

B.- MEMORIA DE LA ORDENACION.-

ÍNDICE MEMORIA-

- 1.- INTRODUCCIÓN.
- 2.- ANTECEDENTES.
- 3.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN.
- 4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.
- 5.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.
- 6.- CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA.
 - 6.1.- Usos pormenorizados.
 - 6.2.- Aprovechamiento y edificabilidad.
- 7.- PLAN DE ETAPAS Y GESTION.
- 8.- ESTUDIO ECONOMICO.
- 9.- CONCLUSION.

1.- INTRODUCCIÓN.-

Como consecuencia de la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (N.S.P.M.) de Bermeo (en Septiembre de 1.985), comienza la redacción del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Bermeo, que es aprobado definitivamente el 17 de Julio de 1.990.

El ámbito del Plan Especial, comprende terrenos pertenecientes a los municipios de Bermeo y Mundaka.

A partir de la aprobación del citado plan se produce una expansión del puerto y sus actividades, debido a la construcción de nuevos muelles y zonas de explanada, que pueden albergar nuevos usos comerciales, que hasta entonces no tenían cabida en el puerto.

En la actualidad el puerto alberga una importante actividad pesquera, así como un tráfico comercial muy importante.

En el momento actual se puede considerar, que las obras de infraestructuras y de construcción de los nuevos muelles SUR, ERROSAPE y XIXILI, se encuentran prácticamente finalizados y a pleno funcionamiento.

El objeto de la presente MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE BERMEO, es determinar un esquema de ordenación que partiendo de la realidad actual existente, satisfaga las necesidades del uso portuario, así como los planteamientos de ordenación señalados en la MODIFICACIÓN DE LAS N.S.P.M. de BERMEO aprobadas definitivamente el 11 de septiembre de 1.996.

En dicha resolución se suspendió las determinaciones recogidas en el documento de aprobación inicial del AREA-50, que corresponde al puerto, quedando por tanto en vigor el Plan Especial de Julio de 1.990, que es el que se recoge en los planos del Documento de Información I.4.2. e I.4.3.

En el mes de Julio de 1.999, se redacta el primer documento de Aprobación Inicial de la MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PUERTO DE BERMEO, que es aprobado inicialmente por el Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, el 27 de Septiembre de 1.999. Con posterioridad. se establece un periodo de información pública de un mes a partir de su publicación en el BOB nº 203, del 21 de Octubre. Se presentan cuatro alegaciones, en nombre de las siguientes organizaciones e instituciones:

- 1.- Colectivo Bermeanos 488 firmas.
- 2.- D. Fortunio Garzia de Ercilla.
- 3.- Kiñe Bermeoko Foruma
- 4.- San Pedro Arrantxaleen Kofradia.
- 5.- Ayuntamiento de Bermeo.

Posteriormente se establecen una serie de contactos entre el Departamento de Transportes y el Ayuntamiento de Bermeo, en el que se decide ampliar el plazo de Alegaciones en quince días más.

En este segundo periodo se presentan, algunas alegaciones más a nivel particular, y se amplían los argumentos y los firmantes a 2.379 personas.

El propósito general de esta Modificación es establecer y completar el esquema inicial de ordenación existente en el Plan Especial Actual, de tal forma que su ámbito temporal pueda abarcar los próximos diez años, del Colectivo de Bermeanos.

Por este motivo y dado el grado de consolidación actual del Puerto y sus instalaciones, podemos considerar a este plan, como un instrumento para conseguir la consolidación definitiva del Puerto, así como facilitar su mejor integración con el entorno.

2.- ANTECEDENTES.-

Del documento de información, vamos a extraer a continuación, los elementos fundamentales de la ordenación urbanística vigente y prevista como son:

- 1.- Plan Especial de Ordenación del Puerto de Bermeo vigente (Julio de 1.990).
- 2.- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mundaka, vigentes (Marzo de 1.993).
- 3.- Revisión de las N.S.P.M. de Bermeo. Documento de Aprobación Provisional (Septiembre de 1.995), y Documento de Aprobación Definitiva (Septiembre de 1.996).
- 4.- Documento de Contestación de las Alegaciones al documento de Modificación del Plan Especial de Julio de 1.999.

1.- Plan Especial de Ordenación del Puerto de Bermeo vigente (Julio de 1.990).

El actual Plan Especial de Ordenación del Puerto de Bermeo fue aprobado definitivamente el 17 de Julio de 1.990, y desarrolla el área de Planeamiento comprendida, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (N.S.P.M.) de Bermeo, aprobadas definitivamente el 16 de Octubre de 1.985 y posteriormente modificadas mediante el documento "Modificación de las NN.SS. en Zona Portuaria", aprobado definitivamente el 6 de Marzo de 1.989. Posteriormente se aprueban definitivamente las N.S.P.M. de Mundaka el 4 de Marzo de 1.993, que recogen la Modificación Puntual del anterior P.G.O.U. de la Comarca Gernika-Bermeo en la zona de Lamiarenpunta, que contenía las determinaciones necesarias para el uso portuario en una superficie de 87.390 m².

A continuación señalamos las características principales del Plan Especial, actualmente en vigor.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.-

- **SUPERFICIE DEL PUERTO.**

Superficie terrestre Bermeo	104.101 m ² .
Superficie terrestre Mundaka	34.585 m ² .
Superficie terrestre Total	138.686 m ² .

Superficie de agua	212.815 m ² .

- **Sistemas locales.-**

	Bermeo m ²	Mundaka m ²	Total m ²
Viales públicos	10.798	5.594	16.392
Aparcamientos	332	---	332
Espacios públicos y áreas peatonales.	25.187	2.406	27.593
SUMA	36.317	8.000	44.317

- **Equipamiento comunitario.-**

	Bermeo m ²	Mundaka m ²	Total m ²
Servicios de interés público y social.	1.037	---	1.037

- **Areas de concesión edificables.-**

	Total m ²
Bermeo.	59.966
Mundaka.	16.873
SUMA	74.839

- **Areas de concesión no edificables.-**

	Total m ²
Bermeo.	9.818
Mundaka.	9.712
SUMA	19.530

• **SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA.-**

	Bermeo m ²	Mundaka m ²	Total m ²
Areas de concesión edificable	25.330	10.326	35.656
Equipamiento.	1.037	---	1.037
SUMA	26.367	10.326	36.693

$$\text{Ocupación} = 36.693 / 138.686 = 0,26 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

• **EDIFICABILIDAD MÁXIMA ADMITIDA.-**

Bermeo 0,7 m ² /m ² s/104.101 m ² :	72.871 m ²
Mundaka 1 m ² /m ² s/34.585:	34.585 m ²

SUMA.....	107.456 m²

- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA PROPUESTA:**

	Bermeo m ²	Mundaka m ²	Total m ²
Espacios públicos y áreas peatonales.	145	---	145
Áreas de concesión edificable	57.462	30.507	87.969
Equipamiento.	3.111	---	3.111
SUMA	60.718	30.507	91.225

Edificabilidad Bermeo = $60.718 / 104.101 = 0,58\text{m}^2/\text{m}^2 < 0,7\text{m}^2/\text{m}^2$

Edificabilidad Mundaka = $30.507 / 34.585 = 0,88\text{m}^2/\text{m}^2 < 1\text{m}^2/\text{m}^2$

2.- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mundaka, vigentes (Marzo de 1.993).

El Planeamiento urbanístico de Mundaka recoge la Zona Portuaria MUNDAKA-BERMEO, delimitando dos áreas:

AREA I:

- a) Clasificación global del suelo: No Urbanizable.
- b).- Calificación global: Canal de comunicaciones de Uso viario que contiene un SISTEMA GENERAL
- c) Observaciones: este área sirve para reservar el suelo sobre el que se ubicará la carretera de acceso al puerto, que tendrá carácter de Sistema General Viario.

AREA II:

- a) Clasificación global de suelo: Urbano.
- b) Calificación global: Sistema General de Transportes y Comunicaciones "Zona Portuaria": Mundaka-Bermeo.

Parámetros:

- Coeficiente de edificabilidad sobre rasante:..... 1 m²/m²
- Coeficiente de edificabilidad bajo rasante:..... 0,35 m²/m²
- Ocupación máxima sobre área total:..... 0,35 m²/m².
- Altura máxima: PB+2 (máximo 12 mts.)

Podrán sobrepasar esta altura aquellas edificaciones e instalaciones que por sus especiales características lo precisen.

El Planeamiento de Mundaka no ha sufrido ninguna variación y está vigente el Documento Aprobado Definitivamente el 4 de Marzo de 1.993 en el que se recogen las determinaciones anteriores.

3.- Revisión de las N.S.P.M. de Bermeo. Documento de Aprobación Provisional (Septiembre de 1.995).

En la actualidad se encuentra efectuándose la Revisión de las N.S.P.M. de Bermeo, habiéndose realizado la Aprobación Provisional en Septiembre de 1.995. A continuación recogemos las características y disposiciones para el Area Territorial A-50, correspondiente a la zona Portuaria:

Inicialmente se divide en dos áreas de Intervención, el ámbito del Area Territorial que a su vez se dividen en cuatro Unidades de Ejecución (U.E.).

U.E.	CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE m ²
50.1.1	Suelo Urbano	Recreo y expansión zona portuaria	6.500,-
50.1.2	Suelo No Urbanizable	Recreo y expansión	8.100,-
50.2.1	Suelo Urbano	Zona portuaria	87.600,-
50.2.2	Suelo Urbano	Estación autobuses	1.400,-
TOTAL			103.600,-

El Sistema de Actuación es Expropiación y el Planeamiento a desarrollar es el Plan Especial.

Las características y parámetros básicos de las Unidades de Actuación son:

U.E.50.1.1.-

Lonjas Portuarias en planta baja y entreplanta zona de recreo y expansión.

- Superficie ocupada: 5.000 m².
- Superficie construida:..... 7.000 m².

U.E.50.2.1. (Según Plan Especial vigente).

- Edificabilidad: 0,60 m²/m² (máxima).
- Techo máximo edificable:..... el resultante.
- Ocupación máxima:..... 0,3 m²/m².
- Alturas máximas:..... PB+1 (9 mts.) en 1^a línea.
PB+3 (15 mts) en fondo.
- Construcción bajo rasante:..... 15.451 m².
- Usos permitidos:..... De acuerdo con el Régimen de Compatibilidad. Usos pormenorizados del P.E.

- Reserva para dotaciones, teniendo en cuenta la creación de:
 - * Espacios públicos y peatonales:..... 25.187 m².
 - * Equipamiento deportivo, benéfico asistencial y otros de interés público y social:
 - ocupados 1.037 m².
 - construidos..... 3.111 m².
 - * Vialidad rodada.
 - * Aparcamientos:..... 606 plazas.

En el ámbito de la U.E.50.2-1 se aplicará el Plan Especial vigente.

3.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACION.-

Del Documento de Información, y del análisis del vigente Plan Especial podemos obtener las siguientes conclusiones:

- 1.- Se han ejecutado la mayor parte de las obras previstas de ampliación portuaria como son:
 - a.- Muelle de Contradique (Muelle de Xixili).
 - b.- Prolongación del Dique Rompeolas.
 - c.- Ampliación del Muelle Sur Matxikorta (Ejecución de TRAVEL-LIFT 60 T).
 - d.- Urbanización complementaria Muelle Sur Matxikorta. Pavimentación e instalaciones eléctricas, telefonía y alumbrado.
 - e.- Urbanización del Muelle de ERROSAPE. Pavimentación e instalaciones de agua potable, agua salada, combustible alumbrado y energía eléctrica y telefonía.
 - f.- Urbanización Muelle Taller de Bloques, incluyendo canalizaciones de agua potable, alumbrado, telefonía e instalaciones eléctricas.
- 2.- No se han ejecutado las siguientes obras:
 - a.- Ampliación de la Explanada de Frantxua, hacia el norte, para cubrir las necesidades de Almacenamiento de útiles de Pesca.
 - b.- Muelle de Canal Portu-Zarra.

Con respecto a la ocupación de superficies previstas en el anterior planeamiento, se han ocupado 26.754 m². de los 36.963 m². ocupables que fijaba el plan lo que supone, una ocupación del 72,38% de la superficie prevista.

Si analizamos brevemente donde se encuentran estas superficies vacantes:

BERMEO.-

-	Ampliación de Frantxua (Area I-1).	4.301 m2.
-	Area de Armamento y Reparación de Barcos (Area IV-2).....	2.061 m2.
-	Instalaciones de Almacenamiento Industrial y de Servicios (Area V-1).....	1.010 m2.
-	Area destinada a venta y control (Area VI-3).....	2.027 m2.
-	Area almacenes, talleres, oficinas, y servicios Areas (VI-4 y VI-5).	525 m2.

	TOTAL	9.924 m2.

MUNDAKA.-

-	Area almacenes y oficinas de actividad portuaria. (Area VII-2).	285 m2

	TOTAL	10.209 m2

Con la visión anterior del cumplimiento del vigente Plan Especial y de la Revisión de las N.S.P.M. de Bermeo, existen una serie de necesidades y de problemas que no están resueltos:

- Mejora de la accesibilidad al Portu-Zarra, explanada de Frantxua, y Muelle Norte.
- Necesidad de una zona de servicio para la actividad pesquera (antes prevista en la ampliación de Frantxua).
- Buscar una alternativa a la ubicación de las Cámaras Frigoríficas y Almacén de Hielo, que actualmente se encuentra en un emplazamiento fuera de ordenación, en el muelle de reparaciones.
- Necesidad de racionalizar el uso de las instalaciones actuales, localizando los usos servidores, frente a los muelles de su actividad correspondiente.
- Difícil compatibilidad entre los usos de Espacios Libres y zonas recreativas, previstos en la zona superior de Frantxua, y los usos existentes actualmente ¿Como se va ejecutar la nueva Plaza sobre la actividad del Almacén de armadores funcionando?.
- Imposibilidad con el Planeamiento vigente de materializar la superficie ocupable para concesiones en el fondo del muelle sur, ya que en esta zona se sitúan los equipamientos en edificaciones aisladas, ya consolidadas que imposibilitan materializar el aprovechamiento pendiente de ejecución.
- Conservar la superficie ocupable por edificación destinada a armamento y reparación de buques.
- Conservar la superficie ocupable por edificación destinada a Venta y Control.
- Recoger dentro de ordenación las instalaciones destinadas al almacenamiento de combustibles en su actual emplazamiento.

- Recoger dentro de ordenación el edificio de Astilleros Arrien.
- Recoger dentro de ordenación la Nave Almacén Limpieza Cajas y Manipulación de pescado situada junto al pabellón de remo en el Muelle Sur.
- Crear una zona edificable en el muelle de Matxikorta para la edificación de una Planta Frigorífica de procesamiento de pescado.
- Recoger dentro de ordenación la ampliación de la superficie del Muelle Matxikorta, ganada a la zona del mar.

4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.-

Una vez analizado en los apartados anteriores la evolución del Plan Especial vigente así como la ordenación urbanística general, que se desarrolla en los correspondientes planeamientos municipales, vamos a señalar a continuación una serie de criterios y objetivos de carácter global unos, y más particulares otros que tiene que recoger la Modificación del Plan Especial.

- Proponer una ordenación que partiendo de las necesidades del Puerto, tenga una coherencia con el planeamiento municipal, en general y con la revisión de las N.S.P.M. de Bermeo en particular.
- Ordenar el funcionamiento en base a las tres actividades fundamentales que se desarrollan en el puerto, Pesquera, Comercial y Náutico-Deportiva.
- Definir la ordenación del Puerto en un ámbito temporal de diez años, que profile la ordenación a más largo plazo.
- Facilitar la Ordenación del Portu-Zarra teniendo en cuenta sus relaciones con el Casco Histórico de Bermeo.
- Mejorar el sistema de accesibilidad del Portu-Zarra y zona de Frantxua. Teniendo en cuenta el carácter de elemento de Patrimonio Histórico.
- Reordenar los usos existentes en función de las necesidades actuales y futuras, teniendo en cuenta criterios de funcionalidad de la actividad portuaria, dentro del marco global del Planeamiento Municipal.
- Reordenar la vialidad de la zona de Erroxape de Mundaka en relación a las concesiones existentes y previstas, y la tipología construida de las edificaciones.
- Situar los sistemas locales de equipamiento en una zona oportuna, que dé lugar a una mejor utilización de los mismos, y que implique una menor interferencia en el desarrollo de las funciones portuarias.

- Garantizar la seguridad de tráfico de mercancías del Puerto, tanto a nivel de control de la misma, como a nivel de seguridad personal, limitando la accesibilidad pública en las zonas de carga y descarga de la zona comercial. (Control de accesos de mercancías y personal).
- Reordenar los usos existentes en el fondo sur del muelle de Matxikorta, proyectando un nuevo edificio que sea capaz de albergar los usos de Lonjas y Almacenes existentes actualmente en Frantxua, con los de oficinas y nuevas dependencias.
- No aumentar el aprovechamiento y la edificabilidad prevista en el actual Plan Especial y en las N.S.P.M. de Bermeo, a pesar de que hemos aumentado la superficie total del área.
- Obtener una superficie necesaria en el muelle de Matxikorta, para albergar una planta Frigorífica de proceso de pescado.
- Dimensionamiento de los usos actuales existentes de acuerdo con criterios de, necesidad, funcionalidad y proporcionalidad.

5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.-

Aunque se ha realizado una ampliación de los límites del Plan Especial, corresponde a la zona de agua colindante, siendo la diferencia de superficies con el Plan vigente, las nuevas zonas de tierra ganadas al mar en el muelle sur. Por lo demás se ha respetado la delimitación anterior, con los límites compartidos con otras de áreas de planeamiento.

Lo más destacado de la propuesta que se realiza en este Documento se describe en los puntos que siguen:

Realizar una ordenación de los Usos Globales del Puerto, en cuatro Areas: Náutico Deportiva, Pesquera, Comercial y Accesos. Que sirva como esquema de ordenación de las tres actividades principales que se realizan en el puerto.

Renunciar al uso exclusivo de la explanada de Frantxua, y su prevista ampliación por el norte, para usos portuarios. Convirtiendo en un uso de Espacios Libres en su cota superior y equipamiento, comercial y aparcamiento en los locales situados bajo la plaza.

Materializar parte de la edificabilidad que conceden las N.S.P.M. de Bermeo para el área del puerto, y que no se puede ejecutar con la ordenación actual, en una edificación realizada en el fondo del muelle Sur acogiendo los usos que actualmente se albergan en el muelle de Frantxua, así como otros usos nuevos necesarios:

Por otro lado, los usos de equipamiento social y recreativo que en la actualidad se encuentran en el muelle sur, (Cruz Roja. Ertzaintza, Club de Remo), se trasladan al muelle de Frantxua y Muelle Norte.

De esta forma se consigue separar claramente los equipamientos comunitarios, sociales y recreativos de uso público, de los usos portuarios.

Para mejorar el acceso tanto a estos equipamientos, como a los usos situados en el MUELLE NORTE, se propone la construcción de un Puente Móvil que una el muelle de la Cofradía con el muelle de la escollera al otro lado de la bocana del Portu Zarra, de forma que se establece un nuevo acceso rodado. Dejando el muelle de Portu-Zarra para acceso peatonal.

Se realizará una ampliación del Muelle del Portu Zarra desde la bocana, hasta el Muelle Norte.

Para la ejecución de esta ampliación del muelle de Portu-Zarra, se realizarán unos nuevos muros de piedra similares a los existentes, con todos sus elementos actuales reproducidos, en la nueva posición. De tal forma que se conserve el paisaje urbano actual.

Se deja FUERA DE ORDENACIÓN todos los edificios de la Explanada de Frantxua (2.646 m²) para posibilitar un uso de espacios libres, equipamiento comercial, deportivo y aparcamiento:

* En planta cota de muelle (Cota 1 bajo rasante Cota 4 en Planta Baja) y entreplantas (cota 10 y cota 13).

- Equipamientos social y deportivo.
- Equipamiento comercial.
- Aparcamiento.

* En planta de plaza: Espacios libres, (Situados a cota 13 y 17), de acuerdo con el artículo 3.2.23 de la Revisión de las N.S.P.M.

Se trasladan los equipamientos comunitarios (sociales, deportivos) a la zona de Frantxua, aumentando su superficie respecto al Plan Especial vigente, con un total de 3.600 m². frente a los 3.111 m². previstos en el Plan vigente.

Se recoge dentro de ordenación los usos de Almacenamiento de Combustible. Situados en la zona VI-4, y en la zona IV-1.

Se recoge dentro de ordenación el uso de Astilleros Arrien situado junto a las instalaciones de Almacenamiento de Combustible, en la zona IV-2.

Se consolida la edificación de la zona de Astilleros y reparaciones de buques, dejando una zona prevista de ampliación, zona IV-2.

Se deja fuera de ordenación el edificio que alberga el uso de Cámaras Frigoríficas, Planta Congeladora, y talleres de Etxebarria situado en el muelle de Reparaciones, así como el Almacén de frío y Fábrica de Hielo situados, en el Muelle Norte. Zona II-4

Se propone una zona edificable de una superficie de 1.000 m². Con una ocupación máxima del 25% (250m²) y una edificabilidad Total de 500 m²., destinada a albergar un edificio de Administración y Capitanía del Puerto.

Se propone una zona a edificable en el Muelle norte de 3.995 m²., con una ocupación máxima total (100%) y una edificabilidad de Planta Baja que será destinada a usos: Instalaciones de Pesca, Equipamiento Deportivo y Comercial.

Se propone la construcción de un edificio en la zona trasera del muelle sur, entre el límite y el vial interno del puerto, que albergue los usos que están actualmente localizados en la zona de Frantxua. Así como lonjas de armadores, oficinas del Puerto, vivienda del guarda, oficinas comerciales y ligadas a la actividad

En el Muelle Sur Matxikorta en primera línea se preve una zona edificable para albergar una nueva Planta Frigorífica de procesamiento de pescado con una superficie ocupable de 3.850 m². y una superficie edificable total de 5.005 m².

6.- CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA.-

En la propuesta se realiza una ordenación de usos pormenorizados de acuerdo con los criterios señalados, e intentando racionalizar la situación de los usos actuales en el Puerto.

En el cuadro que sigue se recogen las características principales de la propuesta.

• SUPERFICIE DEL PUERTO.

Superficie terrestre Bermeo	111.084
Superficie terrestre Mundaka	44.731

Total	155.815 m2
Superficie de agua	293.829 m2

Se ha dividido en tres áreas la superficie portuaria en razón al uso predominante con las siguientes superficies:

AREA 1 Náutico-Deportiva.

Mar	32.899 m2
Tierra	24.021m2
.....	-----
Total.	56.920 m2.

AREA 2 Pesquera.

Mar 78.163 m2

Tierra 46.004 m2

..... -----

Total. 122.167 m2

AREA 3 Comercial.

Mar. 83.006 m2

Tierra 56.829 m2

..... -----

Total 139.835 m2.

AREA 4 Accesos. 23.370 m2

Se ha realizado una división de la superficie total terrestre del Plan en nueve zonas, correspondiendo cada zona a una unidad física reconocible en el Puerto, siguiendo el modelo del anterior Plan Especial.

En cada una de estas zonas se mezclan los diferentes usos pormenorizados que existen, por lo que se ha realizado una división en subzonas, que albergan usos homogéneos dentro de la zona.

En el cuadro que se dispone en la hoja siguiente, se encuentran las superficies totales de cada zona, particularizadas después en subzonas.

Definiendo en cada subzona:

- Uso pormenorizado.

- Superficie total (m2).
- Superficie máxima ocupable (m2) por la edificación.
- Superficie máxima edificable (m2).
- Nº máximo de plantas.

Las superficies de las zonas totalizan 163.331 m2., ya que se ha incluido como zona de tierra la subzona de protección I-2, que está formada por una zona de escollera, y acantilados, y en la que no se permite ningún uso edificatorio, y tiene una extensión de 7.516 m2., que deducidos del total dan las 155.815 m2., que se definen como superficie terrestre en el Plano P-1.

SUPERFICIACION DE USOS PORMENORIZADOS POR SUBZONAS						
	SUBZONA	USO	SUPERFICIE TOTAL (M2)	S. MAXIMA OCUPABLE (M2)	S. MAX. EDIFICABLE (M2)	Nº MAXIMO DE PLANTAS
ZONA I FRANTXUA						
	I-1	COMUNITARIO	5.340	4.560	12.800	PB+2
	I-2	PROTECCION	7.516	-	-	-
	I-3	V. PEATONAL	453	-	-	-
	I-4	V. PEATONAL	248	-	-	-
	I-5	V. RODADA	1.015	-	-	-
TOTAL ZONA I			14.572			
ZONA II-MUELLE NORTE						
	II-1	CARGA	8.727	-	-	-
	II-2	V. PEATONAL	7.035	-	-	-
	II-3	V. PEATONAL	138	-	-	-
	II-4	SERVICIOS	3.995	3.995	3.995	PB
	II-5	V. RODADA	1.333			
	II-6	ADMINISTRACION	1.000	250	500	PB+1
TOTAL ZONA II			22.228			
ZONA III-M. COFRADIA-P. ZARRA						
	III-1	V. PEATONAL	6.161	-	-	-
	III-2	V. PEATONAL	706	-	-	-
	III-3	V. PEATONAL	658	-	-	-
	III-4	V. PEATONAL	914	-	-	-
	III-5	V. RODADA	432	-	-	-
TOTAL ZONA III			8.871			
ZONA IV-M. VARADERO.						
	IV-1	VARADERO	5.450	-	-	-
	IV-2	REPARACION	2.835	2.835	3.685	PB+1
TOTAL ZONA IV			8.285			

ZONA V-M. MATXIKORTA.						
	V-1	CARGA	4.683	-	-	-
	V-2	SERVICIOS	3.850	3.850	5.005	PB+1
	V-3	SERVICIOS	4.614	3.460	10.380	PB+2
	V-4	V, RODADA	2.012	-	-	-
	V-5	PROTECCION	616	-	-	-
TOTAL ZONA V			15.775			
ZONA VI-M.ERROXAPE-BERMEO.						
	VI-1	CARGA	7.345	-	-	-
	VI-2	CARGA	5.447	-	-	-
	VI-3	SERVICIOS	3.817	3.817	7.634	PB+1
	VI-4	SERVICIOS	11.520	6.912	20.736	PB+2
	VI-5	V, RODADA	2.927	-	-	-
	VI-6	PROTECCION	984	-	-	-
	VI-7	PROTECCION	100	-	-	-
TOTAL ZONA VI			32.140			
ZONA VII-M.ERROXAPE-MUNDAKA						
	VII-1	CARGA	9.653	-	-	-
	VII-2	V. PEATONAL	2.180	-	-	-
	VII-3	SERVICIOS	9.912	5.947	17.841	PB+2
	VII-4	SERVICIOS	2.956	2.020	6.060	PB+2
	VII-5	SERVICIOS	4.077	2.585	7.755	PB+2
	VII-6	V, RODADA	5.147	-	-	-
	VII-7	PROTECCION	4.165	-	-	-
TOTAL ZONA VII			38.090			
ZONA VIII-NUEVO ACCESO.						
	VIII-1	V, RODADA	5.661	-	-	-
	VIII-2	PROTECCION	12.240	-	-	-
TOTAL ZONA VIII			17.901			
ZONA IX-ANTIGUO ACCESO.						
	IX-1	V. PEATONAL	958	-	-	-
	IX-2	V. PEATONAL	56	-	-	-
	IX-3	V, RODADA	4.455	-	-	-
TOTAL ZONA IX			5.469			
<u>TOTAL ZONAS</u>			<u>163.331</u>	<u>40.231</u>	<u>96.391</u>	

6.1.- USOS PORMENORIZADOS.-

Tal y como se expresa en el plano P-5 el ámbito de actuación se ha calificado en distintas zonas:

a.- Equipamiento comunitario, espacios libres y otros.-

Dentro de esta zona que se ha denominado I-1 y que tiene una superficie total de 5.340 m². que representa un 3,21% de la superficie de tierra se ha proyectado construir una edificación, que se va a destinar a albergar los siguientes usos:

- La Planta de Cubierta se destinará a Espacios Libres, con un uso de Plaza Pública, a gestionar y realizar por parte del Ayuntamiento de Bermeo.

Bajo esta plaza se situarán tres plantas sobre rasante y una bajo rasante que albergarán los usos de:

- Aparcamiento, comprenderá la Planta Baja y el Sótano supone una superficie construida de 9.600 m².
- Equipamiento social, se situarán en la Planta 1^a y 2^a con una superficie construida de 3.600 m².
- Locales Comerciales se situarán en la Planta 1^a y 2^a, con una superficie construida total de 4.400 m².

Será preciso la realización de un estudio de detalle, junto con un anteproyecto de la edificación para la definición de la distribución de los usos señalados.

Se adjunta croquis de la zona recogido del documento de Normas Subsidiarias de Bermeo, con algunas modificaciones introducidas.



b.- Vialidad rodada, corresponde a las zonas (I-5, II-5, III-4, III-5, V-4, VI-5, VII-6, VIII-1, y IX-3) corresponde a una superficie de los viales de acceso a las distintas zonas del puerto desde la carretera Gernika-Bermeo. Tiene una superficie de 23.896 m². que supone un 14,37% del total de la superficie, que representa un buen estándar para la accesibilidad del Puerto. Dentro de la red viaria la actuación más importante que recoge este Plan es el proyecto del nuevo acceso a la zona del Portu Zarra y Frantxua, que supone la construcción de un puente móvil o levadizo, desde el muelle de la Cofradía al muelle de escollera ,que completa y mejora la accesibilidad de esta zona, que es la que peores condiciones de accesibilidad tiene.

Se adjunta a modo de croquis un alzado del puente en el que se señalan los galibos del mismo, así como un diseño, a modo de ejemplo, sin más valor que el puramente ilustrativo, ya que el diseño final se realizará mediante el correspondiente proyecto.

c.- Vialidad peatonal: corresponde a las zonas (I-3, I-4, II-2, II-3, III-2, III-3, VII-2, IX-1 y IX-2) comprende las áreas de aceras adosadas a la vialidad y zonas de paseos del dique y contradique. Dentro de las zonas peatonales, está incluida la ampliación del muelle del Portu Zarra, que supone incrementar la superficie de tierra en cuatro mil metros con una superficie de 18.593 m². del 11,18 % sobre la superficie total.

d.- Espacios de protección. corresponde a las zonas (I-2, V-5, VI-6, VI-7, VII-7 y VIII-2) están formados por zonas no edificables situadas entre los límites de área portuaria, y en las infraestructuras de acceso, y tienen en muchos casos la consideración similar a los espacios libres. Tienen una superficie total de 25.622 m². que suponen un 15,40% de la superficie total de tierra, su localización preferente es en el acceso desde la carretera Gernika-Bermeo y en los bordes de ladera entre el Puerto y el Ferrocarril y en el extremo norte de la explanada de Frantxua.



e.- Zonas de carga, descarga y avituallamiento. Corresponde a las zonas (II-1, V-1, VI-1, VI-2 y VII-1) de concesión no edificables necesarias para la carga, descarga y avituallamiento de los barcos situada en la primera línea de muelle con una superficie de 35.854 m²., supone un 21,55 % de la superficie total de tierra y comprende todas las zonas de muelles (reparaciones, Cofradía, Norte, Matxikorta, Errosape y Xixili). Dentro de esta calificación como en la anterior, está comprendida la zona de servidumbre del Ferrocarril, que tiene una extensión de 5.316 m².

f.- Zona de Varadero. corresponde a la zona IV-1. Es una zona ocupada por zonas de aguas y las rampas de los carros varaderos. Ocupa una superficie de 5.450 m². que supone un 3,28 % de la superficie total. La finalidad de la zona es ampliar la capacidad de reparación de barcos, asociada a la zona de talleres de reparación existente. Como el área anterior comprende una zona de concesión no edificable.

g.- Zona de armamento y reparación de barcos.-

Es una zona denominada (IV-2) de concesión edificable, que tiene una superficie de 2.835 m². de los cuales 1.100 m². se encuentran ocupados por edificios existentes, supone 1,70% de la superficie total de tierra. La edificación permitida en esta zona es de PB+1 planta.

h.- Zona de instalaciones, almacenamiento industrial y de servicios.-

Comprende distintas zonas (II-4, II-6, V-3, VI-4, V-2, VI-3, VII-3, VII-4, VII-5, II-4), situadas al fondo de los muelles, destinadas a concesión edificable. La superficie total de estas zonas es de 45.741 m², que supone un 27,50% de la superficie total de tierra, de estas superficies 22.241 m²., se encuentran ocupadas por la edificación.

Dentro de este espacio se ha incluido una zona del Muelle de Matxikorta destinada a albergar un Planta Frigorífica de procesamiento de pescado con una ocupación aproximada de 3.850 m². También se ha incluido en el fondo sur del Muelle una zona destinada a albergar lonjas para armadores y otros usos pesqueros con una superficie de 4.614 m². Así como una zona en el muelle Norte, destinada a albergar instalaciones pesqueras, comerciales y deportivas con una ocupación aproximada de 3.995 m²., y una zona del muelle de reparaciones destinada a un edificio de Capitanía, con una superficie ocupable de 250m²., sobre una parcela de 1.000 m².

USOS PORMENORIZADOS.-

USOS PORTUARIOS.-

Varadero (IV-1)	5.450 m2.
Carga, descarga y aprovisionamiento (II-1, III-1,V-1, VI-1, VI-2, y VII-1)	35.854 m2.
Armamento y Reparación de Barcos (IV-2).....	2.835 m2.
Instal. Almacén Servicios y comercial.	45.741 m2.
II-4.....	3.995 m2.
II-6.....	1.000 m2.
V-2	3.850 m2
V-3	4.614 m2
VI-3	3.817 m2
VI-4	11.520 m2
VII-3	9.912 m2.
VII-4	2.956m2
VII-5	4.077m2

EQUIPAMIENTOS Y USOS COMUNITARIOS.-

Equip. comunitario, Espacios Libres y Otros (I-1).	5.340 m2.
Vialidad rodada (I-5, II-5, III-4, III-5, V-4, VI-5, VII-6, VIII-1 y IX-3).....	23.896 m2.
Vialidad Peatonal (I-3, I-4, II-2, II-3, III-1,III-2, III-3, VII-2, IX-1, y IX-2).....	18.593 m2.
Espacios de protección (I-2, V-5, VI-6, VI-7, VII-7 y VIII-2).	<u>25.622 m2.</u>
Total	163.331 m2.

6.2.- APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.-

En cuanto a los parámetros de superficie ocupada, aprovechamiento, y edificabilidad. Se entiende a efectos de la edificabilidad máxima autorizada para cada zona o unidad dentro del Plan Especial.

La edificabilidad máxima, según el planeamiento municipal de Bermeo y Mundaka, era de:

72.871 m². en Bermeo.

34.585 m² en Mundaka

107.456 m² edificables.

Obteniendo las edificabilidades sobre las superficies actuales, para Bermeo, ya que en Mundaka no se han producido modificaciones:

$$72.871/124.321 = 0,5862$$

Las edificabilidades totales que recoge la Modificación del Plan Especial son:

Bermeo 64.735

Mundaka 31.656

Total 96.391 m²

Edificabilidad media:

$$96.391/163.331 = 0,5901.$$

que supone una edificabilidad media del 59,01%.

ZONAS DE USOS EDIFICATORIOS

ZONA	SUPERFICIE TOTAL (M2)	SUPERFICIE MAX. OCUPABLE (M2)	SUPERFICIE MAX. EDIFICABLE (M2)	Nº MAXIMO DE PLANTAS.	OBSERVACIONES
I-1	5.340	4.560	12.800	PB+2	
II-4	3.995	3.995	3.995	PB	
II-6	1.000	250	500	PB+1	
IV-2	2.835	2.835	3.685	PB+1	
V-2	3.850	3.850	5.005	PB+1	
V-3	4.614	3.460	10.380	PB+2	
VI-3	3.817	3.817	7.634	PB+1	
VI-4	11.520	6.912	20.736	PB+2	
TOTAL BERMEO	36.971	29.679	64.735		
VII-3	9.912	5.947	17.841	PB+2	
VII-4	2.956	2.020	6.060	PB+2	
VII-5	4.077	2.585	7.755	PB+2	
TOTAL MUNDAKA	16.945	10.552	31.656		
TOTAL	53.916	40.231	96.391		

7.- PLAN DE ETAPAS Y GESTION.-

Teniendo en cuenta que el Plan Especial es un documento de Ordenación Urbanística, y que la Gestión del Puerto corresponde al Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco, a través de la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos, y que por lo tanto el desarrollo de las obras de infraestructuras depende de la capacidad inversora de dicho organismo, vamos a realizar una aproximación a la ordenación de las obras a desarrollar durante la vigencia del plan que es de diez años.

Las obras más importantes de infraestructura son las siguientes:

- 1.- Ampliación del Muelle de Portu Zarra.
- 2.- Construcción del edificio de servicios del Muelle de Matxikorta situado en la zona V-3.
- 3.- Construcción del edificio del Muelle Norte Zona II-4.
- 4.- Construcción del edificio de Frantxua, Zona I-1.
- 5.- Construcción del Puente de la Cofradía.
- 6.- Construcción edificio de Capitanía.

Todas estas obras pueden ser consideradas obras de infraestructura debido a su interés y a la necesidad de ejecutarlas para la puesta en funcionamiento de diversos servicios. De todas formas en su financiación y construcción puede actuar además de la Administración que gestiona el Puerto, otras administraciones y entidades particulares que puedan tener interés en la explotación de los servicios que estas infraestructuras pudieran albergar.

Vamos a dividir la ejecución de las obras en dos etapas que tendrán una duración aproximada de cinco años cada una.

1ª.- ETAPA.-

- 1.- Ampliación del Muelle de Portu Zarra y Equipamiento de armadores en la dársena.
- 2.- Construcción del edificio de Servicios del Muelle de Matxikorta. Zona V-3.
- 3.- Construcción del edificio del Muelle Norte Zona II-4.

2.- ETAPA.-

- 4.- Construcción del edificio de Frantxua.
- 5.- Construcción del Puente de la Cofradía.
- 6.- Construcción del Edificio de Capitanía.

Además de estas obras existen una serie de obras complementarias de urbanización, que completarán los servicios urbanísticos actuales del Puerto.

8.- ESTUDIO ECONOMICO.-

En este capítulo se va a realizar una valoración de las obras a realizar en las dos etapas definidas en el apartado anterior.

1.- ETAPA (años 2.000-2.005)

1.- Ampliación del muelle del Portu Zarra y Equipamiento.	2.500.000.000,-
2.- Construcción del edificio de Servicios de Matxikorta Zona V-3.	620.000.000,-
3.- Construcción del Edificio de Muelle Norte Zona II-4	260.000.000,-

TOTAL 1ª ETAPA.	3.380.000.000,-

2.- ETAPA (año 2.005-2.010)

4.- Construcción Edificio de Frantxua (sin incluir Equipamiento de Plaza) Aparcamiento, Equipamientos Sociales y Comercial.	838.240.000,-
5.- Construcción del Puente de la Cofradía.	450.000.000,-
6.- Edificio de Capitanía Zona II-6.	60.000.000,-

TOTAL 2ª ETAPA.	1.348.240.000,-

INVERSION TOTAL. 4.728.240.000,-

9.- CONCLUSION.-

Consideramos que el presente documento de Modificación del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Bermeo, recoge y da forma a las necesidades que se planteaban en el encargo del mismo, así como las alegaciones admitidas después de trámite la Información Pública, y reúne todos los requisitos legales para su tramitación, de acuerdo con la Ley del Suelo, los reglamentos que la desarrollan y las normativas urbanísticas municipales de Bermeo y Mundaka.

Algorta-Getxo, Junio de 2.000.

P.P. Estudio K. Sdad. Coop.

Fdo.: Kepa Arrieta Mardaras.

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos