística mínima:

Será de 2.500 m<sup>2</sup> exclusivos a la parcela receptora, no estableciéndose parcelas complementarias.

La parcela receptora tendrá un lado mínimo de 30 m, pudiéndose inscribir en ella dos círculos tangentes de 30 m de diámetro.

#### 3.- Coeficiente de aprovechamiento:

Aplicable a la superficie de la parcela.

0.06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre rasante con uso exclusivo de vivienda.

0.03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre o bajo rasante, con usos complementarios, tales como garaje, aparcos, trastero, etc...



4.- Ocupación máxima:

Aplicable a la superficie de la parcela.

6 % con uso exclusivo de vivienda.

3 % con usos complementarios, tales como garaje, aparcos, trastero, etc...

5.- Altura máxima:

Diez metros a la cumbre en cualquier punto y siete metros al alero, pendiente máxima 300 sexagesimales.

6.- Número de plantas:

Una planta sótano, una planta baja, un piso primero y garaje.

7.- Separaciones mínimas:

A linderos y caminos calles..... 10 m

A cursos de agua..... 25 m

A áreas de protección de cumbres... 10 m

B.2.a. Edificaciones de viviendas existentes.

Estos edificios podrán ser objeto de obras de reconstrucción, reforma, consolidación y todas las demás permitidas por la Norma Subsidiaria, siempre que cumplan los mismos parámetros establecidos en el punto B.1, a excepción de:

La parcela podrá ser vinculada a la edificación en el momento de aplicación de la Norma Subsidiaria, siempre que sea menor a la establecida y mayor q e 1.500 m<sup>2</sup>. En este caso el uso máximo permitido será el de vivienda unifamiliar aislada, con un máximo de 140 m<sup>2</sup> de uso exclusivo de vivienda. En caso de que disponga de mayor superficie edificada, ésta se destinará a usos complementarios.

B.3.a. Caseríos existentes precatalogados municipalmente.

La norma a aplicar será la establecida en el punto 2.29.B.E de la Norma Subsidiaria, titulado Protección del Caserío, modificándose exclusivamente la superficie urbanística de la parcela, que se establece en 2.500 m<sup>2</sup>.

Dentro de este punto no ha lugar estimarse el punto 2.29.S.E.3 referente a viviendas complementarias, ya que el exceso de parcela neta, superior al mínimo de 2.500 m<sup>2</sup> precisos para la vivienda bifamiliar punto 2.29.S.E.2, entrará en las determinaciones antes expuestas.

#### Indicación final

Este Plan Especial se redacta por exigencia de la vigente Norma Subsidiaria, como quedó indicado, al amparo de lo que establece el artículo 17 de la Ley del Suelo (BOE número 107, de 16 de Mayo de 1975) y los artículos 8 y 76 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (BOE números 221 y 222, de 15 y 16 de Septiembre de 1975). Particularmente el artículo 76 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico en el punto 29A, donde se indica como finalidad de los Planes Especiales: "El desarrollo de los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales". Y en el punto 29 F: "Mejora de los medios urbanos, rural y natural".

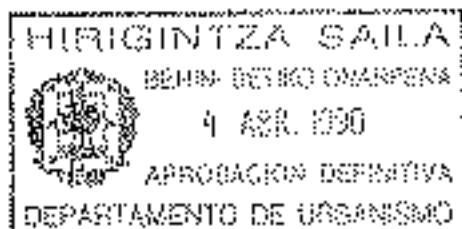
El contenido del presente Plan Especial se desarrolla, en cuanto a su documentación se refiere, según lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, ajustándose en lo posible el índice de la documentación a lo especificado en el punto 29 del mencionado artículo.



## 1.2.- PLANEAMIENTO EN VIGOR.

Si Área objeto del presente Plan Especial ha estado regulada hasta el año 1986 por el Plan General Gernika-Bermeo del año 1968. En el año 1985 se redacta la Norma Subsidiaria de Planeamiento Urbanístico Municipal, tipo "b", que se aprueba definitivamente con fecha 13 de Junio del mismo año, publicándose en el Boletín Oficial de Biskai el 28 de Noviembre de 1985.

El planeamiento incluye la zona dentro de los Núcleos de Población Especiales que define en el suelo no urbanizable, cuya concreción gráfica se recoge en el plano nº1, habiéndose detallado sus parámetros urbanísticos en el punto 1 del presente documento.



### 1.3.- DESCRIPCION DE LAS DOTACIONES.

En el desarrollo de este Núcleo de Población Especial se ubican las siguientes dotaciones:

#### A.1.- Espacios libres:

Plaza de barrio: 25 m<sup>2</sup>/vivienda  
mínimo 1.000 m<sup>2</sup>

Se localiza este uso en el espacio actualmente conformado por la edificación existente. Tal y como se recoge en el plano nº 3. Se supera con mucho el mínimo exigido por la Norma Subsidiaria, siendo la superficie total reservada para este uso de 4.750 m<sup>2</sup>.

El espacio polideportivo que debe incluir se ubica en la ladera orientada al sur, alrededor del edificio que fue la antigua escuela de barrio, tal como se puede comprobar en el mismo plano. Allí se encuentran, no superpuestas, las dotaciones de espacio polideportivo de 40 x 20 m y el frontón de 20 x 10 m.

Se procure situar estas dotaciones en la zona protegida de vientos y más soleada, para potenciar su uso. Al mismo tiempo se intenta integrar la nueva dotación con el equipamiento social de modo que la iglesia, la plaza, las dotaciones deportivas, la dotación docente y la dotación socio-cultural formen un conjunto arquitectónico armónico. Con ello se refuerza la imagen del conjunto y se consigue que el impacto visual sea de escasa consideración.

Con la solución propuesta se permite una mejor posibilidad de cubrición del propio frontón. Pues al estar excavado sólo precisa de un faldón que continúe la pendiente del terreno y por tanto no sobresaldrá excesivamente. Puede también realizarse la cubrición del graderío del probadero y con ello crear un pórtico que conjunte los diversos elementos.

El espacio polideportivo se realizará mediante encachado de grava, solera de hormigón en masa, ambas de 10 cm de espesor, acabándose con un microaglomerado bituminoso de 5 cm de espesor en el espacio polideportivo y con tratamiento al cuarzo en el frontón.

Las aceras y accesos, tanto de la plaza como del espacio polideportivo, se realizarán sobre solera de hormigón en masa y pavimento pétreo de diez centímetros de espesor. Estas aceras sólo existirán en los puntos de acceso a la plaza. Dentro de ella y para no crear barreras que rompan la unidad del conjunto se unificarán los niveles de las diversas superficies, creando un plano transitable sin barreras arquitectónicas. Todo ello se recogerá en el consiguiente Proyecto de Urbanización del Núcleo.



A.2.- Equipamiento comunitario:

Socio-cultural: 5 m<sup>2</sup>/vivienda

minimo 200 m<sup>2</sup>

Reserva en el Plan: 243,50 m<sup>2</sup>

Realizamos la reserva de espacio en el solar situado entre el cementerio y donde se ubica la antigua escuela de Albóniga. Todo ello puede verse en el plano nº 3. El solar remata el conjunto comunitario y establece un definición edificatoria del conjunto.

Dada la solución de las dotaciones deportivas se enriquece el posible uso de este edificio. Pudiéndose incluir dentro de las actividades comunitarias las actividades recreativas.

A.3.- Equipamiento docente:

Docente: 6 m<sup>2</sup>/vivienda

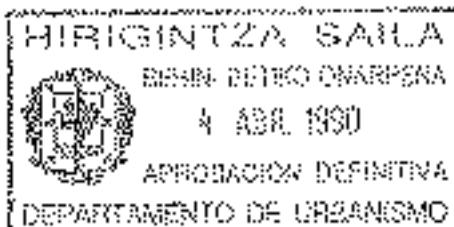
minimo 200 m<sup>2</sup>

Reserva en el Plan: 240,00 m<sup>2</sup>

Realizamos la reserva de espacio en el solar donde se ubica la antigua escuela de Albóniga. El edificio existente cuenta con dos plantas, cada una de ellas de superficie 100m<sup>2</sup>, por lo que el total de superficie edificada es de 200 m<sup>2</sup> y la reserva de superficie en planta para dotación docente es de 240 m<sup>2</sup>. Consideramos que los usos docente y comunitario no son incompatibles, y por tanto pueden complementarse en el mismo ámbito. El mismo espacio físico puede usarse como docente en determinadas horas y como comunitario en otras, dadas las actividades que podrían desarrollarse. A pesar de ello en cumplimiento de la normativa aplicable se realiza la reserva de espacio. Todo ello puede verse en el plano nº 3.

Dada la solución de las dotaciones deportivas se enriquece el posible uso de este edificio. Pudiéndose incluir dentro de las actividades comunitarias las actividades recreativas.

Se recoge en esta memoria una indicación de los vecinos del Núcleo, que proponen la utilización de la planta baja de la vivienda parroquial, hoy en día sin uso alguno, como centro de reunión y catequesis de los jóvenes del barrio. Si ello se lleva a término, proponemos la demolición de los cierres que actualmente impiden rodear la iglesia, consiguiéndose la recuperación de un recorrido urbano interesante.



#### 4.4.- Infraestructuras y servicios:

Se desarrollarán en su momento mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización. La reserva de espacio y la infraestructura queda recogida en los planos nº 3 y nº 4 tanto la actual como la propuesta. Atendiendo a las exigencias que la Norma Subsidiaria indica en su apartado titulado "Núcleos de Población Especial" y las recogidas en el punto 3.8 de la misma Norma referente a criterios mínimos de calidad y diseño de las infraestructuras y servicios.

Las dotaciones infraestructurales son:

Red de abastecimiento de agua.

Red de suministro eléctrico.

Red de alumbrado.

Red de telefonía.

Red de saneamiento y evacuación de aguas.

Sistema viario y aparcamientos.

Pasamos seguidamente a desarrollar cada una de ellas, tanto en su estado actual como en la propuesta del presente Plan Especial:

Red de abastecimiento de agua.

Estado actual

Existen diversos conductos de mallas de agua al Municipio de Bermeo que atraviesan el subsuelo del Núcleo. Dichos conductos discurren a largo de las laderas Norte y Sur. Son elementos fundamentales en el sistema de abastecimiento municipal, resultando inamovibles.

El sistema local del municipio se distribuye de modo ramificado en el subsuelo de la plaza de barrio, resultando excelente esta ubicación.

Propuesta

En previsión del aumento de edificación se propone la sustitución de la arteria principal, aumentando su actual diámetro y conectándolo en su extremo Este con las conducciones del depósito municipal de modo que se malice el sistema de abastecimiento y se garantice el doble camino hidráulico, optimizando el servicio.



### Red de suministro eléctrico.

#### Estado actual

Existen dos tendidos eléctricos. Uno bastante anticuado que parte del transformador situado cerca del Depósito Municipal de Aguas de Bermeo, y acomete al Núcleo desde el Este, realizando la distribución de modo aéreo o grapada a las fachadas de la edificación. Y otro, que parte del nuevo transformador situado al Oeste en una derivación de la línea de 30.000 V que llega a la Subestación Municipal, distribuyéndose igual que el anterior.

El tendido viejo es insuficiente para el previsible aumento de demanda. Por ello se realizó el nuevo transformador, que actualmente sólo atiende a dos viviendas.

#### Propuesta

En previsión del aumento de edificación se propone la sustitución del tendido viejo y aéreo por otro en zanja, que discurre por el espacio central, la plaza del Núcleo, y que parte del nuevo transformador, eliminándose todo el tendido aéreo de la zona Este e igualmente el de la distribución interior. Con ello se obtendrá una mejora paisajística del conjunto digna de ser tenida en cuenta.

### Red de alumbrado.

#### Estado actual

La red actual es bastante escasa. Parte del Basetxe y atiende a las seis farolas que están en el límite de la calzada. Existen otros elementos de iluminación pero de carácter particular. La distribución ha sido realizada mediante zanja, através de la plaza del Núcleo. Consideramos excelente esta solución.

#### Propuesta

Para conseguir una mejora de la imagen nocturna del Núcleo y una mejor visibilidad en él mismo, se propone un aumento sustancial del número de luminarias, siempre del tipo columna, de tres metros de altura aproximada.

Se iluminan asimismo los nuevos aparcamientos y el acceso rodado al Núcleo para aumentar la seguridad de los peatones.

Se mantendrá el tendido en zanja através del subsuelo de la plaza del Núcleo.



#### Red de telefonía.

##### Estado actual

La red actual es bastante escasa. Su trazado es paralelo al de la red eléctrica. Siendo el tendido aéreo con cables individuales. En el momento de redactarse este Plan Especial se realizaban labores de substitución de este tendido por otro, aéreo también, pero con cable multifilar.

##### Propuesta

Se realizará el tendido en zanja a través del subsuelo de la pieza del Núcleo. Se eliminarán todos los tendidos aéreos por idénticas razones a las indicadas respecto del suministro eléctrico.

#### Red de saneamiento y evacuación de aguas.

##### Evacuación de aguas fecales.

##### Estado actual

La red actual es inexistente, realizando cada vivienda el vertido mediante una fosa séptica y un pequeño emisario. Sin embargo, existen edificaciones con vertidos problemáticos, como las explotaciones ganaderas, e incluso hay edificaciones que realizan un vertido directo, como por ejemplo el servicio público.

##### Propuesta

Se realizará el tendido en zanja de dos conducciones de fibrocemento con capacidad para el posible aumento de evacuaciones, a través del subsuelo de las laderas Este y Oeste, inevitablemente a través de terrenos privados por problemas de pendientes. Coincidiendo ambos tendidos al borde de la carretera de acceso al Núcleo, donde se ubicará una depuradora biológica que contendrá mínimamente un pozo de decantación primaria, un digestor anaerobio de fangos, un filtro activo biológico y un vertido subterráneo mediante pozo filtrante y tubos porosos radiales.

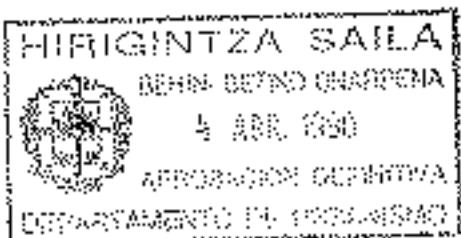
##### Evacuación de aguas pluviales.

##### Estado actual

La red actual está formada por cunetones en los bordes de la calzada y vertido directo del agua recogida en cubierta al terreno.

##### Propuesta

Se mantendrá la solución actual, porque cualquier otra resultaría excesiva y dada la geometría del núcleo innecesaria.



### Sistema vial y aparcamientos.

#### Sistema vial.

##### Estado actual

El sistema actual está formado por una carretera de acceso al Núcleo de cuatro metros de ancho, sin aceras.

#### Propuesta

Se realiza un ensanchamiento de la calzada hasta llegar a los siete metros con dos carriles de tres metros y medio y dos aceras laterales de metro y medio. Dichas aceras, como ya se indicó llegarán sólo hasta el inicio de la plaza del Núcleo para no crear barreras arquitectónicas dentro de ésta. En cualquier caso el sistema vial se ajustará a los criterios mínimos de calidad y diseño especificados en el punto 3.6., página 92 de la Norma Subsidiaria tipo "b", del Municipio de Bermeo, del 13 de Junio del año 1995.

Se propone que una de las aceras del sistema vial se prolongue hasta el Municipio de Bermeo de modo que se facilite el acceso peatonal al Núcleo y se aumente la seguridad de los viandantes, pudiéndose asimismo iluminar dicho paseo. El estatuto jurídico de dicha carretera la define como propiedad de la Diputación Foral de Vizcaya.

#### Aparcamientos.

##### Estado actual

No existe ninguna reserva espacial con este uso.

#### Propuesta

Se propone la creación de dos aparcamientos en los extremos del Núcleo, evitando con ello el aparcamiento de vehículos dentro del mismo. Coinciendo con los estudios desarrollados tanto por la Oficina Técnica Urbanística del Municipio de Bermeo como por el Concejo del Barrio de Altzaga.

Asimismo se propone la creación de diversas pantallas vegetales que convertirán dichas zonas en unos espacios más acogedores. Las pantallas se realizarán con arbolado autóctono y arbustos en su parte inferior.

Área de instalación de depuración.

Corresponde al área donde se ubica una depuradora biológica que contendrá minimamente un pozo de decantación primario, un digestor anaerobio de fangos, un filtro activo biológico y un vertido subterráneo mediante pozo filtrante y tubos porosos radiales. Se ubica en este punto concreto por necesidades mínimas de pendientes en el trazado de la red de alcantarillado.

Con dicha instalación adecuamos el planeamiento a las exigencias de las Ordenanzas Generales del Municipio de Bermeo, evitándose el fuerte impacto ambiental en que se traducen los vertidos incontrolados y no tratados.

El espacio se obtendrá mediante gestión mixta Ayuntamiento-Propietarios.

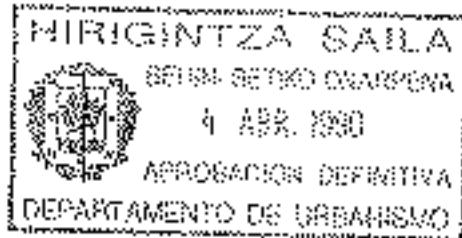
SUPERFICIE DEL ÁREA

SUPERFICIE ZONA DE PLAZA.....	4.750 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE.....	240 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO..	244 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE ZONA DE INFRAESTRUCTURA, SISTEMA VIARIO Y APARCAMIENTOS.....	4.045 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE ZONA RESIDENCIAL EDIFICADA Y EDIFICABLE.....	53.464 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE ZONA DE ÁREA DE INSTALACION DE DEPURACION .....	420 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL.....	63.163 M <sup>2</sup>



1.4.- CONSERVACION DE LAS INSTALACIONES Y URBANIZACION.

La conservación de las instalaciones y la urbanización de las zonas incluidas dentro de la delimitación del Núcleo Especial de Población correrá a cargo del Municipio de Bermeo.



## 1.5.- ORDENANZAS. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.

### Ordenanzas Generales.

Las Ordenanzas Generales que rigen el presente Plan Especial para el Núcleo de Población Especial de Alboniga, son las mismas que actualmente existen en el Municipio de Bermeo y que están recogidas en la Norma Subsidiaria de Planeamiento Urbanístico Municipal, tipo "b", que se aprueba definitivamente con fecha 13 de Junio de 1985, publicándose en el Boletín Oficial de Bizkaia el 29 de Noviembre del mismo año.

En el punto 4º de dichas Normas se desarrollan las Ordenanzas Generales de Edificación con el siguiente índice, que pasamos a transcribir, teniendo en cuenta que algunos de sus puntos, dado su carácter general, no se aplicarán en este caso:

#### 4.1. Ordenanzas Generales de la Edificación.

- 4.1.1. Usos globales y pormenorizados del suelo.
- 4.1.2. Las edificaciones y su aprovechamiento.
- 4.1.3. Condiciones de salubridad e higiene.

#### 4.2. Ordenanzas del Espacio Exterior Urbano.

- 4.2.1. Competencias y condiciones.
- 4.2.2. Protección y obras.
- 4.2.3. Elementos constructivos visibles.

#### 4.3. Ordenanzas de Usos Pormenorizadas.

- 4.3.1. Uso de viviendas.
- 4.3.2. Uso de oficina.
- 4.3.3. Uso de comercio.
- 4.3.4. Uso público.
- 4.3.5. Uso de industria.
- 4.3.6. Uso de almacén.
- 4.3.7. Uso de garajes.
- 4.3.8. Uso agropecuario.
  - 4.3.8.1. Uso residencial rural.
  - 4.3.8.2. Uso Agrícola-ganadero-forestal.
  - 4.3.8.3. Uso industrial.
  - 4.3.8.4. Usos públicos.
- 4.3.9. Uso de espacios libres.
- 4.3.10. Usos de comunicación y transporte.

#### 4.4. Ordenanzas de Sustitución de la Edificación Consolidada en Suelo Urbano.

#### 4.5. Edificación Fuera de Ordenación.



## Ordenanzas Particulares.

### Edificación.

En el diseño de la edificación primarán los componentes del lugar. No deben introducirse alteraciones sustanciales en la morfología y tipología del conjunto. De modo tal que al final del aprovechamiento urbanístico no aparezcan disonancias en el conjunto del Núcleo Especial de Población. Especialmente porque la no exigencia de un uso agropecuario específico en estas zonas parece permitir la realización de edificios con mayor carácter residencial-recreativo. La proliferación de dichos edificios alteraría sustancialmente el conjunto si no se realiza una aproximación tipológica al caserío existente.

Los conjuntos edificatorios que conforman los Núcleos de Población Especiales, no son el resultado voluntario de una ideación arquitectónica, sino la lenta acomodación a las condiciones de trabajo, clima y cultura de la población que explota el valor agropecuario de los terrenos colindantes. Este valor histórico, cultural y social no ha sido tenido en cuenta en la definición del Núcleo Especial de Población por el equipo redactor de la Norma Subsidiaria hoy vigente. En la redacción del presente Plan Especial no se puede indicar ninguna condición que pudiera corregir este, a nuestro entender, error: como la posible exigencia de una parcela relacionada con la receptora de la edificación que tuviera carácter de sustento agropecuario de la vivienda, porque ello resultaría legalmente inviable al alterarse los valores de aprovechamiento urbanístico. Indicar sin embargo que resulta extremadamente difícil entender la delimitación de estos núcleos dentro del suelo no apto para urbanizar con carácter de uso agrícola, por el único motivo de la preexistencia de diversos conjuntos arquitectónicos que conforman pequeños núcleos a los que se quiere dotar de condiciones urbanas. La elección morfológica del tejido edilicio no sustentada en un estudio de la infraestructura socioeconómica de la zona produce errores como el que estamos tratando y sitúa al mismo nivel diversos conjuntos históricos cuya especificidad e idiosincrasia es completamente diferente.

Por ello, para evitar una alteración sustancial del conjunto se indica la siguiente Ordenanza Particular a la que deben adjuntarse los Proyectos de Edificación, indicando que es nuestro propósito limitar lo menos posible la libertad creadora en los proyectos de edificación que puedan realizarse, estando lejos de nuestro ánimo la defensa de la realización de miméticas adaptaciones al costumbrismo y folclorismo popular, que derivan en un valoración superficial y cosmética del hecho arquitectónico:



La tipología del edificio se ajustará a los volúmenes propios de la edificación preexistente.

La cubierta será a dos aguas, o como máximo tres aguas, correspondiendo la fachada al cierre vertical con forma triangular. Se admitirán edificios formados por la conjunción o suma de volúmenes con cubiertas a dos aguas, no superando en ningún caso el número de dos volúmenes.

La límitesa principal (cumbre, gallur,...) tendrá la dirección de la mayor dimensión de la planta del edificio.

Los faldones de la cubierta serán sensiblemente iguales. Únicamente se permiten prolongaciones de los mismos sobre los espacios añexos siempre que no sea a todo lo largo del alero.

El material de cubricción de la cubierta será teja cerámica curva color rojo.

Los materiales de fachada serán cualesquiera. Únicamente se prohíbe el uso de materiales cerámicos, que no sea el ladrillo cara vista. Se propone la utilización de materiales pétreos combinados con acabados continuos pintados o tipo mortero monocapa, siempre que los colores se mantengan en la gama del blanco al hueso. No se admitirán colores fuertes o fundamentales en grandes extensiones de los paños de fachada.

Los aleros se rematarán preferiblemente con madera.

La herrería, de existir, se realizará con hierro o acero, aproxiándose al diseño de la herrería del lugar.

Los huecos se cerrarán con carpintería de madera preferiblemente pintada. Se prohíbe el uso de persianas enrollables del material que sea. Deberán realizarse contraventanas, persianas de ladrillo, correderas o de cualquier otro tipo acorde con la tradición del lugar.

#### Cierres.

Los cierres de separación o delimitación de cada una de las áreas señaladas en el Plan Especial y las de las posibles parcelas, cuando vierten al espacio público central, serán realizados en mampostería concertada, pudiendo alcanzar una altura máxima de 1,10 m sobre la rasante. Si se desea realizar cerramientos de mayor altura se utilizarán setos vegetales.

Los cierres de las propiedades se realizarán, si se considera necesario, cuando no vierten al espacio público que conforma la plaza, con vallados de alambre de espino sujetos a postes de madera. La altura de éstos no superará los 1,60 m.

### Espacios libres

Los espacios libres de edificación se diseñarán con criterios de parque y jardín, empleando el mínimo de elementos sencillos posibles, como son soleras, escaleras, pavimentos, etc..., con el fin de respetar al máximo las condiciones del emplecamiento. Igualmente, en la Plaza, se evitará la realización de aceras con bordillo, procurándose la continuidad de niveles.

Las aceras y accesos, tanto de la plaza como del espacio polideportivo, se realizarán sobre solera de hormigón en masa y pavimento pétreo de diez centímetros de espesor.

### Normas Urbanísticas Generales

Se recogieron en el punto 1.1. de la presente Memoria. Indicaremos aquí únicamente lo referente a los parámetros urbanísticos de aprovechamiento edificatorio que se recogen en la Norma Subsidiaria de Planeamiento Urbano Municipal, tipo "b", que se aprueba definitivamente con fecha 10 de Junio del mismo año, publicándose en el Boletín Oficial de Bizkaia el 29 de Noviembre de 1985.

#### - Edificación de viviendas.

Como complemento de las viviendas existentes, se propone la posibilidad de realización de nuevas edificaciones residenciales.

Condiciones de edificación de viviendas, aplicables sobre parcelas netas, es decir, una vez realizadas las cesiones:

#### - Edificaciones de nueva planta.

##### 1.- Uso:

###### Viviendas de categoría A y B.

Este uso se especifica en el punto 4.3.1.2 de la Norma Subsidiaria, titulado Uso de Viviendas, en donde se lee:

Categoría A: Una sola vivienda por parcela, en edificación aislada sin medianeras, de dos a cuatro apartamentos por parcela.

Categoría B: Dos viviendas por parcela, de dos a cuatro apartamentos por parcela.



2.- Superficie urbanística mínima:

Será de 2.500 m<sup>2</sup> exclusivos a la parcela receptora, no estableciéndose parcelas complementarias.

La parcela receptora tendrá un lado mínimo de 30 m, pudiéndose inscribir en ella dos círculos tangentes de 30 m de diámetro.

3.- Coeficiente de aprovechamiento:

Aplicable a la superficie de la parcela.

0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre rasante con uso exclusivo de vivienda.

0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre o bajo rasante, con usos complementarios, tales como garaje, aparcos, trastero, etc...

4.- Ocupación máxima:

Aplicable a la superficie de la parcela.

6 % con uso exclusivo de vivienda.

3 % con usos complementarios, tales como garaje, aparcos, trastero, etc...

5.- Altura máxima:

Diez metros a la cumbre en cualquier punto y siete metros al alero, pendiente máxima 30º sexagesimales.

6.- Número de plantas:

Una planta sótano, una planta baja, un piso primero y combate.

7.- Separaciones mínimas:

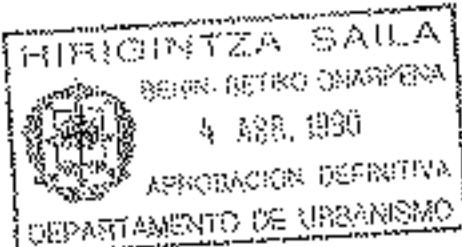
A linderos y caminos calles..... 10 m

A cursos de agua..... 25 m

A áreas de protección de cumbres... 10 m

- Edificaciones de viviendas existentes.

Estos edificios podrán ser objeto de obras de reconstrucción, reforma, consolidación y todas las demás permitidas por la Norma Subsidiaria, siempre que cumplan los mismos parámetros establecidos en el punto B.1, a excepción de:



La parcela podrá ser vinculada a la edificación en el momento de aplicación de la Norma Subsidiaria, siempre que sea menor a la establecida y mayor que 1.500 m<sup>2</sup>. En este caso el uso máximo permitido será el de vivienda unifamiliar aislada, con un máximo de 140 m<sup>2</sup> de uso exclusivo de vivienda. En caso de que disponga de mayor superficie edificada, ésta se destinará a usos complementarios.

-- Caseríos existentes precatalogados municipalmente.

La norma a aplicar será la establecida en el punto 2.29.6.E de la Norma Subsidiaria, titulado Protección del Caserío, modificándose exclusivamente la superficie urbanística de la parcela, que se establece en 2.500 m<sup>2</sup>.

Dentro de este punto no ha lugar estimarse el punto 2.29.6.E.3 referente a viviendas complementarias, ya que el exceso de parcela neta, superior al mínima de 2.500 m<sup>2</sup> precisos para la vivienda bifamiliar punto 2.29.6.E.2, entrará en las determinaciones antes expuestas.



1.6.- NORMAS MÍNIMAS A LAS QUE HAN DE AJUSTARSE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.

Proyectos de edificación.

Previo al inicio de cualquier obra de edificación o urbanización se pedirá la oportuna licencia municipal, mediante presentación del correspondiente Proyecto Técnico que habrá de ajustarse a los parámetros urbanísticos que el planeamiento en vigor y el presente Plan Especial establecen para ello. Asimismo, los mencionados Proyectos Técnicos cumplirán todo aquello que la legislación específica y complementaria establezca al respecto.

Proyectos de Urbanización

Previo a la realización de las obras de urbanización se deberán redactar los oportunos Proyectos de Urbanización que se tramitarán como se especifica en el artículo 35 de la Ley del Suelo y el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Asimismo, el contenido de los mismos se ajustará a lo establecido en el texto legal en vigor, artículo 15 de la Ley del Suelo y los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.



### 1.7.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

La evaluación económica de las obras concretas a realizar quedará definida de forma específica y pormenorizada en los correspondientes Proyectos de Edificación y Urbanización, tal y como señala la normativa de edificación al respecto y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico en sus artículos 69 y 70. No obstante se realiza la aproximación económica que a continuación se detalla y que con carácter general y no normativo, servirá de referencia económica a la hora de desarrollar el Plan Especial.

#### INVERSIONES

INVERSIÓN ZONA DE PLAZA.....	14.460.000	PTS
INVERSIÓN ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE.	0.500.000	PTS
INVERSIÓN ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	3.800.000	PTS
INVERSIÓN ZONA DE INFRAESTRUCTURA Y ÁREA DE INSTALACIÓN DE DEPURACIÓN....	13.135.000	PTS
INVERSIÓN TOTAL PREVISTA.	34.615.000	PTS

Bermio, a 11 de Febrero de 1984

Alberto Zulueta Goyenechea



# BERMEOKO UDALA

MINTZINTZA 94

SEINAK ASTERO GARAIA, S.

4 ABR. 1994

APROBACION DGF MINTZA

DEPARTAMENTO DE URGA ISMO

27 FEB. 1994



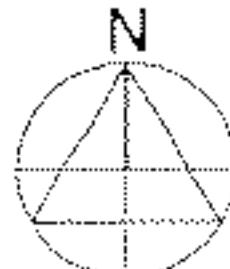
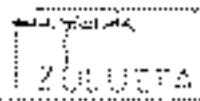
## PLAN ESPECIAL DE ALBONIGA

PLANO SITUACION Y DELIMITACION DEL NUCLEO  
PLANEAMIENTO EN VIGOR

FECHA

FEB. 94

ARQUITECTO



ESCALA

1/10000

PLANO N

1

HIRIGINTZA SAILA  
BERMEOKO OINARPENA  
4 ABR. 1990  
APROBACION DEFINITIVA  
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

# BERMEOKO UDALA

29 MAR. 1994



## PLAN ESPECIAL DE ALBONIGA

PLANO DELIMITACION DEL NUCLEO  
TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL

FECHA

FEB. 94

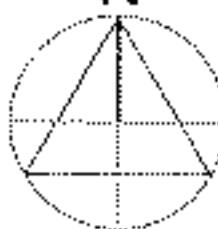
N

ESCA. 1:4

1/500

ARQUITECTO

2 ALQUETA



PLANO N

2



# BERMEOKO UDALA

21110 ESE



## PLAN ESPECIAL DE ALBONIGA

PLANO REGIMEN DEL SUELO  
USOS PORMENORIZADOS

FECHA

FEB. 94.

N

ESCALA

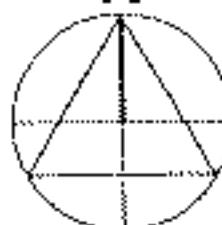
1/500

ARQUITECTO

ZULUETA

PLANO N.

3





# BERMEOKO UDALA



## PLAN ESPECIAL DE ALBONIGA

Plano

PROPIUESTA DE ORDENACION

FEB. 94

FEB. 94

ARQUITECTO

MAQUETAS

2X2 ETAs

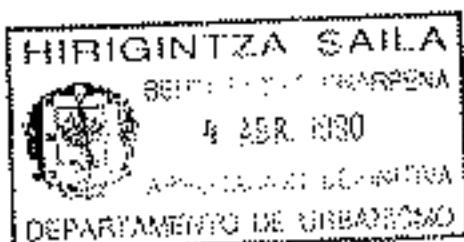


ESCALA

1/500

PLANO N

4



# BERMEOKO UDALA



## PLAN ESPECIAL DE ALBONIGA

PLANO

INSTALACIONES

FECHA

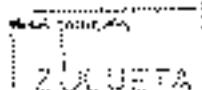
FEB. 94

N

ESCALA

1/500

ARQUITECTOS



PLANO N.

5