

C.- ORDENANZAS REGULADORAS.-

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

Las presentes Ordenanzas se redactan al amparo de las determinaciones de las N.S.P.M. de Bermeo y Mundaka para la ordenación del Area del Puerto, conforme a lo establecido, la figura de gestión es el Plan Especial.

Las Ordenanzas de este Plan Especial, contendrán además de lo especificado en el Planeamiento Municipal de Bermeo y Mundaka, las determinaciones necesarias para su ordenación de acuerdo a la Ley del Suelo y Reglamento que la desarrollan vigentes.

Estas Ordenanzas se ajustan a lo establecido en el Planeamiento vigente, de los municipios de Bermeo y Mundaka, desarrollando su contenido, en las distintas zonas de ordenación general en las que se ha dividido los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Especial.

ZONA I.- MUELLE DE FRANTXUA.-

ZONA I-1.- Es una zona que recoge una edificación destinada a tres usos fundamentales:

- Equipamiento social.
- Equipamiento comercial.
- Aparcamientos.

En la cubierta del edificio se dará un uso de Espacios Libres, destinado a plaza de uso peatonal.

La distribución por usos es la siguiente:

USOS	Nº DE PLANTAS	SUPERFICIE m2 CONSTRUIDA	OTROS.
APARCAMIENTO	S+PB	9.600	480 uds.
EQUIPAMIENTO SOCIAL	P1 y P2	3.600	
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	P1 y P2	4.400	
TOTAL		17.600	

Con esta distribución de usos. La cubierta de la edificación será plana. La plaza no podrá contar más que con elementos cubiertos tipo quiosco cuya cubierta no podrá superar la altura de 20 mts. sobre la cota de la planta baja. La superficie cubierta por los quioscos no podrá superar los 500 m2., sus paramentos serán calados o de elementos acristalados.

- La altura mínima libre para los garajes será de 2,50 mts.
- En el resto de los usos la altura mínima libre será de 3,50 mts. en la Planta Baja y 2,80 mts. en el resto de las plantas.

Se redactará un Estudio de Detalle junto con el Anteproyecto del Edificio, que definirá la distribución pormenorizada de los tres usos definidos. Las alineaciones y alturas máximas de la edificación no podrán sobrepasar las señaladas en estas ordenanzas.

ZONA I-2.- Es una zona situada al norte de la zona I-1, y tiene un uso de Espacio de Protección.

- No podrá realizarse en su superficie por ningún tipo de edificación o construcción.

ZONA I-3 Y I-4.-

Son dos zonas destinadas exclusivamente a uso peatonal, la primera sirve de acceso a las instalaciones y la segunda corresponde al paseo por la zona alta del dique de protección y se conectarán con la zona de la plaza I-1.

- No podrá ocuparse su superficie por ningún tipo de edificación.

ZONA I-5.-

Es la destinada a la vialidad rodada y se sitúa a la cota de Planta Baja, sirve para dar acceso a los usos construidos en el área I-1.

- No podrá ocuparse por ningún tipo de edificación.

ZONA II MUELLE NORTE.-

ZONA II-1.- Es la zona destinada a carga, descarga y avituallamiento, así como a almacenamiento de útiles y pertrechos.

- No se permite la construcción de ningún tipo de edificación.
- Se admiten aparatos, grúas y utillaje móvil para manipulación de cargas y embarcaciones, así como para realización de obras de construcción y mantenimiento de las instalaciones portuarias.

ZONA II-2 y II-3.- Son zonas destinadas exclusivamente a uso peatonal que conectan con zonas peatonales de otras áreas.

- No podrá ocuparse su superficie por ningún tipo de edificación.

ZONA II-4.- Es la zona del muelle norte destinada a albergar las edificaciones.

Se queda fuera de ordenación la fábrica de hielo, que tiene una superficie ocupada de 543 m²., y una superficie edificada de 680 m²., aunque su uso se mantiene tolerado hasta que no finalice su actividad.

Es una zona destinada a uso comercial, de instalaciones de pesca e instalaciones deportivas.

Se permite una sola planta de edificio (PB) con una altura total igual o inferior a 5 mts.

Toda la superficie de la zona es ocupable por la edificación (3.995 m²), de los cuales 1.764 m². se dedicarán a usos náutico-deportivos, equipamiento deportivo y comerciales, ocupando el edificio, por su borde oeste, con una longitud en el frente de muelle de 72 m. La parte este del edificio 2.231 m²., se destinarán a uso pesquero y en concreto a Almacenamiento de útiles y pertrechos de Pesca (Lonjas de Armadores).

ZONA II-5.- Es la zona destinada a la vialidad rodada y sirve para dar acceso a las distintas zonas del muelle norte y al edificio de Frantxua I-1. No podrá ocuparse por ningún tipo de edificación.

Su uso es compatible con la zona destinada a carga y descarga como la Zona II-1.

Como unión de las dos zonas de la red viaria II-5 y II-4, se ha previsto un Puente Móvil o Giratorio, que unirá ambos muelles.

Para la definición del Puente, se realizará un Proyecto Básico, que incluya un Estudio de Impacto Ambiental, que recoja especialmente la incidencia de la citada obra en el entorno del Portu-Zarra, y su relación con el Casco Histórico, que es un elemento Protegido del Patrimonio-Histórico.

La definición de Puente Móvil, deberá tener en cuenta en su diseño, la definición de un galibo mínimo que permita el paso de pequeñas embarcaciones de recreo y pesca (tipo merluceras), sin ser necesaria su apertura. Así como un reglamento de uso para su apertura para embarcaciones de vela que compatibilice la explotación general del puerto con las operaciones de apertura y cierre.

ZONA III. MUELLE DE LA COFRADIA-PORTU ZARRA.-

ZONA III-1.- Es una zona principalmente a uso de viabilidad peatonal y ocasionalmente destinada a carga, descarga y aprovisionamiento de útiles y pertrechos.

No se permite la construcción de ningún tipo de edificios.

Dentro de esta zona se proyecta la ampliación de una zona del muelle para la mejora de los accesos al Portu-Zarra. Se compatibilizará el uso de viabilidad peatonal, con el de carga y descarga, siendo estos usos secundarios del principal.

ZONA III-2 y III-3. Es una zona destinada a uso peatonal. No se permite la construcción de ningún tipo de edificio. Sirve para dar acceso al puente previsto de la Cofradía y viabilidad peatonal del Portu-Zaharra, y conecta con la viabilidad peatonal de la zona I-3, II-2, para formar un itinerario de paseo, muy utilizado.

ZONA III-4.- Es la zona destinada a la viabilidad rodada se sitúa en el muelle de la Cofradía, y servirá de acceso rodado al fondeadero del PortuZarra, así como a la Zona I de Frantxua y II Muelle Norte.

No podrá ocuparse por ningún tipo de edificación. En su extremo se preve la construcción del Puente de Bokale.

ZONA IV.- MUELLE DE VARADEROS.-

ZONA IV-1.- Es una destinada a la reparación, construcción y puesta a punto de embarcaciones.

No se admite la construcción de edificios, excepto los destinados a maquinaria o material eléctrico de los elementos de elevación, así como el uso de pertrechos y avituallamiento, entre los que se incluye la ubicación de una zona de depósitos y suministro de combustible, con una capacidad de almacenamiento máxima de 120.000. l.

Se admite aparatos y utillaje, tanto fijos como móviles, tales como grúas, travel-lifts,

Dentro de la zona se recogen el uso de los seis carros varaderos actualmente en funcionamiento.

ZONA IV-2.- Es la .zona destinada a la construcción, armamento y reparación de cascos y motores de barcos.

- Los edificios pueden ocupar la totalidad del área 2.835 m².
- Los edificios serán de una sola planta (PB) de 7 m. de altura máxima a alero, excepto en los carros de armamento que podrán tener hasta una altura máxima de 9 m. a alero.
- Serán edificios que en sus paramentos tengan superficies caladas o acristaladas en un porcentaje mínimo de un 50%.
- Las fachadas Oeste (cercanas al Vial) estarán moduladas en sentido vertical en el que se situarán los accesos a los locales.
- Las superficies de paramentos serán de piedra, raseadas ó aplacadas.

- Las cubiertas serán obligatoriamente de color rojo a dos ó más aguas en sentido perpendicular a la fachada Oeste, cuando alguno de los edificios sobrepase los 6 m. de alero.
- Dichas cubiertas inclinadas tendrán una pendiente entre el 30% y 40%.
- Podrá construirse una entreplanta para uso de oficinas ó almacenamiento en una superficie máxima sobre concesión del 30%.
- En edificios colindantes a carros de armamento se permitirán entreplantas de apoyo a los mismos, con una superficie máxima del 30% de ocupación.
- En total la superficie edificable máxima de la zona es de 3.685 m2.

ZONA V.- MUELLE DE MATXIKORTA.-

ZONA V-1 .- Es la zona destinada a carga, descarga y aprovisionamiento de útiles y pertrechos.

No se permite la construcción de edificios.

ZONA V-2.- Es una zona edificable destinada a albergar un edificio de Planta Frigorífica de procesamiento de pescado.

El ámbito de la zona es ocupable al 100% por la edificación y tiene una superficie de 3.850 m².

La superficie edificable máxima es de 5.005 m²., que supone que se puede ocupar en Planta Primera un 30% de la superficie ocupada en Planta Baja.

La edificación tendrá como máximo PB+1 con una altura máxima de 13 mts., en el contenedor máximo.

La planta primera se destinará a uso de oficinas, vestuarios e instalaciones industriales y almacenamiento.

La superficie de los paramentos y cubierta tendrá un acabado, con materiales de primera calidad. Teniendo una parte de zócalo, de hormigón visto, aplacado de piedra, bloque, ladrillo, cara vista, de una altura mínima de 1 mts.

La cubierta se realizará a dos aguas, siendo la limateza paralela a la línea de muelle.

La separación del edificio con respecto al muelle y al vial será la señalada en los planos de ordenación.

ZONA V-3.- Es la zona destinada a zona edificable para instalaciones, almacenamiento industrial y servicios. Con actividad principal de pesca. También puede albergar el uso de vivienda de guardería y oficinas.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de 12 mts. al alero, con una edificación máxima permitida de PB+2.

La edificación puede ocupar como máximo un 75% de la zona (3.460 m2.)

La superficie total máxima edificable será de 10.380 m2. entre las tres plantas.

Se recoge como dentro de ordenación un edificio destinado a Almacén y limpieza de cajas de 305 m2. de superficie ocupada y 368 m2. de superficie edificada.

Los edificios tendrán una separación mínima al vial de 5 mts., que discurre por el límite norte. La alineación de la fachada zaguera puede construirse hasta el límite del Plan Especial, con la zona ferroviaria.

El uso de viviendas se limitará a un máximo de 500 m2 situado en PB+1 o PB+2.

En la planta baja se situarán los usos de almacenamiento y lonjas de armadores. Se deberá reservar el paso del ferrocarril por la planta baja, con lo que la edificación de la planta 1ª deberá tener un galibo mínimo de 5,50 mts., para permitir el paso de los trenes de mercancías.

En los planos de ordenación se ha grafiado el paso con el galibo en ancho.

La superficie de los paramentos y cubierta tendrá un acabado con materiales de primera calidad. Teniendo una parte inferior de zócalo realizado en hormigón visto, aplacado de piedra, ladrillo cara-vista, bloque de hormigón visto, o con acabado raseado y pintado de una altura mínima de 1 ms.

ZONA V-4.- Es la zona destinada a vialidad rodada y comprende el vial de acceso al muelle sur con una sección tipo de 7 mts.

No se permite ningún tipo de edificación.

Parte de la superficie destinada a vialidad rodada compartirá su uso con el del trazado del ferrocarril para dar acceso a los muelles de Errosape y Xixili.

ZONA V-5.- Es una zona de Espacio de Protección no edificable y comprende la zona de la ladera entre el vial y límite del Plan Especial. No se permite ningún uso, salvo el de mantenimiento y sostenimiento del talud. Tiene una superficie de 616 m².

ZONA VI.- MUELLE DE ERROSAPE-BERMEO.-

ZONA VI.1.- Es la zona zona destinada a carga, descarga y aprovisionamiento de útiles y pertrechos pesqueros.

- No se permite la construcción de edificios.
- Se admiten aparatos y utillaje móvil, así como los fijos tales como grúas.

ZONA VI.2.- Es la zona destinada a carga, descarga, así como armamento de barcos y reparación.

- No se permite la construcción de edificios.
- Se admiten aperos y utillaje móvil, así como los fijos tales como grúas.

ZONA VI.3.- Es la zona destinada a la venta, primera manipulación y almacenamiento de las pesca, así como las labores de control y salida del pescado.

- La superficie ocupable por la edificación es el 100% de la zona 3.817 m². , de los cuales 1.823 m². se encuentran ocupados por el edificio de la NUEVA LONJA, con un superficie edificada total de 2.413 m². que se encuentran dentro de ordenación.
- Las edificaciones tendrán como máximo PB+1 (9 m. a alero). Se permiten usos bajo rasante.
- La superficie total edificable será de 7.634 m².
- Los edificios estarán separados 5 m. como mínimo de los viales rodados y 4,25 m. al borde del muelle.

La superficie de los paramentos y cubierta tendrá un acabado con materiales de primera calidad. Teniendo una parte inferior de zócalo realizado en hormigón visto. Las cubiertas serán como mínimo a dos aguas y de color rojo, similares a las del edificio actual de la lonja. Se procurará que el edificio de ampliación guarde una cierta armonía con el edificio existente.

ZONA VI.4.- Es la zona destinada a almacenes, talleres, oficinas y servicios relacionados con la actividad pesquera y comercial.

- Las edificaciones tendrán como máximo PB+2 (12 m. a alero) permitiéndose los usos bajo rasante.
- Quedan dentro de ordenación los edificios de Astillero y oficinas de Campsa así como los usos de Astillero, y Almacenamiento de combustibles.
- Los restantes edificios ocupan la totalidad del área, y se encuentran dentro de ordenación, por el que se puede considerar la zona como consolidada.
- Los edificios estarán separados 5 mts. como mínimo del vial, y 2 mts. del límite sur del Plan Especial.
- La superficie máxima ocupable representa el 60% de la superficie total de la zona, y tiene un extensión de 6.912 m².

La superficie edificable máxima es de 20.734 m².

ZONA VI-5.- Es una zona destinada a vialidad rodada y comprende el vial de acceso al muelle sur con una sección tipo de 7 mts.

No se permite ningún tipo de edificación.

ZONA VI-6 Y VI-7.- Es una zona de Espacio de Protección no edificable y comprende la zona de la ladera entre el vial y el límite del Plan Especial. No se permite ningún tipo de uso salvo el de mantenimiento y sostenimiento del talud.

ZONA VII.- MUELLE DE ERROSAPE-MUNDAKA.-

ZONA VII.1.- Es la zona destinada a carga y descarga así como armamento de barcos y reparación.

- No se permite la construcción de edificios de carácter permanente.
- Se admiten aparatos y utillaje móvil, así como los fijos, tales como grúas.

ZONA VII.2.- Es la zona destinada exclusivamente a uso peatonal, sin perjuicio de la utilización peatonal del resto de las zonas no ocupadas por la edificación.

- No podrán ocuparse por ningún tipo de edificaciones.

ZONA VII.3, VII-4 y VII-5.- Es la zona destinada a industria naval, almacenes y oficinas relacionadas con la actividad portuaria.

- La superficie máxima ocupable suponen 5.947 m²., y 2.020 y 2.598 m²., siendo la superficie edificable máxima de 17.841, 6060, y 7.755 m².
- Las edificaciones tendrán una altura máxima de PB+2 (12 m. a alero). Se permite uso bajo rasante.
- La totalidad de las edificaciones ejecutadas se hayan dentro de ordenación, por lo que se puede señalar la zona como consolidada.
- Los edificios tendrán acceso directo a los viales, no pudiendo edificarse sin fachada a vial.
- Las edificaciones estarán alineadas con respecto a los viales a 5 m. y 10 m. del muro de ferrocarril en la edificación situado en la parcela Sur.

ZONA VII-6.- Es una zona destinada a vialidad rodada y comprende el vial de acceso a los muelles, así como a las zonas edificables VII-3, VII-4, y VII-5. El vial tiene una sección tipo de 7,00 mts.

No se permite ningún tipo de edificación.

ZONA VIII-7.- Es una zona de Espacio de Protección no edificable, y comprende el Límite Este del Plan Especial contra la ladera y en la zona de aguas afuera del dique. No se permite ningún tipo de uso salvo el de mantenimiento y sostenimiento del Talud.

ZONA VIII.- NUEVO ACCESO.-

ZONA VIII.1.- Corresponde al vial nuevo de acceso al puerto, y ocupa terrenos de Mundaka y Bermeo. No se permite ningún uso de edificación.

Es compatible el uso para instalaciones urbanas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, y comunicaciones en general, alojadas en canalizaciones subterráneas.

ZONA VIII-2.- Es una de Espacio de Protección que comprende los terrenos entorno del vial de nuevo acceso. No se permite ningún uso de edificación, para edificios comerciales o industriales.

Se permitirá su uso para el alojamiento de instalaciones urbanas o del Puerto. Podrá albergar un uso de una estación de bombeo de aguas residuales, que preferentemente se situará bajo rasante. La superficie destinada a sus usos no será superior a 4% de la superficie total de la zona.

ZONA IX.- ANTIGUO ACCESO.-

ZONA IX.1 y IX.2.- Es una zona destinada a vialidad peatonal y comprende el acceso al puerto desde el cruce del Casino y el peatonal del muelle frente la Lamera (Parque de Ercilla).

No se permite ningún uso de edificación. Se permitirá su uso para alojamiento de instalaciones urbanas y del puerto bajo rasante.

ZONA IX.3.- Corresponde al vial de acceso desde el Cruce del Casino, hacia el muelle sur y al vial que discurre paralelo al Parque de Ercilla.

No se permite ningún uso de edificación.

Se permitirá su uso para alojamiento de instalaciones urbanas (En especial Estación de Bombeo de Saneamiento), y del Puerto que se ubicarán bajo rasante.

Algorta-Getxo, junio de 2.000

P.P. Estudio K, Sdad. Coop.

Fdo.: Kepa Arrieta Mardaras.

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

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>	

