

## EGIKARITZE-LABURPENA

### 6.1.2 Esku-hartze Areako Hiri Antolamendurako Plan Berezia

HAPOaren ordenantzetako 6.2.7 artikuluan xedatzen dira A.6 Lurralde Areako E.A. 6.1.2 Esku-Hartze Areako hirigintza parametroak.

#### UE-6.1.2 Jardun unea

##### I) ARAUBIDE OROKORRA

Saikapena:	Hiri lurzorua	
Kalifikazio orokorra:	R2-Egoitza mistoa	1.900 m <sup>2</sup>
Eremuaren azalera:		1.900 m <sup>2</sup>

##### II) ORDENANTZA BEREZIAK

###### II.a) Proposaturiko antolamenduaren irizpideak eta helburuak

Etxadia eta ingurua osorik hobetu nahi dira, behin betiko onetsitako hiri antolamenduko plan berezi batek garatu duen eta egun indarrean dagoen antolamenduari dagokionez; izan ere, plan horretan, hirigintza eraikigarritasunaren egoera eta modua ezarri ziren, eta komenigarri irizten zaio eraikigarritasuna murrizteari, Bermeoko erdigunearen hiri inguruaren kalitatea hobetzeko. Era berean, egungo Al.6.1.2. jarduketaren alboan ezarritako gizarte-kulturako ekipamenduaren sistema orokor berria zehaztuta, etorkizuneko gizarte ekipamendua handitzea ahalbidetu nahi da, Udalak Ormaza Kontserbak antzinako lantegiko erakinean gauzatzea aurreikusten duena, zertarako-eta bertan jarri nahi den Kontserbaren Museoaren programa funtzionalagoa eta egokiagoa egiteko.

Hasierako proiektuan bildutako bi eraikinetako bat kentzea ezarri da, eta horri esker, ikuspegiak eta argiak askatuko dira hirigintza jarduketako eremuaren mendebaldean kokaturiko eraikinetatik. Hala, oinezkoan gune bat sortuko da sestra gaineko solairuetan eraikitzen ez den jabetza pribatuko partzelaren zatiaren gainean; gune zabalagoa eta egokiagoa da emaitzako hiri gunearen kalitatea hobetzeko. Gune horren sestra pean, garaje plazak kokatuko dira eta, hala denean, eraiki beharreko etxebizitzaren titulartasun pribatuko trastelekuak.

Proiektuko egoitza eraikin berriaren hego-ekialdean, beheko solairuan eta lehen eta bigarren solairuetan ezarri beharreko gizarte ekipamenduko sistema orokorraren kalifikazioak gainjartzen dira, baita hirugarren, laugarren, bosgarren, seigarren, zazpigarren solairuetan eta, hala denean, teilatupeko solairuan kokatu beharreko egoitza alde mistoaren kalifikazioa.

Erreñe Zubi kalearen zati bat zabaldu ahal izango da Elkano kalearekiko elkarguneraino; gainera, aparkaleku zabalagoak eta espaloiaurre neurriak hobetuko dira, eta Askatasun Bidearekiko lotura ahalbidetzen duen oinezkoen hirigune bat lortuko da.

###### II.b) Erabilera eta eraikuntza arauak

###### 1. Erabilera eta jabari baldintzak

- Erabilera nagusia. D kategoriako etxebizitza
- Erabilera baimenduak. Egoitzako R zonalde guztietarako baimenduak
- Erabilera baimenduak-murriztuak. Egoitzako R zonalde guztietarako erabilera baimenduak/murriztuak.
- Erabilera debekatuak. Nagusien eta baimenduen barruan ez dauden erabilerak

###### 2. Gehieneko aprobetxamenduak

- D kategoriako etxebizitzaren erabileraren eraikuntza berriaren beheko solairuaren okupazioa, planoen arabera: 662,11 m<sup>2</sup>, eta horietatik gutxienez 218 m<sup>2</sup> 6.1.-3 jardun-uneko oinezko herri erabilerako zortasuna duen gunean sartzeko atariperako dira.
- Sestra gainean eraikia: 4.581 m<sup>2</sup>, eta horietatik 189 m<sup>2</sup> egoitza eraikineko beheko solairuan, lehen solairuan eta bigarren solairuan kokatuak: Kontserba Museoa handitzeko gizarte ekipamendurako edo Bermeoko Udalak ezarritako beste edozein zuzkidura erabilerako, mantendu den Ormaza Kontserbak antzinako fabrikaren atal eraikian kokatuko den handitze-lan osagarri legez.
- Gehienez 4.164 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikiko araubide libreko D kategoriako etxebizitzaren erabilera nagusirako erabiliko da, betiere atariak eta gehienez 228 m<sup>2</sup> beheko solairuan baimendutako beste erabilera batzuk barne. Erabilera nagusirako eta baimendutako beste erabilera batzuetarako azalaren artean, 50 m<sup>2</sup>-ko aldaketa egin ahal izango da, eta eutsi egingo zaio irabazteko asmoetarako 4.392 m<sup>2</sup> guztizko azalera eraikiari.
- Sestra pean eraikia: 1.590 m<sup>2</sup>.
- Etxebizitzaren gehieneko kopurua: 37 etxebizitza
- Beheko solairuko lokalen erabilera: Beheko solairuetarako azalera ataripe, atari eta garajeetako oinezkoen irteeretarako erabiliko dira, Kode Teknikoaren arabera. Beheko solairuko gainerako azalera, erabilera baimenduak eta baimenduak/murriztuak izango dira.
- Garajeko plazak, gutxienezkoak: Bat etxebizitza bakoitzeko.

###### 3. Kultur ondarea babesteko eta zaintzeko arauak

Ormaza Kontserbak fabrikaren atalaren diseinu osoa errespetatuz garatuko da kultur ekipamendua, hain zuzen antzinako fabrikaren gainerako eraikina bota zenetik mantendu dena. Handitu egin daiteke, Al.6.1.2. jarduketaren dokumentazio grafikoan azaldutakoaren arabera, eta diseinua Ondare Zerbitzuaren baimenetan ezarritakoari lotuko zaio.

##### III) Ordenamendu zehatzaren arautegia

###### 1. Bolumen eta eraikuntza arauak

Lerrokadurak: Proiektuan bildutako egoitza eraikinak bete egin behar ditu Al.6.1.2. hirigintza jarduketaren fitxaren dokumentazio grafikoan aipaturiko lerrokadurak.

Solairuko okupazioa errespetatuta garatuko da gizarte-kulturako ekipamendua: beheko solairuen kopurua gehi bi, oinezkoen pasabide bat Askatasun Bidea eta Erreñe Zubi Kalearen artean, Al.6.1.2. jarduketaren fitxaren dokumentazio



grafikoan ezarritakoarekin bat etorritz eta mantendu den Ormaza Kontserbak fabrikaren atalaren diseinua errespetatuz. Altuerak: Projektuan bildutako eraikina: Beheko solairua behi bost solairu (BS+5), eta dorre bat iparraldeko aurrealdean Erreñe Zubi kalera; eta beheko solairua gehi zazpi solairu (BS+7) Askatasun Bideko 32 Bis zenbakiko alboko eraikineko goiko solairuekin bat datorren azaleraren zatian.

2. Hirigintza jarduketaren antolamenduari eta kudeaketari buruzko arauak.

- Jarduteko sistema: Zuzeneko burutzapena
- Hiri lurzoru finkatua. Finkatze aldiaren dagoen eremua (fA)
- Plangintza eta proiektuak Eraikuntza proiektua
- Eraikuntzaren urbanizazio osagarriaren proiektua
- Epeak: Lizentziaren eskaera: hiru urte barru, berrikusitako plan orokorra behin betiko onesten denetik hasita.

Gaur egun, indarrean dagoen HAPOak definitutako antolamenduan, etorkizuneko eraikina horrela definitzen du: Beheko solairua gehi bost solairu (BS+5), eta dorre bat iparraldeko aurrealdean Erreñe Zubi kalera; beheko solairua gehi zazpi solairu (BS+7) Askatasun Bideko 32 Bis zenbakiko alboko eraikineko goiko solairuekin bat datorren azaleraren zatian.

2020ko abenduaren 22an, 279/2020 Dekretuaren onarpena argitaratu zen Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian. 279/2020 Dekretua, abenduaren 15ekoa, zeinaren bidez Bermeoko (Bizkaia) Conservas Ormaza fabrika Babes Berezi Kultura-ondasun izendatzen baita, Monumentuaren kategoriarekin.

E.A. 6.1.4 Esku-hartze arean kokatutako Conservas Ormaza fabrikaren Babes Berezi Kultura-Ondasun izaera berri horrek, Monumentu kategorian, eragina du inguruko E.A.

6.1.2 Esku-hartze area horretako antolamenduan eta bertan etorkizunera begira planteatzen den eraikinaren bolumenean.

Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen 50.3 artikuluan ezarritakoari jarraikiz, babestutako kultura-ondasunean kutsadura bisuala edo akustikoa eragiten duten elementuak kentzeko aukerak sustatuko dituzte Eusko Jaurlaritzak eta Bizkaiko Foru Aldundiak, baldin eta elementu horiek eragotzi, zaildu edo desitxuratu egiten badute monumentua ikusteko modua, eta haren testuinguruari buruzko balioak hondatzen badituzte.

Horren aritik, kutsadura bisuala eta akustikoa sortzen duten elementu hauek definitzen dira, altueragatik, bolumetriagatik edo distantziagatik, monumentuaren pertzepzioa eralda dezaketen instalazio iraunkorrak zein aldi baterakoak.

**Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen xedea da hiri lurzoruaren antolamendu xehatua egokitzea, eta eragozteko antolamendu xehatuak altueragatik, bolumetriagatik edo distantziagatik, monumentuaren pertzepzioa eraldatzea, kutsadura bisuala murriztuz.**

2022ko urriaren 24ean Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza politika Saileko Kultura Ondareren Zuzendaritzaren txostenean kutsadura bisualari buruzko baldintzak ezartzen dira.



Bestalde, eraikuntza berriaren lerroakadurak eta sestrak birkonfiguratzea du xede bezala Plan Bereziak, ingurukoko mugakideei erantzun egokia emateko, eta zehazki, Conservas Ormaza katalogatutako eraikinaz gain, Erreñezubi Kalean lerroakadura egokitzeko, A.I.6.1.3ko plazarekin erabilera publikoko espazio amankomuna sortzeko eta A.I.6.1.1eko mehelinari eta patio pribatuari erantzun egokia emateko.

Hurrengoak lirateke Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren antolamendu xehatuko parametroak:

Sailkapena: Hiri Lurzoru Finkatua.

Kalifikazio Orokorra: R.2 \_ Egoitzazko erabilera mistoa.

Eraikigarritasuna: 4.392,00 m<sup>2</sup> , 4.164 m<sup>2</sup> egoitzazko erabilera,  
228 m<sup>2</sup> beste erabileretarako beheko plantan.

Eraikinaren profila: 2S+PB+5+BC / 2S+PB+6 / 2S+PB+7

Profila aldakorra da.

Ekipamenduaren eraikigarritasuna: 700 m<sup>2</sup> (Eraikigarritasun fisikoa)

(Jabari publikoari lagatzeko)

Zuzkidura publikoa: Erreñezubi kaleko espaloia lerroakaduratik kanpo.

E.A. 6.1.2 Hiri Antolamendurako Plan Berezi honek, eraikinaren bolumenak eta profilak berrantolatzen ditu, gaur egun, indarrean dagoen antolamendutik sor litekeen eraikinak Ormaza fabrikari sortzen dion kutsadura bisuala murrizten du eta Ormaza fabrikako etorkizuneko ekipamendu publikoarentzat gaur egun E.A. 6.1.2 antolamenduan planteatzen diren 189 m<sup>2</sup>-ak 700 m<sup>2</sup>-ra handitzen ditu. E.A. 6.1.3-ko espazio publikoarekin batera, espazio amankomun bakar bat sortzen da, erabilera publikoa izango lukeena. Azkenik, Erreñezubi kalearen kota eta Ormaza fabrikarena kontuan hartuta, bien artean E.A. 6.1.3 eremuko espazio publikoarekin batera sortzea planteatzen den espazioak, eraikinaren sestra azpiko planta maila ezberdinetan jartzea dakar.

