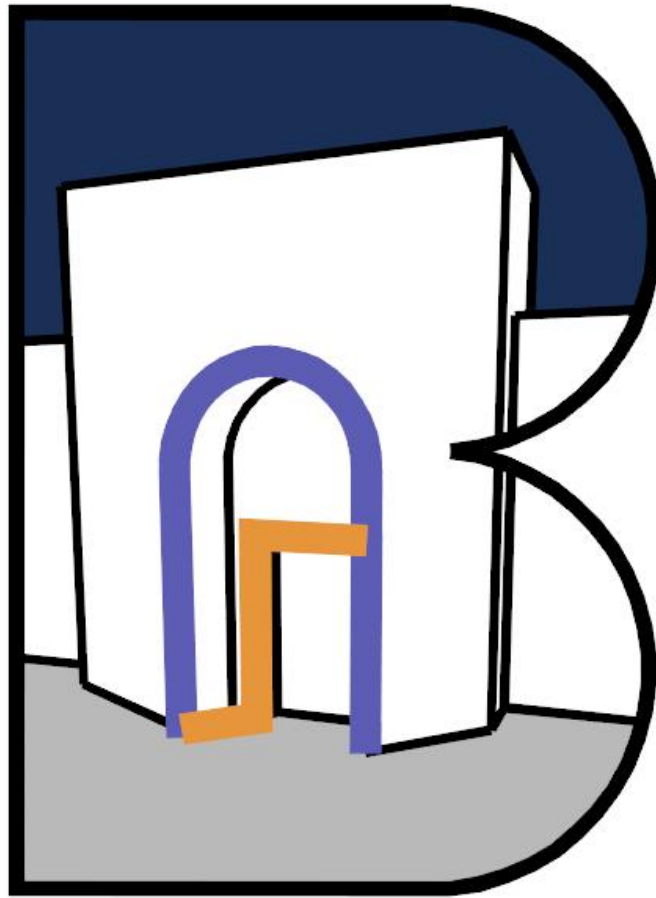


PLAN BEREZIA



BERMEOko  
ALDE ZAHARRA

## RESUMEN EJECUTIVO

**Sustatzailea**  
**Promotor**



BERMEOKo UDALA  
AYUNTAMIENTO DE BERMEO

**Erredaktore-taldea**  
**Equipo redactor**



**Javier Martínez Callejo**  
**Dr. Arquitecto**

**Markel Bollar Arrate**  
**Abogado Urbanista**

**Paula Amuchastegui Moreno**  
**Arquitecta**

**Pablo Maguregui López**  
**Arquitecto**

**Jon Ajuria Delgado**  
**Arquitecto**

**Jesús Sola Jiménez**  
**Ldo. Geografía e Historia**

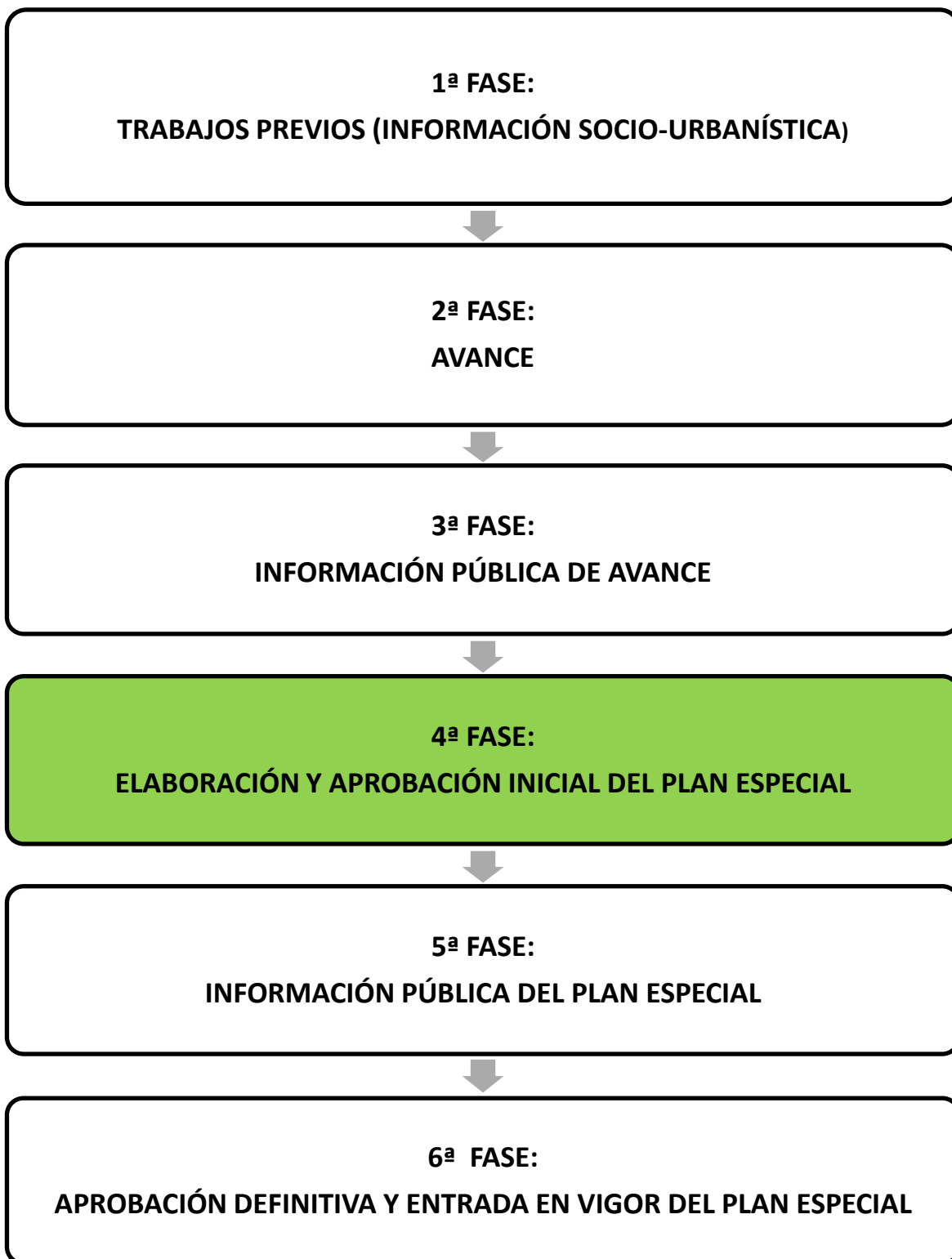


**Pilar Barraketa**  
**Bióloga**

**Mirari Elósegui**  
**Geóloga**

|                                                                                                                                                                                    |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>                                                                                                                                                     | <b>1</b> |
| PRESENTACIÓN .....                                                                                                                                                                 | 1        |
| 1.- Necesidad de revisión del Plan Especial. ....                                                                                                                                  | 1        |
| 2.- Contenido de un Plan Especial de Protección y Conservación. ....                                                                                                               | 1        |
| 3.- Encuadre legal del procedimiento de revisión. ....                                                                                                                             | 2        |
| <b>SOLUCIÓN PROPUESTA .....</b>                                                                                                                                                    | <b>3</b> |
| 1.- Descripción general y posibles alternativas. ....                                                                                                                              | 3        |
| 2.- Justificación según el planeamiento de rango superior. ....                                                                                                                    | 5        |
| 3.- Justificación del modelo residencial propuesto. ....                                                                                                                           | 5        |
| 4.- Justificación del modelo de actividades económicas propuesto. ....                                                                                                             | 5        |
| 5.- Justificación del modelo de equipamientos e infraestructuras propuesto. ....                                                                                                   | 5        |
| 6.- Ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente y se suspende la ordenación urbanística y los procedimientos para su ejecución y duración de la suspensión. .... | 6        |

UBICACIÓN DE ESTA FASE EN EL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DEL PGOU  
(RESALTADO EN COLOR VERDE)



## RESUMEN EJECUTIVO

---

### PRESENTACIÓN.

#### 1.- Necesidad de revisión del Plan Especial.

La concepción del vigente Plan Especial del Casco Antiguo de Bermeo data de finales de los años 90. Su normativa fue publicada en el BOB nº 186 de 27 de septiembre de 2001, entrando así en vigor. Han tenido una modificación publicada en el BOB nº 120 de 24 de junio de 2005 referente a sus artículos 66 (cubiertas) y 53 (patios interiores o de parcela). Esta modificación fue.

Se ha percibido una necesidad de revisar el Plan Especial debido a los cambios introducidos en todos estos años en cuanto a normativa urbanística, territorial y sectorial, coyuntura socio-económica, diseño gráfico, precisión de las bases topográficas y utilidades de los modernos sistemas de información geográfica, etc.

#### 2.- Contenido de un Plan Especial de Protección y Conservación.

El objeto fundamental del Plan Especial de Protección y Conservación es completar la ordenación establecida por los planes generales mediante normas de protección de elementos naturales y/o artificiales objeto de sus determinaciones. Podrá establecer, en su caso, otras normas de protección adicional no contempladas en el Plan General del municipio. Incluye el régimen de protección de los bienes culturales calificados e inventariados como tales, de acuerdo con sus correspondientes expedientes de incoación y declaración, y podrá desarrollar dicho régimen de protección de acuerdo con sus objetivos, garantizando la preservación del legado patrimonial y su integración cultural en el modelo de desarrollo previsto en el plan, proponiendo medidas específicas para su preservación y gestión. Contiene asimismo las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada y los documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos.

En su redacción se ha prestado especial atención a las características socio-económicas de la zona a ordenar, el resto de condicionantes del entorno y a los criterios que al respecto se marquen desde la Corporación.

El nuevo Plan Especial sirve también para incorporar las novedades habidas tanto en normativa urbanística, como de ordenación territorial y sectorial, medioambiental, de accesibilidad, edificación, protección del patrimonio y vivienda.

Se compone de los siguientes documentos:

- A. Memoria.
- B. Normativa y Ordenanzas.
- C. Fichas y Catálogo.
- D. Programa de actuación y estudio económico y de sostenibilidad financiera.
- E. Planos.

Como documentos complementarios previos, cuenta con su estudio socio-urbanístico y estudio ambiental estratégico.

### **3.- Encuadre legal del procedimiento de revisión.**

El Plan Especial propiamente dicho, con el contenido establecido en el artículo 95.1 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco y siguiendo la tramitación fijada en el artículo 97 del mismo texto, será sometido a aprobación inicial y objeto de información pública para que los ciudadanos puedan formular las alegaciones que estimen pertinentes. También se someterá a informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, que será vinculante en relación con el régimen de protección establecido en las resoluciones de incoación o calificación definitiva de los inmuebles de interés cultural, así como a cuantos organismos cuenten con competencias e intereses en el ámbito (servicio de patrimonio cultural de la Diputación, costas, puertos,...) a la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieran. Una vez publicado en el BOB, el nuevo Plan Especial entrará en vigor.

El Plan Especial se ha sometido a la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, que se inició acompañando al Avance un documento ambiental estratégico con el contenido establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental Estratégica.

## SOLUCIÓN PROPUESTA

### 1.- Descripción general y posibles alternativas.

#### 1.1.- Introducción.

Como ya se ha dicho, mediante Orden Foral de 26 de marzo de 2001 se aprobó definitivamente el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Bermeo, de adaptación al Decreto 396/1998 de declaración del mismo como Conjunto Monumental, documento anterior al presente. En dicho documento el objetivo principal fue la adaptación del Plan Especial de Rehabilitación al Decreto 396/1998 de declaración del mismo como Conjunto Monumental. Esa tarea sirvió para controlar la morfología del Casco y sus elementos, recogiendo de forma exhaustiva mediante fichas el estado de cada edificación junto con su grado de protección (y discordancias si las hubiere).

Como resultado, la mejora del Casco a lo largo de estos años se ha realizado con una normativa centrada en la estética del Casco, a fin de asegurar la lectura del mismo según sus características originarias, y el control sobre las intervenciones arquitectónicas a realizar, preservándose su idiosincrasia sin desfigurarla.

Una breve mirada permite constatar el cumplimiento paulatino de los objetivos enunciados. Se han consolidado las tramas urbanas y rehabilitado una parte importante de los tejidos urbanos (equipamientos públicos), si bien existe una cantidad nada desdeñable de solares sin edificar.

El Casco, por tanto, se encuentra inmerso en un proceso lento, ya normativizado, de transformación muy controlada en determinados aspectos.

En consecuencia, el presente documento tiene por objeto continuar con dicha labor, analizando y adecuando lo establecido en el Plan anterior, pero yendo un paso más allá en aquellas cuestiones transversales que interfieren de forma negativa en el buen funcionamiento del Casco, dándoles respuesta a través de los cambios normativos necesarios para la consecución de los objetivos y el desbloqueo de algunas situaciones, realizando, además, una serie de acciones positivas encaminadas a la consecución o mejora de los nuevos objetivos fijados.

Dichas cuestiones transversales son, entre otras, la accesibilidad, la perspectiva de género, la movilidad, la salud o la flexibilización de la normativa.

Si el Plan vigente atendía fundamentalmente a la mejora externa del tejido edificado y la ordenación propiamente dicha, se trata ahora en esta Revisión de centrar la atención en el tejido edificado.

Debemos recordar, además, el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre Actuaciones Protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, posterior al Plan anterior y que regula aspectos de tipo constructivo, de habitabilidad, de accesibilidad y de seguridad, que deberán recogerse en las fichas de cada edificación. Motivo por el cual procede su revisión.

Dicha revisión es la excusa perfecta para atender a la rehabilitación del tejido existente, y poder trazar unos objetivos y estrategias factibles en tiempo y dinero que sirvan para revitalizar el Casco y sacarlo del letargo. Incentivando la rehabilitación con medidas soportadas sobre datos recabados (y digitalizados, lo cual aligera y facilita enormemente la gestión). En este sentido, serán objetivos principales:

- La adecuación de las condiciones estructurales, constructivas y de seguridad.
- La mejora de las condiciones de habitabilidad.

- La consecución de condiciones adecuadas para la accesibilidad.
- La superación de las limitaciones funcionales de las viviendas derivadas del programa o de su disposición.

En relación con estos objetivos, parece preciso que el Plan, introduzca en su normativa una serie de parámetros que prioricen unas actuaciones frente a otras, pero dentro de una flexibilidad que permita adaptarse a las condiciones y circunstancias de la actuación que se proponga.

Por todo lo expuesto, los nuevos objetivos del Plan debieran reflejarse en el interior de las edificaciones (tanto viviendas como locales), así como en la dinámica de las calles y los espacios públicos, sirviendo para la mejora de la vitalidad del Casco.

En relación con este último aspecto, preocupa el grado de actividad comercial y la ocupación residencial en el Casco. Aspectos que podría o debieran trabajarse en relación con el potencial turístico del Casco, y su buena comunicación interurbana a través del transporte público.

### **1.2.- Alternativas consideradas y solución adoptada.**

Dentro de las propuestas que se plantean, que se reflejan en el plano "O.8\_PROPUUESTAS", hay dos especialmente orientadas al cosido y buen funcionamiento del Casco.

Actualmente, la enorme diferencia de cota existente entre las viviendas del Casco Viejo y el puerto de Bermeo plantea serios problemas de accesibilidad y una enorme ruptura en el tejido urbano.

Por un lado, para poder conectar el Casco desde el resto de la trama urbana en sentido transversal, a favor de la pendiente, se propone la peatonalización de Etxeberria tar Kresentzia Kalea y Eskinarruaga Kalea, elevando el pavimento mediante recrecido, hasta nivelarlo con las aceras existentes, a fin de crear espacios de coexistencia y dirigir de forma intuitiva el flujo de circulación peatonal hacia el parque de Lamera, probablemente el espacio de mayor vida (y viceversa en sentido ascendente, conectando Lamera con la Plaza Arana Goiri tar Sabin y la antigua puerta de las murallas en Arresi Kalea.

Las demás acciones importantes están orientadas a mejorar la conexión en sentido transversal y la estancia en el extremo noreste.

Este extremo de la trama, sobre todo en su parte final hacia Bastarre Kalea y Landatxuko Eskailerak Kalea parece abocado a convertirse en un auténtico fondo de saco, de carácter residencial y con una menor afluencia que el resto (propiciando los puntos negros). El mirador de Bastarre por sí solo no resulta lo suficientemente atractivo, dada la cercanía de la Tala.

Se propone, por tanto, en este punto y atendiendo en parte a lo previsto por el Plan Especial del Puerto de Bermeo, crear un polo de atracción: un edificio de doble acceso y cubierta practicable que permita, por un lado, salvar la diferencia de cota de una zona a otra con criterios de accesibilidad, y, por otro, dotar de atractivo a la zona.

Así mismo, se propone liberar una zona más cercana a Tala, sobre todo a los equipamientos existentes (ambulatorio, psiquiátrico, Conservatorio, Casa de Cultura, IES Vicealmirante Fontán Lobe), eliminando el muro de cierre del psiquiátrico hasta el encuentro del mismo con el muro del ambulatorio (en la curva de Arresi Kalea), y peatonalizando Ongintza Kalea y Arresi Kalea desde el cruce con Tonpoi Kalea. Se obtendría así un espacio de estancia con mayores superficies llanas que las existentes actualmente en dicho entorno, y mejores condiciones de soleamiento, que pudiera dar servicio a la considerable cantidad de usuarios



que acude cada día a la zona, puesto que la elevada cantidad de elementos urbanos junto con la falta de asoleo continuado son dos de aspectos negativos que interfieren en el escaso uso actual de los espacios públicos existentes en la zona.

Se ha descartado el acceso a la entrada del aparcamiento a través de la puerta de las antiguas murallas, situada en Arresi Kalea por razones de funcionalidad y protección del patrimonio cultural, manteniéndose el esquema viario actual.

Además, en la línea con lo propuesto para mejorar la conexión transversal, se propone, al igual que antes, peatonalizar las calles Intxausti kalea y Nardiz Tar Jon Kalea, elevando el pavimento mediante recrecio, hasta nivelarlo con las aceras existentes, a fin de crear espacios de coexistencia y mejorar el flujo de circulación peatonal de estas dos calles, las más comerciales, hacia la Plaza Arana Goiri Tar Sabiñen y la zona este del Casco.

Las soluciones adoptadas se reflejan también en el plano "O.4\_CALIFICACION PORMENORIZADA".

## **2.- Justificación según el planeamiento de rango superior.**

La solución propuesta se ajusta a las determinaciones de PTP y PTSs, al ceñirse a actuaciones locales de ordenación pormenorizada en el suelo urbano consolidado. Resulta compatible asimismo con el marco normativo recogido en el PGOU de Bermeo. La propuesta de conexión con el puerto deberá reflejarse en su correspondiente Plan Especial.

## **3.- Justificación del modelo residencial propuesto.**

### **3.1.- Suelo Urbano consolidado.**

Las actuaciones propuestas tratan de mejorar el tejido consolidado mediante la adaptación de las ordenanzas a las normativas y coyuntura actuales.

### **3.2.- Suelo Urbano no consolidado.**

El modelo propuesto propicia que en los solares por edificar o zonas con necesidad de ordenación complementaria se tienda a dar continuidad a los objetivos de conservación del patrimonio cultural y mejora de los espacios privados y públicos.

## **4.- Justificación del modelo de actividades económicas propuesto.**

El modelo de actividades económicas resultante de las propuestas contenidas en este Plan es continuista, propiciando un modelo basado en el sector servicios, y, sobre todo, el pequeño comercio y la hostelería en toda su riqueza. Para fomentarlo, se plantean actuaciones que hagan atractivo el Casco y mejoren la vida de sus habitantes y entorno inmediato, reforzando su protagonismo en la vida social del municipio. Para ello, tanto la ordenación pormenorizada del Plan Especial como sus ordenanzas permitirán el equilibrio de la oferta y la facilidad de implantación, en equilibrio con la necesaria salvaguarda del bienestar de sus moradores.

## **5.- Justificación del modelo de equipamientos e infraestructuras propuesto.**

### **5.1.- Sistemas Generales.**

El Casco se halla en principio suficientemente dotado de equipamientos e infraestructuras. No obstante, se plantea su mejora, tanto en ubicación como en redimensionamiento. A nivel de modelo general, se proponen las siguientes actuaciones nuevas:

### Equipamientos.

Implantación de un edificio multiusos de doble acceso y cubierta practicable que permita, por un lado, salvar la diferencia de cota de la explanada del puerto viejo a la calle Bastarre con criterios de accesibilidad, y, por otro, que dote de atractivo a la zona, con un desahogo hacia el rompeolas.

### Infraestructuras.

Peatonalización y repavimentación de ejes de comunicación principales, como Etxeberria tar Kresentzia Kalea y Eskinarruaga Kalea hacia Lamera, etc.

Obtención de un espacio llano y libre para mejorar la movilidad y acceso al Casco en la zona más cercana a Tala y los equipamientos existentes (ambulatorio, psiquiátrico, Conservatorio, Casa de Cultura, IES Vicealmirante Fontán Lobe), eliminando el muro de cierre del psiquiátrico hasta el encuentro del mismo con el muro del ambulatorio (en la curva de Arresi Kalea), y peatonalizando Ongintza Kalea y Arresi Kalea desde el cruce con Tonpoi Kalea.

Soterramiento de los tendidos aéreos de la red de energía eléctrica y telefonía.

Mejora de la red general de saneamiento y sustitución por sistemas separativos.

Extensión de la red de telecomunicaciones por fibra óptica a la totalidad del Casco.

Sustitución gradual de sistemas ineficientes de alumbrado público.

Mejora de la red de recogida de residuos sólidos urbanos para, sin perder en la medida de lo posible eficacia y funcionalidad, mejorar la imagen urbana y evitar barreras.

### **5.2.- Sistemas Locales.**

Se reflejan gráficamente en el plano "O.4\_CALIFICACION PORMENORIZADA". Consisten básicamente en espacios libres y algún edificio administrativo.

## **6.- Ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente y se suspende la ordenación urbanística y los procedimientos para su ejecución y duración de la suspensión.**

El nuevo Plan Especial, pese a no suponer novedades radicales en cuanto a ordenación de ámbitos concretos, puede acarrear alteraciones menores en la aplicación de las ordenanzas actualizadas. Allí donde se hallen contradicciones donde la ordenación propuesta es incompatible con la anterior se suspenderá la aplicación de ésta. La suspensión será por el plazo máximo de un año desde la aprobación inicial.

Se adjunta plano re\_01 comparativo del plan que se revisa y del nuevo plan.

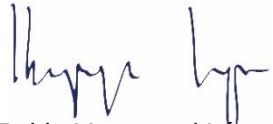
Más información sobre el ámbito objeto de ordenación puede hallarse en el visor geoEuskadi:

[Visor de geoEuskadi](#)

<https://www.geo.euskadi.eus/geobisorea/?extent=-303594.1416%2C5375827.0532%2C-302834.5486%2C5376374.0557%2C102100&marker=-2.72279084%3B43.42032766%3B4326%3B%3B>

Bilbao, abril de 2024.

En nombre del equipo redactor:



Pablo Maguregui Lopez  
Arquitecto  
4440 COAVN



Markel Bollar Arrate  
Abogado Urbanista  
4453 ICAB