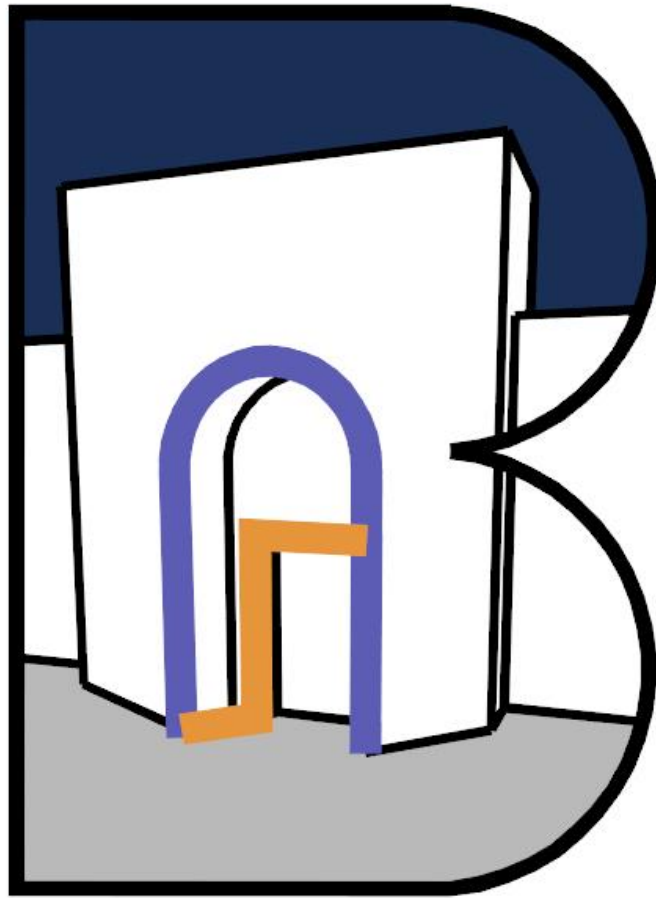


PLAN BEREZIA



BERMEOKO
ALDE ZAHARRA

LABURPEN EXEKUTIBOA

Sustatzailea
Promotor



BERMEOKo UDALA
AYUNTAMIENTO DE BERMEO

Erredaktore-taldea
Equipo redactor



Javier Martínez Callejo
Arkitekto Dr.

Markel Bollar Arrate
Hirigintza abokatua

Paula Amuchastegui Moreno
Arkitektoa

Pablo Maguregui López
Arkitektoa

Jon Ajuria Delgado
Arkitektoa

Jesús Sola Jiménez
Geografia eta historian liz.

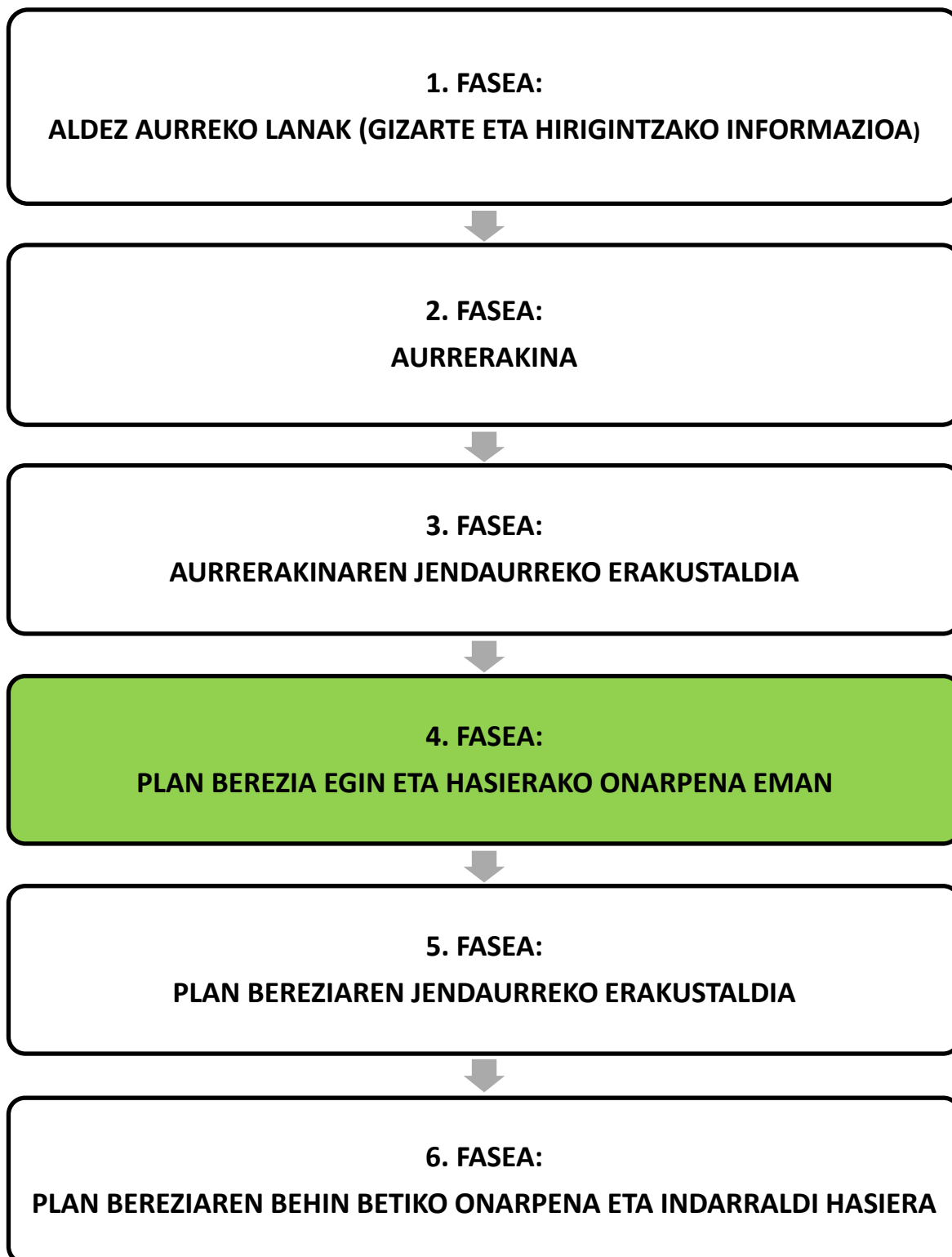


Pilar Barraketa
Biologoa

Mirari Elósegui
Geologoa

LABURPEN EXEKUTIBOA	1
AURKEZPENA	1
1.- Plan Berezia berrikustearen beharra	1
2.- Babes eta kontserbaziorako Plan Berezi baten edukia	1
3.- Berrikuspen prozeduraren legezko enkoadraketa	2
PROPOSATUTAKO KONPONBIDEA	3
1.- Deskribapen orokorra eta balizko hautabideak	3
2.- Justifikazioa goi-mailako plangintzaren ikuspegitik	5
3.- Proposatutako bizitegi ereduaren justifikazioa	5
4.- Proposatutako ekonomi-jarduera ereduaren justifikazioa	5
5.- Proposatutako ekipamendu eta azpiegitura ereduaren justifikazioa	5
6.- Proiektatutako antolamenduak indarrean dagoena aldatzen duen eta hirigintza-antolamendua eta hura gauzatzeko prozedurak eteten diren eremuak eta etetearen iraupena	6

FASE HONEN KOKAPENA PLAN BEREZIAREN TRAMITAZIOAREN BARRUAN (KOLORE BERDEZ NABARMENDUA)



LABURPEN EXEKUTIBOA

AURKEZPENA.

1.- Plan Berezia berrikustearen beharra.

Indarrean dagoen Bermeoko alde zaharraren Plan Berezia 90. hamarkadako bukaerakoa da. Bere araudia 2001eko irailaren 27ko 186. zk. BAOean argitaratu zen, era horretan indarrean sartuz. Aldaketa bat izan dute, 2005eko ekainaren 24ko 186. zk. BAOean argitaratua, bere 66 (estalkiak) eta 53. (barruko edo lur-zatiko patioak) artikuluei buruzkoa.

Antzeman da beharizan bat Plan Bereziaren berrikuspenerako, urte guzti hauetan zenbait aldaketa izan baitira hirigintza, lurralde eta arloko araudia, gizartearen eta ekonomiaren egoera, diseinu grafikoak, oinarri topografikoen zehaztasuna eta informazio geografikoko sistema modernoak erabilgarritasuna dagokionez.

2.- Babes eta kontserbaziorako Plan Berezi baten edukia.

Babes eta zaintzarako Plan Berezi baten xedea nagusia da lan orokorretan jasota dagoen antolamendua osatzea, planen zehaztapenek xede dituzten elementu naturalak edota artifizialak babesteko arauen bidez. Beharrezkoa bada, udalerriko plan orokorrean jaso gabeko beste babes-arau osagarriak ere zehaztu dezake. Halakotzat kalifikatutako eta sailkatutako ondasun kulturalen babes-araubidea ere jasoko du –bakoitzaren hasierako eta deklarazioko espedienteen arabera–, eta babes-araubide hori beren helburuen arabera garatu ahal izango du, kultura ondarearen gordetzea eta, kulturaren ikuspegitik, planean aurreikusitako garapen eremuan bere integrazioa bermatuz, mantentze eta kudeaketarako neurri zehatzak proposatuz. Jasoko ditu ere antolamendu xehatuari dagozkion zehaztapenak eta erdietsi behar dituzten helburuen arabera agiriak.

Bera idazterako orduan, arreta berezia jarri behar zaio antolatze-eremuaren ezaugarri sozio-ekonomikoei, inguruko gainerako baldintzapenei eta Udalbatzak gaiari buruz adierazten dituen irizpideei.

Plan Berezi berriak balio du ere bai hirigintza, lurralde antolaketa eta arloko araudian, bai ingurumen, irisgarritasun, eraikuntza, ondarearen babesa eta etxebizitza arloko araudian izandako nobedadeak sartzeko.

Ondoko dokumentuez osatzen da:

- A. Memoria.
- B. Araudia eta ordenantzak.
- C. Fitxak eta katalogoa.
- D. Jarduketa programa eta ekonomia eta finantza iraunkortasunari buruzko azterlan.
- E. Planoak.

Aurre dokumentu osagarri gisa, bere azterlan sozio-urbanistikoa eta ingurumen azterlan estrategikoa ditu.

3.- Berrikuspen prozeduraren legezko enkoadraketa.

Plan Bereziak bera, Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 95.1 artikulua ezarritako edukiarekin eta testu bereko 97 artikuluan finkatutako tramitazioa jarraituz, hasierako onarpena jasoko du eta jendaurrean jarriko da hiritar oroko egiteko komenigarritzat jotzen dituen alegazioak. Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren txostena jaso beharko du ere, loteslea izango dena kultura-intereseko higiezin abierazte-ebazpenetan edo behin betiko kalifikazio ezbazpenetan ezarritako babes-erregimenari dagokionez. Pasatuko zaie ere eremuan eskumenak edo interesak dituzten erakunde guztiei (Aldundiaren kultura ondarearen zerbitzua, itsasertzak portuak...). Jendaurrean egondako epean aurkeztutako alegazioak ikusita, udalak behin-behingo edo behin betiko onartuko du plana, bidezko diren aldaketak egin ondoren. BAOean argitarau ondoren, Plan Berezi berria indarrean jarriko da.

Plan Bereziak ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatuko prozedura jaso du. Hau hasi zen Aurrerakinari erantsiz ingurumen dokumentu estrategikoa bat Ingurumen Ebaluazio Estrategikoko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 29 artikulua ezarritako edukiarekin.

PROPOSATUTAKO KONPONBIDEA

1.- Deskribapen orokorra eta balizko hautabideak.

1.1.- Sarrera.

Aurrerago ere esan denez, 2001eko martxoaren 26ko Foru Aginduaren bidez onartu zen behin betiko Bermeoko Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia, Monumentu Multzoa izendapena eman zuen abenduaren 22ko 396/1998 Eusko Jaurilaritza Dekretuaren neurria egokitzeke. Dokumentu horretan, helburu nagusia zen Birgaitzeko Plan Berezia alde zaharra Monumentu Multzoz bezala aitortzen zuen 396/1998 Dekretura egokitzea zen. Lan honek balio izan zuen alde zaharraren eta bere elementuen morfologia kontrolatzeko, era xehatuan jasoz fitxen bitartez eraikin baten egoera, berari zegokion babespen mailarekin (eta, hala balitz, bere diskordantziekin ere) batera.

Honen emaitza bezala, alde zaharraren hobekuntza urte hauen zehar eremuaren estetikan zentratutako araudi baten bitartez egin da, bere jatorrizko ezaugarrietan oinarritutako irakurketa bat eta egin beharreko arkitektura esku-hartzeen kontrola ziurtatuz, bere idiosinkrasia gordez bera desitxuratu gabe.

Begirada azkar batek erakusten du esandako helburuak apurka apurka bete egin direla. Hiri-bilbeak finkatu dira eta hiri ehunen zati handi bat birgaitu egin da (ekipamendu publikoak). Hala ere, eraikin gabeko kopuru nabarmen bat egon badago.

Alde zaharra, beraz, eraldatze prozedura mantso baten barruan dago, arautua jada, zenbait ikuspegitan.

Hori dela eta, dokumentu honen xedea lan horrekin jarraitzea da, aurreko Planean ezarritakoa aztertuz eta egokituz, baina beste pausu bat emanaz alde zaharraren funtzionamendu egokian eragin ezkorra izan dezaketen zeharkako gaiei dagokionez, beraiei erantzunez helburuak lortzeko beharrezko arau-aldaketa eta egoeren desblokeatzearen bitartez, eta, horrez gain, finkatutako helburu berrien lorpen edo hobekuntzarako jarduketa positibo batzuk gauzatuz.

Zeharkako gai horiek dira, beste batzuen artean, irisgarritasuna, genero ikuspegia, mugikortasuna, osasuna eta araudiaren malgutzeta.

Indarreko Planak arreta jartzen bazion gehien bat eraikitako ehunaren kanpoko itxurari eta antolaketa hutsari, berrikuspen honetan arreta eraikitako ehunean jarri behar da.

Gogoratu behar dugu ere, 317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoa, aurreko Plana eta gero ateratakoa, eraikin bakoitzaren fitxan jaso behar diren eraikuntza, bizigarritasun, irisgarritasun eta segurtasun ikuspegiak arautzen dituena.

Berrikuspena aukera ezin hobea da ere existitzen den ehuna birgaitzeko eta, denbora eta diruaren ikuspegitik, alde zaharra birgaitu eta suspertzeko helburu eta estrategia bideragarriak asmatzeko. Birgaitzea bultzatu jasotako datuen oinarritutako neurriekin (hauek digitalizatuz, era horretan kudeaketa erabat errazteko). Horretarako, helburu nagusi izango dira:

- Egiturako, eraikitze eta segurtasun baldintzen egokitzapena.
- Bizigarritasun baldintzen hobekuntza.
- Irisgarritasunerako baldintza egokiak lortzea.
- Programa edo banaketa dela eta etxebizitzaren mugaketa funtzionalak gainditzea.

Helburu hauei dagokionez, beharrezkoa dirudi Planak bere araudian hartzea parametro sorta batzuk jarduketa batzuk beste batzuekiko lehentasuna izateko, baina malgutasun baten barruan, proposatzen den jarduketaren baldintza eta egoerara egokitu ahal izateko.

Esandakoagatik, Planaren helburu berriak eraikinen barruan islatu behar dira (bai etxebizitzetan, bai lokaletan), eta baita kale eta esparru publikoen dinamikan, alde zaharraren bizitasuna hobetzeko baliatuz.

Azken honi dagokionez, kezkatzekoa da merkataritza jarduera eta etxeen okupazio maila alde zaharrean. Ikuspegi hauek landu egin beharko lirateke, alde zaharraren ahalmen turistikoarekin eta garraio publikoarekin herri arteko bere lotura onari lotuz.

1.2.- Kontutan izan diren hautabideak eta aukeratutako konponbidea.

Planteatzen diren proposamenen artean ("O.8_PROPOSAMENAK" planoan islatzen direnak) bi bereziki planteatzen dira alde zaharraren osaketa eta funtzionamendu egokira bideratuak.

Gaur egun, kota diferentzia erraldoi bat dago alde zaharreko etxeak eta Bermeoko portuaren artean eta horrek irisgarritasun arazo larriak dakartza eta haustura handi bat hiri-ehunean.

Alde batetik, alde zaharra norabide transbertsalean hiri-bilbearen gainerakoarekin lotzeko, maldaren alde, Etxeberria tar Kresentzia Kalea eta Eskinarruaga Kalea oinezkoentzat bihurtzea proposatzen da, zoladura altxatuz dauden espaloien maila hartu arte, era horretan elkarbizitza esparruak eratzeko eta intuitiboki bideratzeko oinezkoen zirkulazio fluxua Lamera parkerantz, azken hau baita bizitza gehien daukan esparrua (eeta alderantziz, goranzko norabidean, Lamera Arana Goiri tar Sabin enparantzarekin eta Arresi Kaleko harresien ate zaharrarekin lotuz).

Gainerako jarduketa nagusiak loturak norabide transbertsalean eta ipar-ekialdeko egonaldiak hobetzera doaz.

Bilbearen mutur hau, batez ere bere azken tartean, Bastarre Kalea eta Landatxuko Eskailerak Kalerantz, benetako zaku-hondo bat bilakatzea bideratua dagoela dirudi, bizitegi izaera soilekoa eta gainerakoa baino etorrera gutxiagorekin (puntu beltzak ahalbideratuz). Bastarreko begiratokia, bera bakarrik, ez da nahiko erakargarri, Talaren hurbiltasuna dela eta.

Proposatzen da beraz, puntu honetarako eta Bermeoko Portuko Plan Berezian aurreikusitakoa neurri batean jarraituz, erakarpen polo bat: sarrera bikoitzeko eta estalki erabilgarriko eraikin bat, alde batetik irisgarritasun irizpideekin gune bat eta bestearen arteko kota diferentzia gainditzeko eta, bestetik, guneari erakargarritasuna emateko.

Baita ere, Tala inguruan, dauden ekipamenduetatik hurbil (anbulategia, psikiatrikoa, kontserbategia, Kultur Etxea, Fontan Lobe Bizealmirantea BHI) gune bat garbitzea proposatzen da, psikiatrikoaren itxiera-horma kenduz ambulategiko hormarekin lotzen duen gune arte (Arresi Kaleko bihurgunean), eta Ongintza Kalea eta Arresi Kalea oinezko bihurtuz Tonpoi Kaleko bidegurutzetik. Era honetan, gaur egun inguruan daudenak baino azalera lauagoko egoteko esparru bat lortuko litzateke, egunero gunera doazen erabiltzaile ugarientzat zerbitzua emateko, zeren hiri-elementuen kopuru handiak eta eguzkia etengabe ez egoteak bi arrazoi ezkor diren gaur egun gunean dauden esparru publikoen erabilera eskasa eragiten dutenak.

Alde batera utzi da aparkalekura sartzeko Arresi kalean kokatutako harresi zaharren atetik, funtzionaltasun eta kultura ondare babeseko arrazoiengatik, eta gaur egungo bide-eskema mantendu da.

Gainera, lotura transbertsala hobetzeko proposatutakoaren ildora, proposatzen da ere, lehen bezala oinezko bihurtzea Intxausti kalea eta Nardiz Tar Jon Kalea, zoladura altxatuz dauden espaloien maila hartu arte, era horretan elkarbitza esparruak eratzeko eta kale bi hauen oinezkoen zirkulazio fluxua hobetzeko, komertzialenak baitira, Arana Goiri Tar Sabiñen enparantza eta alde zaharraren ekialderantz.

Hautatutako konponbideak "O.4_KALIFIKAZIO XEHATUA" planoan islatzen dira ere.

2.- Justifikazioa goi-mailako plangintzaren ikuspegitik.

Proposatutako hautabideak LZP eta LAPen zehaztaperentara lotzen dira, hiri-lurzoru finkatuan antolaketa xehatuko tokiko jarduketetara lotzen baitira. Bateragarri dira ere Bermeoko HAPOk jasotako esparru arautzailearekin. Portuarekin lotzeko proposamena bere Plan Berezian islatu beharko da.

3.- Proposatutako bizitegi ereduaren justifikazioa.

3.1.- Hiri-lurzoru finkatua.

Proposatutako ekintzak finkatutako ehuna hobetzeko asmoa dute, ordenantzak gaur egungo araudi eta egoerara egokituz.

3.2.- Finkatu gabeko hiri-lurzorua.

Proposatutako ereduak ahalbideratzen du eraiki gabeko orubeetan edo antolaketa osagarria behar duten gunetan kultura ondarearen mantentze eta esparru publiko eta pribatuen hobetze helburuei jarraipena eman ahal izatea.

4.- Proposatutako ekonomi-jarduera ereduaren justifikazioa.

Aurrerakin honetan jasotako proposamenetatik irteten den jarduera ekonomikoen eredu jarraitzailea da, zerbitzu sektorean oinarritutako eredu bat ahalbideratuz eta, batez ere, merkataritza txikia eta ostalaritzan, bere aberastasuna gordetzeko. Hau bultzatzeko, alde zaharra erakargarri bilakatzeko eta bere biztanleen eta alboko guneen bizitza hobetzeko jarduketak planteatzen dira, era horretan bere protagonismoa indartuz herriko gizarte-bizitzan. Horretarako, bai Plan Berezia antolaketa xehatuak, bai bere ordenantzek, eskaintzaren oreka ahalbideratuko dute eta baita kokatzeko erraztasuna, beti ere, bere biztanleen ongizatea babestuz.

5.- Proposatutako ekipamendu eta azpiegitura ereduaren justifikazioa.

5.1.- Sistema Orokorrak.

Alde zaharra, hasiera batean, hornituta dago ekipamenduen eta azpiegituren ikuspegitik. Hala ere, beraien hobekuntza proposatzen da, bai kokapenari, bai tamainari dagokionez. Eredu orokor mailan, ekintza berri hauek proposatzen dira:

Ekipamenduak.

Erabilera anitzeko sarrera bikoitzeko eta estalki erabilgarriko eraikin bat egitea, alde batetik irisgarritasun irizpideekin portu zaharreko eta Bastarre kalearen arteko kota diferentzia gainditzeko eta, bestetik, guneari erakargarritasuna emateko olatu-hormaren alderantz zabaltasun bat emanez.

Azpiegiturak

Oinezko bihurtu eta zoladura berria eman komunikazio ardatz nagusiei, esateko, Etxeberria tar Kresentzia Kalea eta Eskinarruga Kalea Lamerarantz, etab.

Tala inguruan, dauden ekipamenduetatik hurbil (anbulategia, psikiatrikoa, kontserbategia, Kultur Etxea, Fontan Lobe Bizealmirantea BHI) gunen leun eta libre bat lortzea, psikiatrikoaren itxiera-horma kenduz ambulategiko hormarekin lotzen duen gunen arte (Arresi Kaleko bihurgunean), eta Ongintza Kalea eta Arresi Kalea oinezko bihurtuz Tonpoi Kaleko bidegurutzetik.

Energia elektriko eta telefono sarearen aireko lineak lurperatu.

Saneamendu sare orokorra hobetu eta sistema banakatuz ordezkatu.

Sare optikoko telekomunikazio sarea alde zahar osora zabaldu.

Herri-argiteri sistema ez eraginkorrek apurka-apurka ordezkatu.

Hiri-hondakin solidoen bilketa sarea hobetu, ahal den neurrian eraginkortasuna eta funtzionaltasuna galdu gabe, hiriaren irudia hobetu eta hesiak saihesteko.

5.2.- Tokiko Sistemak.

“O.4_KALIFIKAZIO XEHATUA” planoan islatzen dira grafikoki. Batez ere gunen libreak dira eta administrazio eraikinen bat.

6.- Proiektatutako antolamenduak indarrean dagoena aldatzen duen eta hirigintza-antolamendua eta hura gauzatzeko prozedurak eteten diren eremuak eta etetearen iraupena.

Plan Berezi berriak, eremu zehatzen antolamenduari dagokionez erabateko berrikuntzarik ez dakarren arren, aldaketa txikiagoak ekar ditzake ordenantza eguneratuen aplikazioan. Kontraesanak daudenean eta proposatutako antolamendua aurrekoarekin bateraezina denean, horren aplikazioa eten egingo da. Etetea gehienez urtebeteko epean izango da, hasierako onespentik zenbatzen hasita.

Re_01 plana erantsen da berrikusitako planaren eta plan berriaren konparatiboa ikusteko.


Antolamenduaren xede den eremuari buruzko informazio gehiago geoEuskadi bisorean dago:

[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)

<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>

Bilbo, 2024ko apirila.

Erredaktore-taldearen izenean:



Pablo Maguregui López
Arkitektoa
EHALO 4440



Markel Bollar Arrate
Hirigintza Abokatua
BAEO 4453