

## **3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE BERMEO**

### **DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO. 2021**

#### **CAPITULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

##### **ART.1.1. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN**

1. Las determinaciones de las normas urbanísticas de la ordenación de la 3ª modificación del plan especial de ordenación portuaria del puerto de Bermeo, tienen carácter normativo en el ámbito del dominio público portuario, constituido por las superficies de tierra y de mar definidas en el plano P-1 titulado "Calificación global" de esta 3ª modificación del plan especial citado.

2. De acuerdo con lo indicado, el ámbito del plan especial de ordenación portuaria del puerto de Bermeo, en adelante plan especial de ordenación del puerto de Bermeo, está constituido por el dominio público portuario indicado en el apartado anterior.

##### **ART.1.2. ENTRADA EN VIGOR**

La entrada en vigor de las determinaciones de la ordenación del puerto de Bermeo del presente plan especial, se producirá de acuerdo con lo establecido por la legislación de aplicación. Regirán hasta que sean modificadas por el procedimiento establecido al efecto.

##### **ART.1.3. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

1. En toda la documentación del presente plan especial, se respetan y utilizan los contenidos y la terminología establecidas en la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo y en la Ley 2/2018 de Puertos y Transporte marítimo del País Vasco, con las adecuaciones precisas para adaptarse el contenido del presente expediente.

2. Se tienen en cuenta, además de lo indicado, el contenido y la terminología de las leyes, reglamentos, instrumentos de ordenación del territorio y planes de ordenación urbanística actualmente vigentes.

##### **ART.1.4. DOCUMENTOS NORMATIVOS**

1. Son documentos de carácter normativo, al nivel de la calificación global y pormenorizada, las normas urbanísticas del presente documento, y los siguientes planos de ordenación:

P-1	Calificación global .....	E:1/2000
P-2	Calificación pormenorizada.....	E:1/2000
P-3	Régimen de la edificación existente .....	E:1/2000
P-4	Alineaciones y rasantes .....	E:1/2000

**2.** Los planos que definen los condicionantes superpuestos a considerar, se indican en la siguiente relación:

P-5.1	Zonas de la Red Natura 2000, LIG.....	E:1/2000
P-5.2	Condicionantes superpuestos de protección del paisaje .....	E:1/2000
P-5.3	Condicionantes superpuestos DVA. 92/43/CEE zonas de protección de aves Tendidos eléctricos .....	E:1/2000
P-6	Suelos contaminados.....	E:1/2000

Estos planos establecen los ámbitos que definen los condicionantes superpuestos, indicados en su titulación, de aplicación en la normativa de las zonas de la calificación global y en la de las subzonas de la calificación pormenorizada, con el carácter y alcance establecido en el artículo 3.1.c) de las normas de aplicación de las vigentes directrices de ordenación del territorio.

**3.** En el plano P-6 titulado “Suelos contaminados”, se definen las superficies contenidas en el catálogo de suelos contaminados de la Comunidad Autónoma Vasca, según el inventario de la FTP 2016 del Gobierno Vasco. Atendiendo a lo indicado, las actuaciones en los suelos contaminados del plano P-6, se realizarán teniendo en cuenta lo establecido al efecto por la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

**4.** El alcance normativo de la documentación gráfica de los planos indicados anteriormente, se desarrolla en los posteriores artículos de estas normas de ordenación portuaria, sin perjuicio de lo indicado a continuación, de manera expresa, en los apartados de este artículo.

**5.** Las posibles contradicciones entre las determinaciones de estas normas escritas y las de carácter gráfico de los planos indicados en este artículo, se saldarán a favor de las normas escritas, salvo que la discrepancia se origine por un evidente error material, en cuyo caso prevalecerá una interpretación coordinada y coherente de todas las determinaciones del presente plan especial.

**6.** Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, tanto en las normas escritas como en las normas de carácter gráfico, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente, lo cual se podrá realizar por medio de los ficheros de dibujo

con formato DWG, con el que ha sido realizada la parte gráfica de la ordenación establecida por el presente plan especial.

7. En cualquier caso, las definiciones gráficas de los planos indicados en los apartados anteriores de este artículo, tienen el carácter y alcance que, en cada caso, les asignan, la propia literatura contenida en ellos y los posteriores artículos de las presentes normas urbanísticas.

#### **ART.1.5. RELACION DE LA ORDENACION DE ESTE PLAN ESPECIAL CON LAS DETERMINACIONES DE LA LEGISLACION DE COSTAS**

En la ordenación de este plan especial y en la ejecución de sus determinaciones se tendrán en cuenta, con carácter obligatorio, las determinaciones de la Ley 2/2013, de 29 de Mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley de Costas, Ley 22/1998, de 28 de Junio, así como de su reglamento general aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de Octubre.

#### **ART.1.6. RELACION DE LA ORDENACION DE ESTE PLAN ESPECIAL CON LA CALIFICACION DEL CASCO HISTORICO DE BERMEO**

1. La línea de la delimitación del Conjunto Monumental del Casco Histórico de Bermeo se contiene en los planos de ordenación de este plan especial.

2. Para la ejecución de obras en el ámbito afectado por la calificación del Casco Histórico de Bermeo como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en concreto en las subzonas SZUC\_B01, SZTV\_B01 y SZNR\_B01 de este plan especial, ver plano P-4 titulado "Alineaciones y rasantes", se deberá contar con la autorización del órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia.

#### **ART.1.7. LINEAS DE LA LEY DE COSTAS**

En los planos del presente plan especial se recogen las siguientes líneas establecidas por la Ley de Costas:

- ✓ Línea interior de la ribera de mar
- ✓ Deslinde del dominio público marítimo-terrestre
- ✓ Línea interior de la zona de servidumbre de protección

## **CAPITULO 2. REGIMEN DE LOS EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS EXISTENTES EN LAS ZONAS DE TIERRA**

### **SECCION 1ª. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS EXISTENTES**

#### **ART.2.1.1. CLASIFICACION DEL REGIMEN DE LOS EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS DEL SUELO EXISTENTES**

1. El régimen jurídico de las edificaciones, instalaciones y usos existentes en el ámbito de las superficies de tierra del dominio público portuario del puerto de Bermeo, se establece de acuerdo con las determinaciones del artículo 101 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo titulado “Régimen jurídico de las edificaciones, construcciones y usos disconformes con el planeamiento”.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo citado, en la ordenación de este plan especial, se definen las siguientes categorías de los edificios existentes:

- a) Fuera de ordenación
- b) Disconformes con el planeamiento
- c) Conformes con el planeamiento, edificios dentro de ordenación

3. La calificación indicada en el anterior apartado se contiene en el plano P-3 titulado “Régimen de la edificación existente”.

A continuación se aportan las tablas que recogen el listado y características de los edificios fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento:

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINA  
EDIFICIO FUERA DE ORDENACIÓN

PORTUKO ERREF. REF. PUERTO	TITULOA TITULO	EMAKIDA CONCESIONARIO	OKUPAZIOA OCUPACION	ERAIKITAKO AZAL. SUP. EDIFICADA	
1	C-M3-4/98	Izotz fabrika Fábrica de Hielo	"San Pedro" arrantzaleen kofradia Cofradía Pescadores "San Pedro"	543,12	680,00
2		Etxebizitza (Biltegiarekin) Vivienda con Almacén	Bermeoko Portua Puerto de Bermeo	179,34	385,68
3		BERMEOIMEGA/Ontziola/Tailerra BERMEOIMEGA/Astillero/Taller		938,06	
			Guztira Total	1.659,52	

PLANEAMENDUAREKIN BAT EZ DATORREN ERAIKINA  
EDIFICIO DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO

PORTUKO ERREF. REF. PUERTO	TITULOA TITULO	EMAKIDA CONCESIONARIO	OKUPAZIOA OCUPACION	ERAIKITAKO AZAL. SUP. EDIFICADA	
4	C-M-1/86	Cortazar Ontziola Astilleros Cortazar	A. Cortazar	283,42	283,42
5	C-M-1/92 a 38/92	Lonjak Lonjas	Armadoreak Armadores	1.840,22	1.840,22
6	C-M-2/79	Biltegi txikiak Almacénillos	Asoc. Armadores de E. Pesqueras	229,26	229,26
7		Etxebizitza (Biltegi txikirekin) Viviendas y Almacénillo	Bermeoko Portua Puerto de Bermeo	69,27	470,00
8		Gurutze Gorria Cruz Roja	Gurutze Gorria Cruz Roja	132,23	253,03
9		Ertzaintza Ertzaintza	Ertzaintza Ertzaintza	26,08	26,08
10		Bermeoko Udal Arraundegia Club de Remo Municipal		395,48	790,96
11		Transformadorea Transformador		18,81	-
12		Pilatutako kontenedoreak Contenedores apilados		52,18	-
13		Repsol-en instalazioak Instalaciones de Repsol		770,39	-
			Guztira Total	3.817,34	

Los datos de concesionario, ocupación y superficie de edificación, son indicativos, sin carácter normativo.

## **SECCION 2ª. OBRAS Y USOS AUTORIZADOS**

### **ART.2.2.1. OBRAS Y USOS AUTORIZADOS EN LOS EDIFICIOS CALIFICADOS FUERA DE ORDENACION**

En los edificios calificados fuera de ordenación, se autorizan las obras indicadas en el apartado 5 del artículo 101 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo y el mantenimiento de los usos existentes.

### **ART.2.2.2. OBRAS Y USOS AUTORIZADOS EN LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES CALIFICADAS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**

En los edificios e instalaciones calificados como disconformes con el planeamiento, en tanto en cuanto no se estime necesario por la Autoridad Portuaria su sustitución por nuevos edificios o instalaciones, o, en su caso, el traslado de las actividades situadas en ellos a una nueva localización en edificios dentro de ordenación, se autoriza la ejecución de obras de mantenimiento y conservación de lo construido, incluyendo también obras de consolidación y reforma, al objeto de mantener su funcionamiento como soporte de los usos existentes.

## **CAPITULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **SECCION 1ª. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **ART.3.1.1. CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO. SUPERFICIES DE TIERRA**

La calificación urbanística del suelo, se establece, en relación con las superficies de tierra incluidas dentro del dominio público portuario del puerto de Bermeo, atendiendo a la delimitación de los ámbitos propios de la calificación global y la calificación pormenorizada desarrollada en los posteriores artículos de esta sección.

#### **ART.3.1.2. AMBITOS DE LA CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO. SUPERFICIES DE TIERRA**

1. Las superficies de tierra del dominio público portuario, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2018 de puertos y transporte marítimo del País Vasco, se califican como zonas de sistemas generales portuarios de dominio público. Se definen atendiendo a su división en las superficies de cada uno de los dos municipios de Bermeo y Mundaka.

2. La definición grafica de dichas zonas se contiene en el plano P-1 titulado "Calificación global", en el que se diferencian los sistemas generales de tierra del municipio de Bermeo y de Mundaka, incluyendo las superficies del sistema general portuario de accesos al puerto de Bermeo.

3. La zona del sistema general portuario SGP-T\_B01 contiene la superficie de tierra del puerto de Bermeo en el municipio del mismo nombre, la cual se completa con la zona SGP-T\_B02 que soporta la fracción del acceso rodado al puerto situado en el término municipal de Bermeo.

4. La zona del sistema general portuario SGP-T\_M01 contiene la superficie de tierra del puerto de Bermeo en el municipio de Mundaka, la cual se completa con la zona SGP-T\_M02 que soporta la fracción del acceso rodado al puerto situada en el término municipal de Mundaka.

### ART.3.1.3. AMBITOS DE LA CALIFICACION GLOBAL. SUPERFICIE DE MAR

1. Las superficies de mar del dominio público portuario, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2018 de puertos y transporte marítimo del País Vasco, se califican como sistemas generales portuarios de dominio público. Se definen atendiendo a su división en las superficies de los dos municipios Bermeo y Mundaka.

2. La definición grafica de dichas zonas de mar se contiene en el plano P-1 de la calificación global, en el que se diferencian los sistemas generales de mar del municipio de Bermeo y de Mundaka, distinguiendo las zonas en las que se establece una especial protección diferenciándolas del resto de la zona de mar de cada municipio, por efecto del condicionante superpuesto originado por la superposición del ámbito de la ZEC ES-2130007. Litoral de Urdaibai.

3. Atendiendo a lo dicho, en el término municipal de Bermeo se define la zona del sistema general de mar SGP-M\_B01 y la fracción de la zona de mar con una calificación global de especial protección SGP-M\_B02.

4. De manera semejante, en el término municipal de Mundaka se define la zona del sistema general de mar SGP-M\_M01 y la fracción de la zona de mar con una calificación global de especial protección SGP-M\_M02.

5. A continuación se aportan las zonas de sistemas generales descritas anteriormente, según la leyenda del plano P-1 titulado “Calificación global”.

## KALIFIKAZIO GLOBALA CALIFICACIÓN GLOBAL

### BERMEOKO PORTUKO LUR AZALERAK

#### SUPERFICIES DE TIERRA DEL PUERTO DE BERMEO

LURRA GUZTIRA / TOTAL TIERRA: 151.640,24 m<sup>2</sup>



PORTU ERAPIDE OROKORRA, LUR AZALEKOA - BERMEO  
SISTEMA GENERAL PORTUARIO, SUPERFICIE DE TIERRA - BERMEO





SGP-T_B01	97.731,16 m <sup>2</sup>	_____	HIRI LURZORUA / SUELO URBANO
SGP-T_B02	12.072,89 m <sup>2</sup>	_____	L. URBANIZAEZINA / S. NO URBANIZABLE



PORTU ERAPIDE OROKORRA, LUR AZALEKOA - MUNDAKA  
SISTEMA GENERAL PORTUARIO, SUPERFICIE DE TIERRA - MUNDAKA

SGP-T_M01	36.004,09 m <sup>2</sup>	_____	HIRI LURZORUA / SUELO URBANO
SGP-T_M02	5.832,10 m <sup>2</sup>	_____	HIRI LURZORUA / SUELO URBANO

**BERMEOKO PORTUKO ITSAS AZALERAK**  
**SUPERFICIES DE MAR DEL PUERTO DE BERMEO** **ITSASOA GUZTIRA / TOTAL MAR: 298.005,61 m<sup>2</sup>**





	PORTU ERAPIDE OROKORRA, ITSAS AZALEKOA - BERMEO SISTEMA GENERAL PORTUARIO, SUPERFICIE DE MAR - BERMEO		
	SGP-M_B01	225.444,14	m <sup>2</sup>
	PORTU ERAPIDE OROKORRA, ITSAS AZALEKOA - MUNDAKA SISTEMA GENERAL PORTUARIO, SUPERFICIE DE MAR - MUNDAKA		
	SGP-M_M01	50.915,84	m <sup>2</sup>
	PORTU ERAPIDE OROKORRA, ITSAS AZALEKOA, ITSASERTZ BABES EREMUA - BERMEO SISTEMA GENERAL PORTUARIO, SUPERFICIE DE MAR, ZONA DE PROTECCIÓN DEL LITORAL- BERMEO		
	SGP-M_B02	19.383,63	m <sup>2</sup>
	PORTU ERAPIDE OROKORRA, ITSAS AZALEKOA, ITSASERTZ BABES EREMUA - MUNDAKA SISTEMA GENERAL PORTUARIO, SUPERFICIE DE MAR, ZONA DE PROTECCIÓN N4 DEL LITORAL - MUNDAKA		
	SGP-M_M02	2.262,00	m <sup>2</sup>

**ART.3.1.4. AMBITOS DE LA CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO. SUPERFICIE DE TIERRA**

1. Por efecto de la calificación u ordenación pormenorizada del presente plan especial, las zonas de tierra del sistema general portuario indicadas en el artículo 3.1.2 titulado “Ámbitos de la calificación global del suelo. Superficies de tierra”, se divide en subzonas, atendiendo para su definición, al uso predominante en cada una de ellas.

2. Las subzonas indicadas en el apartado anterior se definen gráficamente en el plano P-2 titulado “Calificación pormenorizada”, de acuerdo con la siguiente relación:

**XEHATUTAKO KALIFIKAZIOA**  
**CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

	<b>SZCP</b> MERKATARITZA ETA PORTU ERABILEREN AZPIZONA SUBZONA DE USOS COMERCIALES Y PORTUARIOS		27.184,63 m <sup>2</sup>
	SGP-M_B01	17.706,63	m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO
	SGP-M_M01	9.478,00	m <sup>2</sup> ————— T.M. MUNDAKA
	<b>SZPS</b> ARRANTZA ERABILEREN AZPIZONA SUBZONA DE USOS PESQUEROS		2.955,86 m <sup>2</sup>
	SZPS_B01	2.955,86	m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO
	<b>SZNR</b> ITSAS KIROL ETA AISIALDI ERABILEREN AZPIZONA SUBZONA DE USOS NÁUTICOS Y RECREATIVOS		8.434,48 m <sup>2</sup>
	SZNR_B01	8.434,48	m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO
	<b>SZVR</b> ONTZITEGI AZPIZONA SUBZONA DE VARADERO		5.582,60 m <sup>2</sup>
	SZVR_B01	5.582,60	m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO

<b>SZIC</b>	<b>INDUSTRI ETA MERKATARITZA ERABILEREN AZPIZONA</b>	<b>38.991,13 m<sup>2</sup></b>
	<b>SUBZONA DE USOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES</b>	
SZIC_B01	3.850,40 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZIC_B02	2.563,64 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZIC_B03	11.530,15 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZIC_B04	2.742,35 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZIC_B05	74,68 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZIC_B06	1.017,54 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZIC_M01	7.186,13 m <sup>2</sup> ————— T.M. MUNDAKA	
SZIC_M02	10.026,24 m <sup>2</sup> ————— T.M. MUNDAKA	
<b>SZUC</b>	<b>KOMUNITATEKO ERABILERA PUBLIKOETAKO AZPIZONA</b>	<b>6.369,29 m<sup>2</sup></b>
	<b>SUBZONA DE USOS COMUNITARIOS PÚBLICOS</b>	
SZUC_B01	4.792,83 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZUC_B02	1.576,46 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
<b>SZTV</b>	<b>BIDE GARRAIO AZPIZONA</b>	<b>46.949,42 m<sup>2</sup></b>
	<b>SUBZONA DE TRANSPORTE VIARIO</b>	
SZTV_B01	31.164,35 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZTV_B02	2.039,35 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZTV_B03	5.119,74 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZTV_M01	6.913,07 m <sup>2</sup> ————— T.M. MUNDAKA	
SZTV_M02	1.712,90 m <sup>2</sup> ————— T.M. MUNDAKA	
<b>SZPT</b>	<b>MAGALEN BABESERAKO AZPIZONA</b>	<b>15.172,84 m<sup>2</sup></b>
	<b>SUBZONA DE PROTECCIÓN DE TALUDES</b>	
SZPT_B01	716,05 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZPT_B02	983,79 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZPT_B03	6.953,15 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZPT_M01	2.400,65 m <sup>2</sup> ————— T.M. MUNDAKA	
SZPT_M02	4.119,20 m <sup>2</sup> ————— T.M. MUNDAKA	

## SECCION 2ª. USOS DEL SUELO. USOS PORTUARIOS Y OTROS USOS TENIDOS EN CUENTA PARA LA ORDENACION DEL DOMINIO PORTUARIO DEL PUERTO DE BERMEO

### ART.3.2.1. CONCRECION DE LOS USOS DEL SUELO DE LAS SUPERFICIES DE TIERRA

1. Atendiendo a lo establecido en la Ley 2/2018 de puertos y transporte marítimo del País Vasco, los usos tenidos en cuenta para establecer la ordenación portuaria de este plan especial, son los usos portuarios que se indican a continuación, de acuerdo con la definición y contenido de las actividades que los constituyen, según lo establecido en el artículo 12.2 de la Ley 2/2018, Ley de puertos y transporte terrestre del País Vasco.

2. La relación de los usos portuarios tenidos en cuenta en este plan especial de la ordenación del puerto de Bermeo, son los que se indican a continuación:

- a) Usos comerciales portuarios
- b) Usos pesqueros
- c) Usos náutico-recreativos
- d) Usos comunitarios públicos
- e) Usos industriales y comerciales
- f) Usos mixtos



3. Además de los usos portuarios indicados en el apartado anterior, se establecen el uso de transporte viario y el uso de protección de taludes, usos que se definen como usos predominantes de las subzonas de transporte viario y las subzona de protección de taludes.

4. Sin perjuicio de la ubicación preferente de los usos indicados anteriormente en los apartados de este artículo, se establece que las actividades y, en su caso, los servicios portuarios comprendidos en las definiciones de los usos portuarios anteriormente indicados, se podrán también desarrollar, de manera colateral y coordinada con los usos del suelo de la superficie de tierra, a bordo de los buques situados en las superficies de mar del puerto, colindantes con las subzonas de tierra de la calificación pormenorizada que se establecen en este plan especial.

5. Los usos permitidos en las diversas subzonas de tierra establecidas por la calificación pormenorizada, se indican en los artículos correspondientes al régimen urbanístico establecido por la calificación pormenorizada de cada una de las subzonas.

#### **ART.3.2.2. SUBZONAS MIXTAS. USOS PERMITIDOS. USO PREDOMINANTE, USOS COMPATIBLES Y USOS AUXILIARES**

1. Con carácter general, salvo los casos en los que se indique el carácter mixto de una subzona, el uso predominante es el que singulariza la subzona correspondiente, por ser el uso permitido cuyo soporte edificado debe alcanzar la mayor cuantía de la superficie construida de la subzona. Los usos compatibles son los demás usos permitidos.

Cuando una subzona se defina como subzona mixta, no será aplicable con carácter estricto el establecimiento de la mayor cuantía de la superficie construida del uso predominante, considerándose de aplicación optativa la cuantía de la edificabilidad dotacional de los usos incluidos en la concreción de los usos mixtos de la subzona. Queda a disposición de la Administración portuaria la asignación, en cualquier momento, de la cuantía precisa de la ocupación de la superficie de techo establecida en la subzona para cualquiera de los usos permitidos, atendiendo a las necesidades organizativas de la actividad portuaria.

2. Los usos auxiliares vinculados a un uso principal, ya sea un uso predominante y/o compatible, son los usos cuyas actividades son precisas y auxiliares para el mejor desenvolvimiento y funcionalidad de los usos citados como usos principales. Su superficie de techo computa como superficie del uso para el cual tiene la característica de uso auxiliar, están siempre autorizados con el uso del que resulta auxiliar, aunque no se indique de manera expresa en las normas urbanísticas correspondientes de la subzona.

3. Sin carácter exhaustivo, los usos auxiliares son los usos de oficinas administrativas y de gestión, los almacenes auxiliares de producción del uso principal, los aparcamientos privados y cualquier otro preciso para dar servicio al uso principal con el carácter indicado en el apartado anterior.

4. Los usos titulados como “oficinas independientes” en las normas urbanísticas de las subzonas, se corresponde con las oficinas administrativas y gestión de actividades relacionadas con los usos

portuarios, que no se corresponden con usos auxiliares a usos principales ubicados en el edificio en el que se sitúan aquellas.

### **ART.3.2.3. ACTIVIDADES Y SERVICIOS EN LAS SUPERFICIES DE MAR**

1. En las superficies de mar de las zonas de sistema general portuario, SGP-M\_B01 y SGP-M\_M01, se podrán situar los servicios de atraque, fondeo y estancia de los buques o embarcaciones, de acuerdo con la organización de dichos servicios que establezca en cada caso la Autoridad portuaria para una mejor funcionalidad del tráfico portuario y la prestación de los servicios indicados.

2. En las superficies de mar de las zonas del sistema general portuario SGP-M\_B02 y SGP-M\_M02, solamente se permiten aquellas actividades dirigidas al mantenimiento y conservación y en su caso mejora de los valores ecológicos de su ámbito, de conformidad con las medidas de conservación establecidas en el Decreto 358/2013, de 4 de Junio, por el que se designan Zonas Especiales de Conservación 4 lugares de importancia comunitaria del ámbito de Urdaibai y San Juan de Gaztelugatxe, en particular, en el caso que ocupa a este artículo, el correspondiente a la ZEC ES-2130007, zonas litorales y marismas de Urdaibai.

### **ART.3.2.4. BASES TECNICAS PARA ESTABLECER LA CALIFICACION GLOBAL Y PORMENORIZADA DE LAS ZONAS DE SISTEMAS GENERALES Y SUBZONAS DE TIERRA**

1. La calificación global y pormenorizada de cada una de las zonas y subzonas, definidas en la ordenación del puerto de Bermeo, se establece asignando a cada uno de sus ámbitos espaciales, los usos permitidos, distinguiendo el uso predominante con mayor superficie construida sobre rasante y, en su caso, otros usos permitidos con el carácter de usos compatibles, todo ello sin perjuicio de lo indicado al efecto para la subzonas que se definen como subzonas mixtas en el artículo 3.2.2 titulado "Usos permitidos. Uso predominante, usos compatibles y usos auxiliares".

2. Completa la calificación global y pormenorizada de cada zona y subzona de tierra la cuantía máxima de la edificabilidad física dotacional, o superficie construida sobre rasante en los edificios existentes y propuestos definidos por sus alineaciones máximas y sus acrónimos correspondientes en el plano P-4 titulado "Alineaciones y rasantes".

3. Atendiendo al carácter demanial de las superficies de las zonas y subzonas de tierra, la edificabilidad física sobre rasante establecida por la superficie construida es edificabilidad física de dotación pública, de conformidad con el artículo 35.3 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, titulado "Edificabilidad física, urbanística, ponderada y media".

4. La edificabilidad física de dotación pública establecida en la ordenación de este plan especial es exclusivamente edificabilidad física o superficie construida sobre rasante.

### **ART.3.2.5. SITUACION, FORMA Y NUMERO DE PLANTAS DE LOS EDIFICIOS DENTRO DE ORDENACION**

1. La situación y forma de los edificios existentes y propuestos, dentro de ordenación, de cada una de las subzonas edificables, se define en el plano P-4 de este plan especial, titulado “Alineaciones y rasantes”, con indicación del acrónimo de cada edificio, establecido en función de la subzona en la que se sitúa y con un número ordinal por subzona.

2. En el plano citado, se indica igualmente el número máximo de plantas sobre rasante de cada uno de los edificios indicados en el apartado anterior, sin perjuicio de las excepciones a esta regla que se contienen en los artículos de las normas urbanísticas específicas de determinadas subzonas.

3. Las alineaciones máximas dibujadas en el plano P-4 representan la superficie en cuyo interior se deben situar los edificios existentes y/o propuestos, así como, en su caso, las sustituciones de los existentes.

4. En el plano P-3 titulado “Régimen de la edificación” se recoge, con un perímetro de línea naranja y el letrero “INSTALACION”, la superficie de la parcela en la que se sitúan las instalaciones de suministro de carburante, en situación de disconforme con el planeamiento. En el caso de procederse a su sustitución por edificación, se podrá construir la superficie máxima de techo sobre rasante establecida para el edificio propuesto SZIC\_B03\_ED2 en la subzona SZIC\_B03.

**ART.3.2.6. DATOS DE SUPERFICIE, SUPERFICIE DE SUBZONAS, EDIFICABILIDAD DOTACIONAL, SUPERFICIE DE LAS ALINEACIONES MAXIMAS Y NUMERO MAXIMO DE PLANTAS DE LOS EDIFICIOS DE CADA UNA DE LAS SUBZONAS**

1. Como resumen de los datos urbanísticos de las subzonas proyectadas por la calificación pormenorizada de este plan especial y sin perjuicio de su indicación en las normas de la calificación pormenorizada de cada subzona, se aporta una tabla conjunta de las subzonas proyectadas conteniendo su acrónimo, superficie, edificabilidad física dotacional máxima de subzonas y su desglose por edificios, así como el número máximo de plantas de los edificios proyectados.

DATOS DE LA TERCERA MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE BERMEO								
CONJUNTOS DE DATOS DE SUBZONAS, EDIFICIOS, ALINEACIONES MAXIMAS Y EDIFICABILIDADES	ACRONIMOS DE SUBZONAS	SUPERFICIES DE SUBZONAS (M2s)	ACRONIMOS DE EDIFICIOS POR CADA SUBZONA	SUPERFICIES DE ALINEACIONES MAXIMAS POR EDIFICIOS	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE POR EDIFICIOS	EDIFICABILIDAD FISICA DOTACIONAL SOBRE RASANTE POR EDIFICIO (M2t)	EDIFICABILIDAD FISICA DOTACIONAL SOBRE RASANTE POR SUBZONA (M2t)	SUPERFICIES DE ALINEACIONES MAXIMAS DE LOS EDIFICIOS POR SUBZONA (M2s)
CONJUNTO DE SUBZONAS DE USOS COMERCIALES Y PORTUARIOS SZCP								
DATOS DE SUBZONA SZCP_B01	SZCP_B01	17.706,63	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable
TOTAL DE SUBZONA SZCP_B01		17.706,63						

BERMEOKO PORTU ANTOLAMENDU PLAN BEREZIAREN 3. ALDAKETA - 3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE BERMEO

DATOS DE SUBZONA SZCP_M01	SZCP_M01	9.478,00	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable
TOTAL DE SUBZONA SZCP_M01		9.478,00						
TOTAL DEL CONJUNTO DE SUBZONAS DE USOS COMERCIALES Y PORTUARIOS SZCP		27.184,63						
SUBZONA DE USOS PESQUEROS	SZPS_B01	2.955,86	SZPS_B01_ED1	1.197,53	PB+1	2.395,06	2.395,06	1.197,53
TOTAL DE SUBZONA DE USOS PESQUEROS		2.955,86		1.197,53			2.395,06	1.197,53
SUBZONA DE USOS NAUTICOS Y RECREATIVOS	SZNR_B01	8.434,48	SZNR_B01_ED1	2.702,45	PB+1	5.404,90	5.404,90	2.702,45
TOTAL SUBZONA DE USOS NAUTICOS Y RECREATIVOS		8.434,48		2.702,45			5.404,90	2.702,45
SUBZONA DE VARADERO	SZVR_B01	5.582,60	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable
TOTAL SUBZONA VARADERO		5.582,60						
TOTAL DEL CONJUNTO DE SUBZONAS DE USOS PESQUEROS, NAUTICOS Y RECREATIVOS Y VARADERO		16.972,94		3.899,98			7.799,96	3.899,98
DATOS DE SUBZONA SZIC_B01	SZIC_B01	3.850,40	SZIC_B01_ED1	3.850,40	PB+1	5.005,52	5.005,52	3.850,40
TOTAL DE SUBZONA SZIC_B01		3.850,40		3.850,40			5.005,52	3.850,40
DATOS DE SUBZONA SZIC_B02	SZIC_B02	2.563,64	SZIC_B02_ED1	1.733,18	PB+2	5.199,54	5.199,54	1.733,18
TOTAL DE SUBZONA SZIC_B02		2.563,64		1.733,18			5.199,54	1.733,18
DATOS DE SUBZONA SZIC_B03	SZIC_B03	11.530,15	SZIC_B03_ED1	285,43	PB+1	577,85	577,85	285,43
			SZIC_B03_ED2	1.142,19	PB+1	2.284,38	2.284,38	1.142,19
			SZIC_B03_ED3	320,07	PB+2	960,21	960,21	320,07
			SZIC_B03_ED4	1.245,83	PB+2	3.737,49	3.737,49	1.245,83
			SZIC_B03_ED5	1.680,58	PB+2	5.041,74	5.041,74	1.680,58
			SZIC_B03_ED6	3.275,96	PB+2	9.827,88	9.827,88	3.275,96
TOTAL DE SUBZONA		11.530,15		7.950,06		22.429,55	22.429,55	7.950,06

BERMEOKO PORTU ANTOLAMENDU PLAN BEREZIAREN 3. ALDAKETA - 3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE BERMEO

SZIC_B03								
DATOS DE SUBZONA SZIC_B04	SZIC_B04	2.742,35	SZIC_B04_ED1	2.742,35	PB+1	5.484,70	5.484,70	2.742,35
TOTAL DE SUBZONA SZIC_B04		2.742,35		2.742,35			5.484,70	2.742,35
DATOS DE SUBZONA SZIC_B05	SZIC_B05	74,68	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable
TOTAL DE SUBZONA SZIC_B05		74,68						
DATOS DE SUBZONA SZIC_B06	SZIC_B06	1.017,54	SZIC_B06_ED1	1.017,54	PB+1	2.035,08	2.035,08	1.017,54
TOTAL DE SUBZONA SZIC_B06		1.017,54		1.017,54			2.035,08	1.017,54
DATOS DE SUBZONA SZIC_M01	SZIC_M01	7.186,13	SZIC_M01_ED1	2.512,85	PB+1	4.000,00	4.000,00	2.512,85
			SZIC_M01_ED2	2.799,85	PB+1	5.070,00	5.070,00	2.799,85
TOTAL DE SUBZONA SZIC_M01		7.186,13		5.312,70		9.070,00	9.070,00	5.312,70
DATOS DE SUBZONA SZIC_M02	SZIC_M02	10.026,24	SZIC_M02_ED1	2.427,23	PB+1	4.854,46	4.854,46	2.427,23
			SZIC_M02_ED2	400,04	PB+1	800,08	800,08	400,04
			SZIC_M02_ED3	499,51	PB+1	999,02	999,02	499,51
			SZIC_M02_ED4	200,00	PB+1	400,00	400,00	200,00
			SZIC_M02_ED5	1.581,85	PB+1	3.163,70	3.163,70	1.581,85
			SZIC_M02_ED6	548,77	PB+1	1.097,54	1.097,54	548,77
			SZIC_M02_ED7	756,80	PB+1	1.513,60	1.513,60	756,80
TOTAL DE SUBZONA SZIC_M02		10.026,24		6.414,20		12.828,40	12.828,40	6.414,20
TOTAL DEL CONJUNTO DE SUBZONAS DE USOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES SZIC		38.991,13		29.020,43		62.052,79	62.052,79	29.020,43
CONJUNTO DE SUBZONAS DE USOS COMUNITARIOS Y PUBLICOS SZUC								
DATOS DE SUBZONA SZUC_B01	SZUC_B01	4.792,83	SZUC_B01_ED1	4.150,04	PB+2	12.450,12	12.450,12	4.150,04
TOTAL DE SUBZONA SZUC_B01		4.792,83		4.150,04			12.450,12	4.150,04
DATOS DE SUBZONA SZUC_B02	SZUC_B02	1.576,46	SZUC_B02_ED1	1.576,46	PB	1.576,46	1.576,46	1.576,46
TOTAL DE SUBZONA SZUC_B02		1.576,46		1.576,46			1.576,46	1.576,46

SZUC_B02									
<b>TOTAL DEL CONJUNTO DE SUBZONAS DE USOS COMUNITARIOS PUBLICOS SZUC</b>		<b>6.369,29</b>		<b>5.726,50</b>			<b>14.026,58</b>		<b>5.726,50</b>
<b>SUBZONAS DE TRANSPORTE VIARIO</b>	SZTV_B01	31.164,35	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable
	SZTV_B02	2.039,35	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable
	SZTV_B03	5.119,74	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable
	SZTV_M01	6.913,07	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable
	SZTV_M02	1.712,90	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable
<b>TOTAL SUBZONAS</b>		<b>46.949,41</b>							
<b>SUBZONAS DE PROTECCION DE TALUDES</b>	SZPT_B01	716,05	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable
	SZPT_B02	983,79	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable
	SZPT_B03	6.953,15	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable
	SZPT_M01	2.400,65	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable
	SZPT_M02	4.119,20	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable	no edificable
<b>TOTAL SUBZONAS</b>		<b>15.172,84</b>							
<b>94.964,16</b>									
<b>DATOS TOTALES DE LAS SUBZONAS DE LA SUPERFICIE DE TIERRA DEL PUERTO DE BERMEO</b>		<b>151.640,24</b>		<b>38.646,91</b>			<b>83.879,33</b>		<b>38.646,91</b>
<b>56.676,08</b>									
<b>DATOS TOTALES DE LAS SUBZONAS DE LA SUPERFICIE DE TIERRA DEL PUERTO DE BERMEO EN T.M. DE BERMEO</b>		<b>109.804,05</b>		<b>26.920,01</b>			<b>61.980,93</b>		<b>26.920,01</b>
<b>DATOS TOTALES DE LAS SUBZONAS DE LA SUPERFICIE DE TIERRA DEL PUERTO DE BERMEO EN T.M. DE MUNDAKA</b>		<b>41.836,19</b>		<b>11.726,90</b>			<b>21.898,40</b>		<b>11.726,90</b>

2. La concreción de las superficies de la edificabilidad física dotacional de cada uno de los edificios de cada una de las subzonas edificables contenida en esta tabla, supone el desarrollo pormenorizado por edificio de la edificabilidad de cada una de las subzonas, sin que se estime preciso repetir esta

información de carácter normativo en los artículos correspondientes a los artículos de las normas urbanísticas de cada una de las subzonas edificables del Capítulo 6 titulado “Normas urbanísticas de las subzonas”.

## **CAPITULO 4. ESTUDIOS DE DETALLE**

### **ART.4.1. CARACTERISTICAS Y ALCANCE DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE COMO COMPLEMENTO DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 73 titulado “Estudios de detalle” de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, los estudios de detalle para completar o adaptar la ordenación pormenorizada de este plan especial, a promover por la Autoridad portuaria, deberán respetar las determinaciones que definen el ámbito de las diversas subzonas establecidas en los planos P-2 y P-4 titulados “Calificación pormenorizada” y “Alineaciones y rasantes” respectivamente, de la ordenación pormenorizada del presente plan especial.

2. Sin embargo, se podrán corregir, con carácter restringido, los límites de las subzonas, siempre que no originen cambios apreciables a la funcionalidad de la ordenación propuesta y se posibilite el mantenimiento de la edificabilidad máxima de la o las subzonas afectadas con la reordenación, en su caso, de los edificios de dichas subzonas.

3. Los estudios de detalle podrán corregir la disposición y forma de las alineaciones máximas de los edificios propuestos en las subzonas edificables, siempre que se posibilite el mantenimiento de la edificabilidad máxima de los edificios de la subzona o subzonas afectadas y se mantengan las separaciones indicadas a las subzonas de transporte viario SZTV indicadas en los artículos correspondientes de la subzona o de las subzonas incluidas en el estudio de detalle.

4. El ámbito mínimo para redacción de estudios de detalle será una subzona, debiendo siempre abarcar subzonas completas. Deberá ser redactado sobre la misma base topográfica del presente plan especial, de forma y manera que las determinaciones gráficas de límites de subzonas, alineaciones máximas y rasantes correspondientes, se recojan en el mismo formato que los planos del presente plan especial, los cuales se actualizarán, manteniendo su estructura y resultados gráficos.

5. Los estudios de detalle también podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras portuarias, construcciones, edificaciones e instalaciones.

## **CAPITULO 5. NORMAS URBANISTICAS DE LAS ZONAS. SISTEMAS GENERALES PORTUARIOS. SUPERFICIE DE TIERRA**

### **ART.5.1. NORMAS URBANISTICAS DE LAS ZONAS**

1. Las normas urbanísticas de las zonas de superficies de tierra, de cada uno de los dos municipios de Bermeo y Mundaka, se constituyen por la agrupación del conjunto de las normas urbanísticas de las subzonas incluidas en cada una de ellos.

2. De acuerdo con lo indicado en el artículo 10, titulado “El planeamiento urbanístico”, de la Ley 2/2018 de puertos y transporte marítimo del País Vasco, las zonas de superficies de tierra del plan especial del puerto de Bermeo se califican como zonas de sistema general portuario.

## **CAPITULO 6. NORMAS URBANISTICAS DE LAS SUBZONAS**

### **SECCION 1ª. SUBZONAS SIN EDIFICABILIDAD FISICA**

#### **ART.6.1.1. NORMAS URBANISTICAS DE LAS SUBZONAS CON USO PREDOMINANTE. USOS COMERCIALES Y PORTUARIOS**

1. Las subzonas de usos comerciales y portuarios establecidas por la calificación pormenorizada de este plan especial, subzonas SZCP\_B01 y SZCP\_M01, según se indica en el plano P-2 “Calificación pormenorizada”, se sitúan en el borde del muelle Matxikorta en Bermeo y del muelle Erroxape en Bermeo y Mundaka, disponiendo de unas subzonas al Norte, entre el ferrocarril interno del puerto de Bermeo y el cantil de borde de los muelles citados, así como de otras subzonas ubicadas al Sur de dicho ferrocarril hasta el límite interior del dominio público portuario de tierra.

El uso predominante en estas subzonas es los usos comerciales y portuarios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2/2018 de puertos y transporte marítimo del País Vasco, autorizándose todas las actividades indicadas en la definición de dicho uso.

2. No se podrá ocupar la superficie de estas subzonas por edificación alguna. Se permite la ubicación de aparatos y utillaje móvil, así como los fijos como grúas.

3. Se autoriza en dichas subzonas la implantación de las servidumbres de paso del ferrocarril interno del puerto de Bermeo, de acuerdo con el trazado indicado en el plano P-2 citado, así como con las modificaciones que se estime oportuno establecer sobre dicho trazado para la mejor funcionalidad de la infraestructura ferroviaria.

#### **ART.6.1.2. NORMAS URBANISTICAS DE LA SUBZONA DE USOS PESQUEROS. SZPS\_B01. SUBZONA MIXTA**

1. La subzona SZPS\_B01 establecida por la calificación pormenorizada de este plan especial, se sitúa en el borde del muelle Norte y en la punta del martillo, según se indica en el plano P-2 “Calificación pormenorizada”. Esta subzona se define como subzona mixta, de acuerdo con lo indicado en el artículo 3.2.2 titulado “Subzonas mixtas. Usos permitidos. Uso predominante. Usos compatibles y usos auxiliares”.



Sin perjuicio del establecimiento, en primera opción, de los usos pesqueros como el uso predominante en esta subzona, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2/2018 de puertos y transporte marítimo del País Vasco, se autorizan todas las actividades indicadas en la definición de dicho uso. Al estar calificada esta subzona como mixta, se admite, igualmente, como uso permitido predominante, los usos náuticos - recreativos, de conformidad con lo indicado en el artículo 3.2.2.

**2.** En esta subzona se autoriza la construcción del edificio SZPS\_B01\_ED1 para albergar las actividades de los usos permitidos que precisan soporte edificado, cuyas alineaciones máximas se definen en el plano P-4 "Alineaciones y rasantes".

**3.** La edificabilidad física dotacional máxima sobre rasante posible de construir en la subzona SZPS\_B01 alcanza un total de 2.395,06 m<sup>2</sup> de techo.

**4.** El edificio o los edificios que se construyan en esta subzona, tendrán una planta baja y, en su caso, una planta de piso, con una altura del alero igual o inferior a 9 metros. Sobre la altura citada, computada a partir de la rasante del muelle norte en el encuentro con los planos verticales de las fachadas, solamente se autorizan realizar aquellos elementos construidos precisos para la funcionalidad de los usos situados en cota inferior y los que se constituyan como elementos icónicos y representativos de los usos citados.

**5.** Al objeto de asegurar una calidad paisajística y arquitectónica adecuada a la ubicación y al resultado formal del edificio o de los edificios de esta subzona y de la subzona colindante de usos náuticos y recreativos, SZNR\_B01, previamente a la concesión de licencia de obras para realizar las edificaciones proyectadas en ellas, se deberá presentar ante el Ayuntamiento de Bermeo un estudio de detalle de la totalidad de ambas subzonas.

**6.** Dicho estudio de detalle contendrá la regulación de los aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de las edificaciones y las obras portuarias de urbanización y demás elementos urbanos complementarios del entorno de los edificios de ambas subzonas. Dicho estudio de detalle contendrá un anexo, sin carácter estrictamente normativo, en el que se indiquen de manera orientativa, una vista de las plantas, alzados y secciones, con un mínimo de tres presentaciones en perspectiva cónica 3D, renderizadas e integradas en las diversas vistas del puerto de Bermeo, de forma que quede expresada gráficamente la inserción paisajística de la edificación y su contenido arquitectónico.

El anexo citado, suscrito por técnico competente se integrará, con carácter orientativo, en la documentación del estudio de detalle anteriormente indicado, el cual se deberá tramitar y aprobar por el órgano urbanístico municipal competente.

### **ART.6.1.3. NORMAS URBANISTICAS DE LA SUBZONA DE USOS NAUTICO - RECREATIVOS. SZNR\_B01**

1. La subzona SZNR\_B01 establecida por la calificación pormenorizada de este plan especial, se sitúa en el borde del muelle Norte y en la fracción del muelle de la escollera que cierra la dársena del puerto viejo de Bermeo, según se indica en el plano P-2 “Calificación pormenorizada”.

El uso predominante en esta subzona son los usos náutico - recreativos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2/2018 de puertos y transporte marítimo del País Vasco, autorizándose todas las actividades indicadas en la definición de dicho uso. En esta subzona se autoriza también el uso correspondiente a la Capitanía.

2. En esta subzona se autoriza la construcción del edificio SZNR\_B01\_ED1 para albergar las actividades de los usos náutico – recreativos que precisan soporte edificado, así como el nuevo edificio de la Capitanía. Sus alineaciones máximas se definen en el plano P-4 “Alineaciones y rasantes”.

3. La edificabilidad física dotacional máxima sobre rasante posible de construir en la subzona SZNR\_B01 alcanza un total de 5.404,90 m<sup>2</sup> de techo.

4. El edificio o los edificios que se construyan en esta subzona, tendrán una planta baja y, en su caso, una planta de piso, con una altura del alero igual o inferior a 9 metros. Sobre la altura citada, computada a partir de la rasante del muelle Norte en el encuentro con los planos verticales de las fachadas, solamente se autorizan realizar aquellos elementos construidos precisos para la funcionalidad de los usos situados en cota inferior y los que se constituyan como elementos icónicos y representativos de los usos citados.

5. Al objeto de asegurar una calidad paisajística y arquitectónica adecuada a la ubicación y al resultado formal de los edificios de esta subzona y de la subzona colindante de usos pesqueros SZPS\_B01, previamente a la concesión de licencia para realizar las obras para las edificaciones proyectadas en ellas, se deberá presentar ante el Ayuntamiento de Bermeo un estudio de detalle de la totalidad de la edificación a realizar en ambas subzonas.

6. Dicho estudio de detalle contendrá la regulación de los aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de las edificaciones y las obras portuarias de urbanización y demás elementos urbanos complementarios del entorno de los edificios de ambas subzonas. Dicho estudio de detalle contendrá un anexo, sin carácter estrictamente normativo en el que se indiquen de manera orientativa, una vista de las plantas, alzados y secciones, con un mínimo de tres presentaciones en perspectiva cónica 3D, renderizadas e integradas en las diversas vistas del puerto de Bermeo, de forma que quede expresada gráficamente la inserción paisajística de la edificación y su contenido arquitectónico.

El anexo citado, suscrito por técnico competente se integrará, con carácter orientativo, en la documentación del estudio de detalle anteriormente indicado, el cual se deberá tramitar y aprobar por el órgano urbanístico municipal competente.

#### **ART.6.1.4. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA SUBZONA DE VARADERO. SZVR\_B01**

1. La subzona de varadero SZVR\_B01 establecida por la calificación pormenorizada de este plan especial, se sitúa en el borde del muelle Varadero en la superficie ocupada por los carros varaderos actualmente existentes, según se indica en el plano P-2 “Calificación pormenorizada”.

El uso portuario predominante en esta subzona se sitúa dentro de la definición de los usos industriales y comerciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.e) de la Ley 2/2018 de puertos y transporte marítimo del País Vasco. Se autorizan en su ámbito las actividades de la puesta a punto de las embarcaciones y las pequeñas reparaciones de embarcaciones de pequeño porte.

2. Dentro de la subzona SZVR\_B01 se recoge como uso predominante la actividad de los 6 carros varaderos actualmente en funcionamiento.

3. No se admite la construcción de edificios, autorizándose los aparatos y utillaje, tanto fijos como móviles, tales como grúas y travel-lifts. También se autorizan las pequeñas construcciones y/o edificaciones destinadas a proteger el utillaje eléctrico de elementos de elevación, así como pertrechos y avituallamientos entre los que se incluye la ubicación de una zona de depósitos y suministro de combustible con una capacidad de almacenamiento máxima de 50.000 litros.

#### **ART.6.1.5. NORMAS URBANISTICAS DE LA SUBZONA DE USOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES SZIC\_B01**

1. La subzona SZIC\_B01 establecida por la calificación pormenorizada de este plan especial, se sitúa en el borde del muelle Matxikorta, según se indica en el plano P-2 “Calificación pormenorizada”.

El uso predominante en esta subzona son los usos industriales y comerciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2/2018 de puertos y transporte marítimo del País Vasco, autorizándose, con carácter preferente, la actividad de planta frigorífica de procesamiento de pescado.

2. En esta subzona se autoriza la construcción del edificio SZIC\_B01\_ED1 para albergar las actividades de la planta frigorífica. También se autoriza el uso de marina seca de pequeñas embarcaciones que precisan soporte edificado. Sus alineaciones máximas se definen en el plano P-4 “Alineaciones y rasantes”.

3. La edificabilidad física dotacional máxima sobre rasante posible de construir en la subzona SZIC\_B01 alcanza un total de 5.005,52 m<sup>2</sup> de techo.

4. El edificio que se construya en esta subzona, tendrá una planta baja y, en su caso, una planta de piso, con una altura máxima del alero igual a 13 metros. Sobre la altura citada, computada a partir de la rasante del muelle Matxikorta en el encuentro con los planos verticales de las fachadas, solamente se autorizan realizar aquellos elementos construidos precisos para la funcionalidad de los usos situados en su interior y los que se constituyan como elementos icónicos y representativos de los usos permitidos.

**5.** Las superficies de los paramentos de las fachadas y de la cubierta tendrán un acabado con materiales de primera calidad. Se formará un zócalo, de hormigón visto, aplacado de piedra, bloque, ladrillo, cara vista, o material de calidad equivalente, con una altura mínima de 1 metro.

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

Las separaciones del edificio SZIC\_B01\_ED1 con respecto al muelle Matxikorta y al trazado de la subzona de transporte viario SZTV\_B01, establecidas en el plano P-4 titulado "Alineaciones y rasantes", deberán mantenerse con las dimensiones indicadas por las alineaciones máximas de dicho edificio.

#### **ART.6.1.6. NORMAS URBANISTICAS DE LA SUBZONA DE USOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES SZIC\_B02. SUBZONA MIXTA**

**1.** La subzona SZIC\_B02 establecida por la calificación pormenorizada de este plan especial, se sitúa en el interior del frente del muelle de Matxikorta colindando con el sistema general ferroviario, según se indica en el plano P-2 "Calificación pormenorizada". Esta subzona se define como subzona mixta, de acuerdo con lo indicado en el artículo 3.2.2 titulado "Subzonas mixtas. Usos permitidos. Uso predominante. Usos compatibles y usos auxiliares".

Sin perjuicio del establecimiento, en primera opción, de los usos industriales y comerciales como el uso predominante en esta subzona, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2/2018 de puertos y transporte marítimo del País Vasco, se autorizan todas las actividades indicadas en la definición de dicho uso. Al estar calificada esta subzona como subzona mixta, se admite, igualmente, como uso permitido predominante, los usos pesqueros, de conformidad con lo indicado en el artículo 3.2.2.

**2.** En esta subzona se autoriza la construcción del edificio SZIC\_B02\_ED1 para albergar las actividades de los usos permitidos y en su caso, del uso de oficinas independientes. Sus alineaciones máximas se definen en el plano P-4 "Alineaciones de la edificación y rasantes", pudiendo el edificio citado ser dividido en dos o más edificios independientes.

En cualquier caso, la separación de las fachadas del frente Norte del edificio o edificios a situar en la subzona SZIC\_B02, no será inferior a 5 metros respecto a las alineaciones de la subzona de transporte viario SZTV\_B01.

**3.** La edificabilidad física dotacional máxima sobre rasante posible de construir en la subzona SZIC\_B02 alcanza un total de 5.199,54 m<sup>2</sup> de techo.

**4.** El edificio o edificios que se construyan en esta subzona, tendrán como máximo una planta baja y dos plantas de piso, con una altura máxima del alero igual a 12 metros. Sobre la altura citada, computada a partir de las rasantes de la subzona SZTV\_B01, solamente se autorizan realizar aquellos elementos construidos precisos para la funcionalidad de los usos situados en su interior y los que se constituyan como elementos icónicos y representativos de los usos permitidos.

**5.** Las superficies de los paramentos de las fachadas y de la cubierta del edificio o edificios posibles de construir en esta subzona, tendrán un acabado con materiales de primera calidad. Se formará un zócalo realizado en hormigón visto, aplacado de piedra, ladrillo cara vista, bloque de hormigón visto de primera calidad o con acabado de raseado y pintado de primera calidad o materiales equivalentes con una altura mínima de 1 metro.

**6.** De acuerdo con lo indicado en el estudio de impacto acústico, los locales cuya fachada den frente al sistema general ferroviario, deberán estar desprovistos de ventanas con apertura, o en caso contrario, albergar actividades que no se desarrollen en el horario nocturno establecido en el estudio de impacto acústico de este plan especial.

#### **ART.6.1.7. NORMAS URBANISTICAS DE LA SUBZONA DE USOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES SZIC\_B03**

**1.** La subzona SZIC\_B03 establecida por la calificación pormenorizada de este plan especial, se sitúa en el interior del frente del muelle de Erroxape entre la subzona de transporte viario SZTV\_B01 y el borde Sur de la delimitación del plan especial, colindando también en su extremo Sur con la subzona de protección de taludes SZPT\_B02, según se indica en el plano P-2 "Calificación pormenorizada".

**2.** El uso predominante en esta subzona es los usos industriales y comerciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2/2018 de puertos y transporte marítimo del País Vasco. En cualquier caso, se autoriza el uso de oficinas públicas de la Administración portuaria.

En el edificio SZIC\_B03\_ED2, además de los usos industriales y comerciales, se autorizan los usos pesqueros, si la Administración portuaria lo estimase oportuno autorizar la implantación de dichos usos para una mejor organización de la actividad pesquera del puerto de Bermeo.

**3.** En esta subzona se autoriza la construcción, el mantenimiento y/o la reforma de los edificios SZIC\_B03\_ED1, SZIC\_B03\_ED2, SZIC\_B03\_ED3, SZIC\_B03\_ED4, SZIC\_B03\_ED5 y SZIC\_B03\_ED6 para albergar las actividades de los usos industriales y comerciales, sin perjuicio de lo indicado en el apartado 2 de este artículo. Sus alineaciones máximas y el número de plantas se definen en el plano P-4 "Alineaciones y rasantes".

En cualquier caso, la separación de las fachadas del frente Norte del edificio o edificios a situar en la subzona SZIC\_B03, no será inferior a 5 metros respecto a las alineaciones de la subzona de transporte viario SZTV\_B01, con excepción, en su caso, de la alineación máxima de la esquina Noreste del edificio SZIC\_B03\_ED6 que obra al arco de la alineación de la subzona viaria indicada, la cual, en el caso de la aplicación de una actuación constructiva de sustitución, respetará la distancia de 5 metros anteriormente indicada.

Los edificios existentes SZIC\_B03\_ED1, SZIC\_B03\_ED3, SZIC\_B03\_ED4 y SZIC\_B03\_ED5, se sitúan dentro de las alineaciones máximas establecidas al efecto de los edificios existentes dentro de ordenación, sin perjuicio de poder aplicar a dichas alineaciones máximas, con actuaciones

constructivas de reforma, el número de plantas y alturas de la edificación indicadas en el apartado 6 de este artículo.

El edificio SZIC\_B03\_ED5 es un edificio propuesto por la ordenación pormenorizada, con ampliación de la edificación ocupada por el edificio existente.

4. La edificabilidad física dotacional máxima sobre rasante posible de construir en la subzona SZIC\_B03 alcanza un total de 22.429,55 m<sup>2</sup> de techo.

5. Los edificios SZIC\_B03\_ED3, SZIC\_B03\_ED4, SZIC\_B03\_ED5 y SZIC\_B03\_ED6 que se construyan en esta subzona, por sustitución de los edificios existentes y por ampliación en el caso del edificio SZIC\_B03\_ED4, tendrán como máximo una planta baja y dos plantas de piso, con una altura máxima del alero igual a 12 metros. El edificio SZIC\_B03\_ED1 que se construyan por sustitución del existente, tendrá como máximo una planta baja y una planta de piso, con una altura máxima del alero igual a 8 metros. El edificio SZIC\_B03\_ED2 de nueva planta tendrá como máximo una planta baja y una de piso, con una altura máxima del alero igual a 12 metros. Sobre las alturas citadas, computadas a partir de las rasantes de la subzona SZTV\_B01, solamente se autorizan realizar aquellos elementos construidos precisos para la funcionalidad de los usos situados en su interior y los que se constituyan como elementos icónicos y representativos de los usos permitidos.

6. Por medio de la ordenación pormenorizada de la subzona SZIC\_B03 se definen, como disconformes con el planeamiento, las instalaciones de suministro de combustible existente. En caso de su sustitución, se construirá el edificio SZIC\_ED3\_ED2 establecido en el plano P-4 "Alineaciones de la edificación y rasantes".

7. La definición de las alineaciones máximas de edificación de los edificios establecida por la calificación pormenorizada de este plan especial para esta subzona SZIC\_B03, podrá ser modificada a través de la figura de estudio de detalle, sin perjuicio del mantenimiento de la separación de 5 metros por la edificación a la línea que establece la definición del ámbito de la subzona de transporte terrestre SZTV\_B01.

#### **ART.6.1.8. NORMAS URBANISTICAS DE LA SUBZONA DE USOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES SZIC\_B04**

1. La subzona SZIC\_B04 establecida por la calificación pormenorizada de este plan especial, se sitúa en el borde del muelle Erroxape, según se indica en el plano P-2 "Calificación pormenorizada".

El uso predominante en esta subzona son los usos industriales y comerciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2/2018 de puertos y transporte marítimo del País Vasco. En especial se permite el desarrollo de las actividades de primera manipulación, almacenamiento y venta de pescado, así como las labores de control y salida del pescado.

2. En esta subzona se autoriza la construcción del edificio SZIC\_B04\_ED1 para albergar las actividades indicadas en el apartado anterior. Sus alineaciones máximas se definen en el plano P-4 "Alineaciones y rasantes".

3. La edificabilidad física dotacional máxima sobre rasante posible de construir en la subzona SZIC\_B04 alcanza un total de 5.484,70 m<sup>2</sup> de techo.

4. El edificio SZIC\_B04\_ED1, tendrá una planta baja y, en su caso, una planta de piso, con una altura máxima del alero igual a 9 metros. Sobre la altura citada, computada a partir de la rasante del muelle Erroxape en el encuentro con los planos verticales de las fachadas, solamente se autorizan realizar aquellos elementos construidos precisos para la funcionalidad de los usos situados en su interior y los que se constituyan como elementos icónicos y representativos de los usos permitidos.

5. Las superficies de los paramentos de las fachadas y de la cubierta tendrán un acabado con materiales de primera calidad. Se formará un zócalo, de hormigón visto. Las cubiertas se realizarán a dos aguas y serán de color rojo semejantes a las del edificio actual.

6. En el caso de una actuación constructiva de sustitución, la separación del edificio SZIC\_B04\_ED1 con respecto al muelle Erroxape se mantendrá con una dimensión mínima igual a la existente, tal y como está indicado en la actualidad y recogido en las alineaciones máximas que obran en el plano P-4 titulado "Alineaciones de la edificación y rasantes".

#### **ART.6.1.9. NORMAS URBANISTICAS DE LA SUBZONA DE USOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES SZIC\_B05**

1. La subzona SZIC\_B05 es un remate de la superficie de las subzonas industriales y comerciales libre de edificación, originado por la alteración de la nueva línea gráfica separadora de los términos municipales de Bermeo y Mundaka, recogida en el presente plan especial.

2. Atendiendo a su origen y configuración, dicha subzona es una subzona inedificable y su superficie se adosará, con el mismo tratamiento de acabado superficial, a la superficie colindante libre de edificación del término municipal de Mundaka de la subzona SZIC\_M02.

#### **ART.6.1.10. NORMAS URBANISTICAS DE LA SUBZONA DE USOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES SZIC\_B06. SUBZONA MIXTA**

1. La subzona SZIC\_B06 establecida por la calificación pormenorizada de este plan especial, se sitúa en el frente del cantil del muelle de Erroxape, adosándose a la nueva ampliación del edificio de la Cofradía de pescadores, edificio SZIC\_B04\_ED1, manteniendo su alineación del frente al cantil del muelle de Erroxape y a la alineación de la fachada posterior, según se indica en el plano P-4 "Alineaciones de la edificación y rasantes". Esta subzona se define como subzona mixta, de acuerdo con lo indicado en el artículo 3.2.2 titulado "Subzonas mixtas. Usos permitidos. Uso predominante. Usos compatibles y usos auxiliares".

Sin perjuicio del establecimiento en primera opción, de los usos industriales y comerciales, como el uso predominante en esta subzona, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2/2018 de puertos y transporte marítimo del País Vasco, se autorizan todas las actividades indicadas en la definición de dicho uso. Al estar calificada esta subzona como subzona mixta, se admite, igualmente, como uso permitido predominante, los usos pesqueros, de conformidad con lo indicado en el artículo 3.2.2.

**2.** En esta subzona se autoriza la construcción del edificio SZIC\_B06\_ED1 para albergar las actividades de los usos permitidos. Sus alineaciones máximas se definen en el plano P-4 "Alineaciones de la edificación y rasantes".

**3.** La edificabilidad física dotacional máxima sobre rasante posible de construir en la subzona SZIC\_B06 alcanza un total de 2.035,08 m<sup>2</sup> de techo.

**4.** El edificio que se construya en esta subzona, tendrá como máximo una planta baja y una planta de piso, con una altura máxima del alero igual a 11 metros. Sobre la altura citada, computada a partir de las rasantes del muelle de Erroxape, solamente se autorizan realizar aquellos elementos construidos precisos para la funcionalidad de los usos situados en su interior y los que se constituyan como elementos icónicos y representativos de los usos permitidos.

**5.** Las superficies de los paramentos de las fachadas y de la cubierta del edificio o edificios posibles de construir en esta subzona, tendrán un acabado con materiales de primera calidad, acordes con los elementos arquitectónicos de fachadas y cubiertas del edificio de la Lonja y su ampliación, de forma que se constituya un conjunto arquitectónico con acabados semejantes y con características formales de su arquitectura adecuadas y coordinadas.

#### **ART.6.1.11. NORMAS URBANISTICAS DE LA SUBZONA DE USOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES SZIC\_M01**

**1.** La subzona SZIC\_M01 establecida por la calificación pormenorizada de este plan especial, se sitúa en el frente del muelle de Erroxape – Mundaka, separado de dicho muelle por la subzona SZCP\_M01 y la subzona de transporte viario SZTV\_M01, la cual rodea perimetralmente en su totalidad a la presente subzona, según se indica en el plano P-2 "Calificación pormenorizada".

El uso predominante en esta subzona son los usos industriales y comerciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2/2018 de puertos y transporte marítimo del País Vasco, autorizándose también los usos de oficinas independientes, en una fracción que no supere el 15% de la edificabilidad máxima de la subzona.

**2.** En esta subzona se autoriza la construcción de los edificios SZIC\_M01\_ED1 y SZIC\_M01\_ED2 para albergar las actividades de los usos industriales y comerciales y en su caso, el uso de oficinas indicado en el apartado anterior. Sus alineaciones máximas se definen en el plano P-4 "Alineaciones de la edificación y rasantes".



En cualquier caso, las separaciones a la subzona SZTV\_M01, se mantendrán de acuerdo con lo establecido para las alineaciones máximas en el plano P-4 anteriormente citado.

La separación entre los dos edificios de esta subzona en el frente de fachada común, se establecerá en su caso en los correspondientes proyectos de edificación, debiendo en cualquier caso, originarse una separación entre las fachadas de ambos edificios no inferior a 2 metros. La posible concreción de las alineaciones máximas de edificación de ambos edificios, respetando lo indicado en relación con la subzona SZTV\_M01, se podrá realizar igualmente a través de la figura de estudio de detalle.

**3.** La edificabilidad física dotacional, máxima sobre rasante, posible de construir en la subzona SZIC\_M01 alcanza un total de 9.070 m<sup>2</sup> de techo.

**4.** Los edificios que se construyan en esta subzona, tendrán como máximo una planta baja y una planta de piso, con una altura máxima del alero igual a 8 metros. Los edificios de esta subzona podrán disponer, respetando sus alineaciones máximas y su edificabilidad máxima, planta baja y dos plantas sobre rasante, con una altura máxima de 12 metros, en un 25% como máximo de su ocupación en planta.

Sobre las alturas citadas, computadas a partir de las rasantes de la subzona SZTV\_M01, solamente se autorizan realizar aquellos elementos construidos precisos para la funcionalidad de los usos situados en su interior y los que se constituyan como elementos icónicos y representativos de los usos permitidos.

#### **ART.6.1.12. NORMAS URBANISTICAS DE LA SUBZONA DE USOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES SZIC\_M02**

**1.** La subzona SZIC\_M02 establecida por la calificación pormenorizada de este plan especial, se sitúa en el interior del muelle Erroxape, separado de su ámbito espacial por la subzona industrial y comercial SZIC\_M01 y la subzona de transporte viario SZTV\_M01, así como la subzona de usos comerciales portuarios SZCP\_M01. Colinda en el límite Sureste con la subzona de protección de taludes SZPT\_M01, todo ello según se indica en el plano P-2 "Calificación pormenorizada".

El uso predominante en esta subzona son los usos industriales y comerciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2/2018 de puertos y transporte marítimo del País Vasco, autorizándose también los usos de oficinas independientes, en una fracción que no supere el 15% de la edificabilidad máxima de la subzona.

**2.** En esta subzona se autoriza el mantenimiento y/o ampliación de los edificios SZIC\_M02\_ED1, SZIC\_M02\_ED2, SZIC\_M02\_ED3, SZIC\_M02\_ED4, SZIC\_M02\_ED5, SZIC\_M02\_ED6 y SZIC\_M02\_ED7 para albergar las actividades de los usos industriales y comerciales y en su caso, del uso de oficinas independientes indicado en el apartado anterior. Sus alineaciones máximas se definen en el plano P-4 "Alineaciones de la edificación y rasantes".

Los edificios SZIC\_M02\_ED1, SZIC\_M02\_ED2, SZIC\_M02\_ED3, SZIC\_M02\_ED4, SZIC\_M02\_ED5 y SZIC\_M02\_ED6 recogen las alineaciones máximas de los edificios existentes dentro de ordenación, sin perjuicio de la aplicación a dichas alineaciones máximas del número de plantas y alturas de la edificación indicadas en el apartado 4 de este artículo.

El edificio SZIC\_M02\_ED7 es un edificio propuesto por la ordenación pormenorizada, con ampliación de la edificación ocupada por el edificio existente. El uso de dicho edificio es el de servicios del puerto, titularidad de la Administración portuaria del País Vasco.

**3.** La edificabilidad física dotacional máxima sobre rasante posible de construir en la subzona SZIC\_M02 alcanza un total de 12.828,40 m<sup>2</sup> de techo.

**4.** Los edificios que se construyan en esta subzona, tendrán como máximo una planta baja y una planta de piso, con una altura máxima del alero igual a 8 metros. Los edificios de esta subzona podrán disponer, respetando sus alineaciones máximas y su edificabilidad máxima, planta baja y dos plantas sobre rasante, con una altura máxima de 12 metros, en un 25% como máximo de su ocupación en planta.

Sobre las alturas citadas, computadas a partir de las rasantes de la subzona SZTV\_M01, solamente se autorizan realizar aquellos elementos construidos precisos para la funcionalidad de los usos situados en su interior y los que se constituyan como elementos icónicos y representativos de los usos permitidos.

**5.** La definición de las alineaciones máximas de edificación de los edificios establecida por la calificación global de este plan especial para esta subzona SZIC\_M02, podrá ser modificada a través de la figura de estudio de detalle, sin perjuicio de no disminuir la separación de los nuevos edificios a la establecida por las alineaciones máximas de la ordenación pormenorizada de este plan especial.

#### **ART.6.1.13. NORMAS URBANISTICAS DE LA SUBZONA DE USOS COMUNITARIOS PUBLICOS SZUC\_B01. SUBZONA MIXTA**

**1.** La subzona SZUC\_B01 establecida por la calificación pormenorizada de este plan especial, se sitúa en el extremo Norte del plan especial, dando frente en su lado Norte a la zona del sistema general SGP-M\_B02 de especial protección, linda en su lado Este y Sur con el sistema general de transporte viario SGTV\_B01 y en su lado Oeste con el suelo urbano del Casco Histórico de Bermeo, todo ello según se indica en el plano P-2 "Calificación pormenorizada". Esta subzona se califica como subzona mixta, de acuerdo con lo indicado en el artículo 3.2.2 titulado "Subzonas mixtas. Usos permitidos. Uso predominante. Usos compatibles y auxiliares".

**2.** El uso predominante en esta subzona son los usos comunitarios públicos, sin perjuicio de incluirse también como uso predominante, los usos industriales y comerciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2/2018 de puertos y transporte marítimo del País Vasco, autorizándose todas las actividades indicadas en la definición de dichos usos. En esta subzona se autoriza también el uso de espacios libres de dominio y uso público, ubicado en la cubierta plana de la edificación

proyectada, destinada a constituir una plaza de uso peatonal que conecte con los sistemas locales peatonales del Casco Histórico, plaza Baztarre.

3. En esta subzona se autoriza, de conformidad con las alineaciones máximas que se definen en el plano P-4 "Alineaciones y rasantes", la construcción del edificio SZUC\_B01\_ED1 para albergar las actividades de los usos indicados en el apartado anterior que precisen soporte edificado, así como la ejecución de la urbanización de la plaza pública en la cubierta del citado edificio.

4. El número de plantas del edificio proyectado, anteriormente indicado, será de una planta baja y como máximo de dos plantas de piso sobre ella, a partir de la rasante del muelle de Frantxua. Las alturas de las plantas a construir deberán permitir que se alcance, con la cubierta de la edificación, la cota que permita realizar una plaza abierta al mar, ampliación de la de Baztarre, para mejorar la calidad del espacio urbano del Casco Histórico.

5. La edificabilidad física dotacional máxima sobre rasante posible de construir en la subzona SZUC\_B01 alcanza un total de 12.450,12 m<sup>2</sup> de techo.

6. La distribución de los usos permitidos se establecerá en el estudio de detalle que culmine la ordenación de la subzona SZUC\_B01, con el respeto de las alineaciones máximas, edificabilidad física dotacional máxima y el número máximo de plantas anteriormente indicadas.

7. Las alturas libres orientativas de las diversas plantas de la edificación, a concretar en el estudio de detalle, serán de 3,50 metros en planta baja y 2,80 metros en el resto de las plantas, de forma que, con carácter prioritario, se logre alcanzar con la cubierta plana del edificio las rasantes de la plaza Baztarre y enlazar correctamente con el diseño existente.

8. En el estudio de detalle se concretará el número de plantas, sus alturas y la distribución pormenorizada de los usos anteriormente indicados como usos predominante y compatible y los demás aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización de las edificaciones e instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios definidos en la ordenación pormenorizada del presente plan especial, según el artículo 73.2.c) de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

#### **ART.6.1.14. NORMAS URBANISTICAS DE LA SUBZONA DE USOS COMUNITARIOS PUBLICOS SZUC\_B02**

1. La subzona SZUC\_B02 establecida por la calificación pormenorizada de este plan especial, se sitúa en el extremo Suroeste del plan especial, según se indica en el plano P-2 "Calificación pormenorizada".

2. El uso predominante en esta subzona son los usos comunitarios públicos, sin perjuicio de incluirse también como usos compatibles, los usos industriales y comerciales, destinados, preferentemente estos últimos, a pequeñas reparaciones de embarcaciones de pequeño porte, de acuerdo con lo

establecido en el artículo 12 de la Ley 2/2018 de puertos y transporte marítimo del País Vasco, autorizándose todas las actividades indicadas en la definición de dicho uso.

Dentro de los usos de equipamiento comunitario se permiten los usos hotelero y de equipamiento comunitario establecidos en el artículo 3.7.8 del plan general de ordenación urbana de Bermeo.

3. Para establecer la relación entre el uso predominante de los usos comunitarios públicos y el uso compatible de los usos industriales y comerciales, en particular las actividades destinadas a pequeñas reparaciones de embarcaciones, se establece que de la edificabilidad física dotacional definida para esta subzona, se deberá, destinar como mínimo el 60% a usos comunitarios públicos y el resto, a otros usos industriales y comerciales, con actividades de reparación de pequeñas embarcaciones.

4. La edificación proyectada se define a través de las alienaciones máximas del edificio SZUC\_B02\_ED1, establecidas en el plano P-4 "Alineaciones de la edificación y rasantes". El número de plantas permitido será de planta baja y la altura al alero no sobrepasará los 7 metros.

5. La fachada orientada al espacio portuario deberá disponer de superficies abiertas o acristaladas en un porcentaje mínimo del 50% de su superficie.

El acabado de la superficie de los paramentos de las fachadas, se realizará preferentemente con solución de fachada ventilada con la hoja exterior realizada con material pétreo o cerámico de primera calidad, sin perjuicio de otros materiales metálicos y soluciones de fachada de calidad equivalente.

#### ART.6.1.15. NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS SUBZONAS DE TRANSPORTE VIARIO SZTV

1. Las superficies de las subzonas de transporte viario SZTV establecidas por la ordenación pormenorizada del presente plan especial son las destinadas a soportar las infraestructuras viarias de tráfico rodado, peatonal y mixto o compatible de ambos tráficos.

2. La delimitación de las subzonas de transporte viario se contiene en el plano P-2 titulado "Calificación pormenorizada". La relación de estas subzonas se aporta a continuación:

SZTV	BIDE GARRAIO AZPIZONA SUBZONA DE TRANSPORTE VIARIO	46.949,42 m <sup>2</sup>
SZTV_B01	31.164,35 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZTV_B02	2.039,35 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZTV_B03	5.119,74 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZTV_M01	6.913,07 m <sup>2</sup> ————— T.M. MUNDAKA	
SZTV_M02	1.712,90 m <sup>2</sup> ————— T.M. MUNDAKA	

3. La delimitación de las subzonas SZTV contiene las superficies destinadas al tráfico rodado, al tráfico peatonal y en su caso, al tráfico mixto compatible, sin diferenciar las superficies destinadas a cada uno de ellos, como calzadas, aceras y superficies mixtas, así como pasos peatonales y cualquier otro elemento de organización del espacio viario.

4. La concreción física de la funcionalidad y tratamiento de los espacios de las subzonas de transporte viario SZTV se realizará a través de los proyectos de obras portuarias, analizadas las necesidades del tráfico portuario en el interno del puerto y en su conexión con los accesos del y al exterior del puerto de Bermeo.

**ART.6.1.16. NORMAS URBANISTICAS DE LAS SUBZONAS DE PROTECCION DE TALUDES SZPT**

1. Las superficies de las subzonas de protección de taludes cumplen la función de rematar, con el mantenimiento de su superficie, como espacio libre de edificación, las operaciones de transformación previstas en la ordenación del puerto de Bermeo, en el resto de las subzonas.

2. En estas subzonas, no se autoriza edificación alguna y su superficie se tratará como zona verde de urbanización blanda, sin perjuicio de las obras de fábrica naturalizada que sean precisas para el mantenimiento de su estabilidad y/o mejora de su acabado exterior paisajístico.

3. La relación de las subzonas de protección de los taludes se contiene en el plano P-2 titulado "Calificación pormenorizada". La relación de estas subzonas se aporta a continuación:

SZPT	MAGALEN BABESERAKO AZPIZONA SUBZONA DE PROTECCIÓN DE TALUDES	15.172,84 m <sup>2</sup>
SZPT_B01	716,05 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZPT_B02	983,79 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZPT_B03	6.953,15 m <sup>2</sup> ————— T.M. BERMEO	
SZPT_M01	2.400,65 m <sup>2</sup> ————— T.M. MUNDAKA	
SZPT_M02	4.119,20 m <sup>2</sup> ————— T.M. MUNDAKA	

Bilbao, Mayo de 2021  
LOS ARQUITECTOS





Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Iñaki Peña Gallano - Ibon Pascual Arechavaleta