

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA “CASERIO INTXAURRAGA” BERANGO (BIZKAIA) JULIO 2023



PROMOTOR: **CASERÍO INTXAURRAGA S. COOP**

FASE: **APROBACIÓN INICIAL**

FECHA: **JULIO 2023**

EQUIPO REDACTOR:

- **D. EDUARDO GALLEGO URIBE**, ABOGADO URBANISTA

- **D. HECTOR GARRIDO AYO**, ARQUITECTO

1.- MEMORIA.

1.1.- OBJETO.

1.2.- PROMOTOR DEL EXPEDIENTE Y EQUIPO REDACTOR.

1.3.- ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

1.4.- ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

1.5 .- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO Y TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

1.6 .- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

1.7 .- OTROS CONDICIONANTES SECTORIALES

1.7.1.- Espacios Protegidos

1.7.2.- Servidumbres Aeronáuticas

1.7.3.- Afecciones Acústicas

1.7.4. Existencia de Recursos Hídricos suficientes

1.7.5.- Afección a Carreteras

1.7.6.- Evaluación de Impacto de Género

1.7.7.- Evaluación de Impacto de Lingüístico

2.- NORMATIVA

2.1.- MODIFICACIÓN DEL NÚM. MÁXIMO DE VIVIENDAS

3.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

3.1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

3.2.- SOSTENIBILIDAD PÚBLICA. IMPACTO EN HACIENDAS LOCALES

4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1.- MEMORIA

1.1.- OBJETO.

El objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana es **incrementar el número de viviendas máximo previsto para la parcela SZ-R.A., donde está ubicado el Caserío Intxaurraga**, en el número 5 de Gorrondatxe bidea del municipio de Berango 48640 (Bizkaia), manteniendo inalterada la edificabilidad y resto de los parámetros urbanísticos.

El inmueble en cuestión está catalogado dentro del PGOU de Berango, como un edificio a conservar he incluido en el inventario General del Patrimonio Cultural Vasco:

✓ **ARTº 2.12.4. CATÁLOGO DE EDIFICIOS A CONSERVAR.**

1. Son edificios a conservar aquellas construcciones singulares que por sus destacadas características objetivas, históricas o simbólicas, pertenecen al patrimonio colectivo y deben ser conservadas por sus propietarios y las administraciones en general.

2. En los planos de OE-4 "Régimen de la edificación y vínculos sectoriales" figuran señalados con la trama correspondiente, así como las siglas de la calificación pormenorizada que permiten regular los usos permitidos en cada edificio.

Los edificios con este tipo de protección deberán conservarse manteniendo sus notas esenciales de carácter sin perjuicio de las intervenciones de adaptación a los nuevos usos permitidos en su caso.

3. Elementos propuestos para ser declarados monumentos o Conjuntos Monumentales e incluir en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco:

2. Caserío Intxaurraga

1.2.- PROMOTOR DEL EXPEDIENTE Y EQUIPO REDACTOR.

Promueve este Plan Especial la sociedad cooperativa de viviendas **CASERIO INTXAURRGA S. COOP.**, con domicilio en Bilbao, C/ Colón de Larreategui nº32-1ª planta, 48009 (Bizkaia).

La elaboración del documento ha sido encomendada al Arquitecto Superior, **D. Héctor Garrido Ayo** (col. █████ COAVN) y al abogado urbanista, **D. Eduardo Gallego Uribe** (col. █████ ICASV), del Despacho URBAN&LAW.

1.3.- ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana, se desarrolla al amparo del Plan General de Ordenación Urbana de Berango, aprobado definitivamente mediante Orden Foral con fecha 2 de marzo y publicado en el BOB número 121 del miércoles 29 de junio de 2.011.

El suelo donde se ubica el Caserío Intxaurreaga, tiene actualmente la condición (calificación) de **SUELO URBANO CONSOLIDADO**, SZ R.A. Residencial Aislada, a todos los efectos:

✓ **Artículo 11** de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.-
Clasificación del suelo urbano.-

"1.- Procederá la clasificación como suelo urbano de los terrenos ya transformados, que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente y asumida por el propio plan general que realice la clasificación.

Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado 1 del presente artículo, cuando estén urbanizados **o tengan la condición de solares** y no se encuentren comprendidos en el apartado siguiente."

1.4.- ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La justificación de este Plan Especial tiene su fundamento en la **necesidad de adecuar el producto inmobiliario a la realidad de la demanda en la zona**, habida cuenta del tamaño del inmueble.

Además, hay que constatar que la **viabilidad económica** que permite la restauración, conservación y mantenimiento de este tipo de inmuebles protegidos, perdurando en el tiempo adecuados a todas las mejoras constructivas y técnicas actuales, está supeditado a que en este tipo de promociones de pequeño tamaño (4 unidades) se habilite por parte de la administración local, una obra nueva de rehabilitación y división horizontal de cuatro (4) inmuebles adaptados a los ratios que demandan el mercado inmobiliario, respecto de superficies, calidades y sostenibilidad energética.

La experiencia obtenida en el desarrollo de otras promociones inmobiliarias basadas en la rehabilitación de inmuebles, nos muestra que la demanda se está orientado paulatinamente hacia una tipología de vivienda de una superficie más ajustada, respecto de la existente en este tipo de inmuebles, con precios más razonables y ajustados en su ratio €/m², pero manteniendo por lo demás el nivel en calidades técnicas de cualquier obra nueva.

Para alcanzar tal objetivo se ha considerado la posibilidad de aumentar el número de viviendas hasta un total de **CUATRO (4)** unidades, manteniendo inalterado el techo edificatorio. El incremento que se propone es de 2 respecto del previsto por el PGOU para la parcela.

Se trata, en definitiva, de una operación de redensificación que no afecta en ningún caso a la ordenación estructural del ámbito de planeamiento sobre la que aplica.

La REHABILITACION Y DIVISIÓN HORIZONTAL del caserío atenderá a lo dispuesto en:

✓ Artículos 29.5 y 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:

“Artículo 30. Reconstrucción de caseríos y su autorización.

1. Sólo será autorizable la reconstrucción de los caseríos que mantengan una estructura edificada que permita identificarlos como tales. En ningún caso podrán ser objeto de reconstrucción los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbrera de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble original ni permitan reconocer su volumetría original.

3. La obra de reconstrucción en todo caso deberá respetar, como máxima, la composición volumétrica del inmueble original.

✓ **DECRETO 105/2008**, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:

Artículo 9.– Caseríos.

Definición y régimen autorización de reconstrucción.

1.– A los efectos de lo dispuesto en el régimen del suelo no urbanizable en los artículos 29.1 y 30 la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se entenderá por caserío los edificios que cumplan acumulativamente todas las siguientes condiciones:

a) Constituirse como tipo edificatorio aislado, con uso predominante de vivienda.

b) Disponer de por lo menos una vivienda ya existente, todo ello según lo dispuesto en el Registro de la Propiedad en cada uno de ellos.

c) Disponer de licencia de primera ocupación o de documento que deje constancia de modo

fehaciente de su efectiva ocupación residencial con anterioridad al 1 de enero de 1950.

d) Reunir aquellas características adicionales que establezca el Ayuntamiento en su planeamiento urbanístico o en la correspondiente ordenanza municipal.

2.– **Solo será autorizable la reconstrucción de los caseríos que mantengan una estructura edificada que permita identificarlos como tales.** En ningún caso podrán ser objeto de reconstrucción los restos de muros de edificaciones que no alcancen a definir la posición original de la cumbre de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble original ni permitan reconocer su volumetría original

✓ **DECRETO 128/2019**, de 30 de Julio de Aprobación Definitiva de las **Directrices De Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (DOT)** para la regeneración urbana:

a) **Priorizar la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infrautilizados**, como alternativa a nuevas ocupaciones de suelo, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda, actividad económica y dotaciones o de resolver los desequilibrios existentes.

- **Artículo 11.– Directrices en materia de perímetro de crecimiento urbano.**

2.– Directrices para el planeamiento urbanístico.

a) Orientar dentro del Perímetro de Crecimiento Urbano las nuevas iniciativas urbanísticas e integrar los nuevos desarrollos en la trama urbana preexistente, completándola, **densificando** las áreas con escasa intensidad de uso del suelo, y **renovando los espacios desocupados o susceptibles de acoger nuevos usos**.

b) **Priorizar las actuaciones de densificación, renovación o crecimiento situadas en el entorno de los puntos de acceso a sistemas de transporte**, siendo las zonas accesibles a pie desde las estaciones de metro, cercanías y tranvías interurbanos los ámbitos preferentes para la localización de dotaciones y equipamientos con alta demanda.

- **Artículo 13.– Directrices en materia de cuantificación residencial.**

1.– Directrices generales:

d) **Otorgar un tratamiento diferenciado a los incrementos residenciales que se producen en la ciudad consolidada, con respecto a los que se generan mediante la ocupación de nuevos suelos:**

- **Se aceptarán incrementos residenciales por encima de la capacidad residencial que surge de los criterios de cuantificación, siempre que los mismos se produzcan a través de operaciones de rehabilitación, regeneración o redensificación del suelo urbano.**

- No se aceptarán las propuestas por encima de la cifra de cuantificación residencial cuando se generen en el suelo urbanizable que se encuentre en situación de rural, por lo que la aplicación de los criterios de cuantificación podrá implicar la desclasificación total o parcial del referido

suelo cuando se produzca la consiguiente revisión del planeamiento urbanístico.

e) La cuantificación residencial en el planeamiento urbanístico:

3) No computarán como incremento de la capacidad residencial:

a.- El incremento del número de viviendas y/o el incremento de la edificabilidad urbanística en actuaciones de dotación.

b.- **La subdivisión de caseríos** enclavados en suelo no urbanizable.

c.- Las edificaciones previstas y no construidas que ya dispongan de licencia.

d.- El incremento de viviendas que surja como consecuencia de **operaciones de rehabilitación, sustitución, reforma o subdivisión de edificaciones residenciales ya existentes en el suelo urbano y urbanizable.**

En conclusión, las DOT respecto de las Estrategias de Renovación Urbana incide en la necesidad de intervenir a través de actuaciones que tengan por objeto la **protección, renovación, restauración, rehabilitación y conservación**, considerándolos como "piezas clave" del patrimonio urbanístico.

✓ **DECRETO DEL GOBIERNO VASCO 317/2002**, DE 30 DE DICIEMBRE, Sobre Actuaciones Protegidas de **Rehabilitación Del Patrimonio Urbanizado Y Edificado**, señala en su artículo 3 que:

"1. Las actuaciones **de rehabilitación** podrán perseguir uno o varios de los siguientes objetivos:

a) **La adecuación urbanística de las unidades edificatorias.**

b) **La adecuación estructural y/o constructiva de los edificios.**

c) **La adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.**

d) **La adecuación del acabado general de los elementos comunes y/o privativos de los edificios y de las viviendas y locales a los principios de la buena construcción.**

e) **La adecuación de las viviendas y locales y sus accesos por personas con minusvalías. (...)**

1.5 .- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO Y TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

El parámetro urbanístico relativo al número máximo de viviendas constituye una determinación de **ordenación pormenorizada del planeamiento**, tal y como se desprende del Artículo 56 de la Ley 2/2006 de 30 de junio y Urbanismo del País Vasco, (en adelante **LSU**).

En relación al instrumento que debe utilizarse para tal fin debemos considerar en primer lugar la calificación actual del suelo sobre el que se va a actuar.

La parcela donde se ubica el "Caserío Intxaurreaga" SZ R.A., objeto de este Plan Especial, al igual que el resto de edificaciones del ámbito, se encuentran completamente urbanizadas (urbanización recepcionada) por lo que **ha de considerarse que nos encontramos, a todos los efectos, en suelo urbano consolidado**. Por tanto, la modificación o actualización de la ordenación pormenorizada se llevará a efecto mediante la tramitación de un documento de Plan Especial de Ordenación Urbana.

En este sentido, el **artículo 70 de la LSU** establece el objeto de los Planes Especiales:

"El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para **modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano** contenida en la documentación del plan general."

En cuanto a la tramitación del documento ha de considerarse lo dispuesto en los **Artículos 95 y 97 de la LSU** y en los **Artículos 31 y 32 del Decreto 46/2020** de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística que remite a las reglas aplicables los Planes Parciales, lo relativo a la tramitación y aprobación de los **Planes Especiales**.

Especialmente significativo en la tramitación en relación con la Evaluación Ambiental Estratégica es lo contenido en los apartados 2, 3 y 4 del Artículo 31 del Decreto 46/2020 de 24 de marzo, que prevé la aprobación inicial del documento con antelación a la emisión del informe ambiental estratégico, condicionando en su caso la aprobación definitiva a lo que resulte de aquel:

31.2.– En el supuesto de planes parciales (y Especiales) **de iniciativa particular**, el promotor o promotora de la iniciativa **presentará ante el ayuntamiento el plan parcial, al que acompañará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica**, y el documento ambiental estratégico completado de acuerdo a lo previsto en la normativa de evaluación ambiental estratégica. En el supuesto de planes parciales de iniciativa municipal, será el ayuntamiento el que redacte la citada documentación y la remita directamente al órgano ambiental.

3.– Tanto en el supuesto de plan parcial de iniciativa particular como en el que se formula de oficio por parte de la Administración Pública competente, **la aprobación inicial y la verificación del pertinente trámite de información pública podrán ser realizadas antes de la emisión y recepción del informe ambiental estratégico por parte del órgano ambiental. En tal caso, el citado acuerdo de aprobación inicial expresará que se adopta de manera condicionada a lo que resulte del informe ambiental estratégico.**

4.– En caso de que el órgano ambiental determine que no resulta probable que el plan especial produzca efectos significativos sobre el medio ambiente, se continuará en su tramitación conforme a lo previsto en los artículos 95 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

El presente Plan Especial carece de efectos significativos sobre el medio ambiente, al tratar una modificación “menor” de la ordenación pormenorizada por lo que se someterá en todo caso al **procedimiento simplificado de evaluación ambiental** estratégica.

* El recientemente publicado Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, en su **Artículo 6.2**.- indica que:

“Los estudios de detalle; las ordenanzas de edificación o de urbanización, así como los catálogos de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico en cuanto que no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, no se hallarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulta, además, innecesaria dada la escasa entidad y la nula capacidad innovadora de los mismos desde el punto de vista de la ordenación urbanística.”

En lo que se refiere a la tramitación municipal, el documento de Plan Especial será aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía o Acuerdo de la Junta de Gobierno y será sometido a trámite de información pública por plazo de 20 días, mediante su publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia, un periódico de la zona, la inserción del correspondiente anuncio en el tablón municipal y la notificación individualizada a los interesados que puedan verse afectados.

Transcurrido el periodo de información pública y a la vista de los informes sectoriales que procedan y previa resolución de las alegaciones que en su caso se hayan podido formular, el Plan Especial será objeto de aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación Municipal, al tratarse de un municipio con más de 3.000. habitantes (Artículo 95 de la LSU).

1.7 .- OTROS CONDICIONANTES SECTORIALES

1.7.1. Protección del Inmueble.

Derivado de la protección del patrimonio cultural inmueble que se viene realizando en base a la **Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural**, en su articulado dispone lo siguiente respecto de las autorizaciones y condicionantes previstos:

Artículo 28.

1. Los bienes inmuebles calificados deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección y a los instrumentos de planeamiento urbanístico que deberán ajustarse a aquél, y que en todo caso deberán contar con el informe favorable del Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco, en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

2. Respecto a los conjuntos monumentales, en tanto no se aprueben los instrumentos urbanísticos que desarrollen el régimen de protección no se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, incrementos o alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones y agregaciones, y, en general, cambios en la distribución de volúmenes, cubiertas y huecos que afecten a la armonía del conjunto y a sus soluciones técnicas y artísticas.

Artículo 29.

1. Las intervenciones que deban realizarse sobre bienes culturales calificados y su entorno, salvo las contempladas en el artículo 33, quedarán sujetas a autorización de los órganos competentes de la Diputación Foral afectada. Dicha autorización será previa a la concesión de la licencia municipal.

3. Se considerarán denegadas las autorizaciones previstas en este artículo si no ha recaído resolución expresa en el plazo de dos meses. Excepcionalmente, las Diputaciones Forales podrán prorrogar este plazo, notificándolo al solicitante e indicando los motivos del aplazamiento.

4. Las autorizaciones otorgadas por las Diputaciones Forales sobre intervenciones en bienes inmuebles calificados deberán ser notificadas, juntamente con los demás interesados, al Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco.

Artículo 30.

1. No podrán otorgarse licencias ni dictar órdenes para la realización de obras que, conforme a lo previsto en la presente ley, requieran cualquier autorización administrativa prevista en esta ley hasta que ésta haya sido concedida.

2. Las obras realizadas sin cumplir lo establecido en el apartado anterior serán ilegales, y los Ayuntamientos o, en su caso, las Diputaciones Forales podrán ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción en los términos previstos por la legislación urbanística.

Artículo 33.

Las intervenciones sobre conjuntos monumentales que hayan sido previstas en planes de ordenación territorial y urbana y/o en los planes especiales de protección del área afectada por la declaración de bien cultural informados favorablemente por el Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco serán autorizadas directamente por los Ayuntamientos. Dichas autorizaciones o licencias deberán ser comunicadas en el plazo de diez días a la Diputación Foral correspondiente, quien podrá ordenar la reposición del bien afectado a su estado original en el caso de que aquéllas sean contrarias al régimen de protección aprobado al efecto.

Mediante Resolución de 27 de octubre de 2008 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco, se ha incoado expediente de declaración de Bien Cultural Calificado con la Categoría de Conjunto Monumental; En el listado de Elementos Propuestos para ser declarados Monumentos o Conjuntos Monumentales e incluir en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, se encuentran los siguientes elementos:

<p>SGEL sistema general espacios libres.</p> <p>SGH ur oro- erapidea. Itai eta errekaik.</p> <p>SGH sistema general hidraulico. Rios y arroyos</p> <p>SG bidegorri</p> <p>SG bidegorri</p> <p>TOKIKO SISTEMAK/ SISTEMAS LOCALES</p> <p>SLEL eraikuntzarik gabeko tokiko sistema</p> <p>SLEL sistema local espacios libres</p> <p>ERAIKINEN ARAU EGOKERAK / REGIMEN DE LA EDIFICACION</p> <p>plangintzaren kontrako eraikina</p> <p>edificación disconforme con el planeamiento</p> <p>antolamenduz kanpoko eraikina</p> <p>edificación fuera de ordenación</p> <p>babestutako eraikina edo elementua</p> <p>edificio o elemento protegido</p>	<p>A.- Berangoeta</p> <p>B.- Casa Aguirre</p> <p>C.- Casa Elexaldebarri</p> <p>D.- Casa nº2 C/ Simon de Obxandategi</p> <p>1.- Conjunto plaza Eleiz-alde</p> <p>2.- Caserio Intxaurraga</p> <p>3.- Torre Obxandategi</p> <p>4.- Caserio Urbubi</p> <p>5.- Molino Poze</p> <p>6.- Caserio Landaia Abadene</p> <p>7.- Palacio Icaza</p> <p>8.- Fuente Palacio Icaza</p> <p>9.- Ermita Santa Ana</p> <p>10.- Caserio Madariaga</p> <p>11.- Caserio Olagorta V</p> <p>12.- Casa Agarre</p> <p>13.- Iglesia Santo Domingo Guzman</p> <p>14.- Busto/Fuente Simón de Obxandategi</p> <p>15.- Ayuntamiento</p> <p>16.- Casa Cural</p> <p>17.- Palacio Aguirre</p> <p>18.- Torre de Berango</p> <p>19.- Cementerio(Capilla Icaza)</p> <p>20.- Palacio Soparta</p> <p>21.- Casa Sasiarte</p> <p>22.- Molino Goikoerota</p>	<p>23.- Molino Errotabau</p> <p>24.- Torre Basagoiti</p> <p>25.- Caserio Arrate Goikoa</p> <p>26.- Caserio Olagibieta</p> <p>27.- Caserio Sustaba</p> <p>28.- Molino Ixe</p> <p>29.- Molino Kukullaga Goikoa</p> <p>30.- Depósito de Agua</p> <p>Sustaba-Eguzkiza</p> <p>31.- Asentamiento M3</p> <p>Munarriko Landa</p> <p>32.- Asentamiento y Tímulo M</p> <p>Munarriko Landa</p> <p>33.- Asentamiento Munarriko Landa</p> <p>34.- Asentamiento y dos Túmulos</p> <p>Munarriko-Landa</p> <p>35.- Tímulo y Dolmen de</p> <p>Saiherriko Landa</p> <p>36.- Caserio Gorrondon Aurrekoa</p> <p>37.- Asentamiento de ametralladora</p> <p>Mendibe, Cinturón de Hierro.</p> <p>CM-1.- Tímulo Munarriko Landa 1</p> <p>CM-2.- Tímulo Munarriko Landa 2</p> <p>CM-3.- Tímulo Circular M2</p> <p>Munarriko Landa</p> <p>CM-4.- Dolmen Saiherriko Landa 2</p> <p>CM-5.- Tímulo Saiherriko Landa 1</p>
---	---	--

Este listado de elementos a proteger se les otorga la calificación de Elementos con Protección Local por el PGOU, en la Normativa Urbanística de Plan General de Ordenación Urbana, así como en los planos OE.- 4a y OE.-4b donde se aprecia su ubicación concreta. Todos los edificios incluidos en los niveles de protección: especial, medio y básico, estarán sujetos en cuanto a régimen de autorización, uso, actividad, defensa,

sanciones, infracciones y demás extremos a lo previsto en la Ley 7/1990.

Por tanto, en el presente Plan Especial, se **deberá considerar** estos condicionantes de protección del inmueble y recabar todos los informes y autorizaciones pertinentes por este supuesto.

1.7.2.- Servidumbres Aeronáuticas

El término municipal de Berango, **no** está afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao. Se encuentra fuera de la zona de servidumbre de la operación de aeronaves de dicho aeropuerto.

El presente Plan Especial, por tanto, **no deberá considerar** ningún condicionante por este supuesto.

1.7.3.- Afecciones acústicas

El presente ámbito no forma parte de las áreas acústicas establecidas en el Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, ya que no forma parte de las áreas con uso mayoritario establecidas en el mismo.

1.7.4.- Existencia de recursos hídricos suficientes

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

El presente Plan Especial no introduce ninguna determinación adicional que tenga que ver con el consumo de agua.

El presente Plan Especial **no tiene ninguna afección** al dominio público hidráulico.

1.7.5. Afección a carreteras

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración competente en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan.

Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.

El presente Plan Especial **no tiene incidencia** alguna en relación a la red foral de carreteras, ya que los viales de acceso forman parte de la red local

1.7.6. Evaluación de impacto de género.

La Ley 4/2005, de 18 de febrero para la igualdad de mujeres y hombres del País Vasco, establece las siguientes determinaciones:

Artículo 19.1:

Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

Artículo 22:

El proyecto de norma o disposición habrá de ir acompañado de una memoria que explique detalladamente los trámites realizados en relación con los artículos 19 a 21 de esta ley y los resultados de la misma.

La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, aprueba las **Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género** y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

El presente expediente urbanístico tiene por objeto único y exclusivo incrementar el número de viviendas de dos a cuatro. No afecta en ninguna medida al diseño de las dotaciones locales (viales, accesos, etc.) que puedan tener afección alguna en materia de género.

Por tanto, el presente Plan Especial se encuentra dentro de los supuestos a) y d) de las **excepciones establecidas en el punto 2 de la Directriz Primera del documento de Directrices aprobado por la Resolución 40/2012**, en relación a la necesidad de incluir el Informe de Impacto en Función del Género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en dicha Directriz.

a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.

*d) Los que tengan como objeto **modificar otras normas ya vigentes**, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.*

De acuerdo con lo indicado, podemos concluir que **el presente plan especial no precisa la elaboración del informe de impacto en función del género**, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en las Directrices aprobadas y que este aspecto será evaluado por el órgano administrativo del Ayuntamiento de Berango competente en las materias de la Ley 4/2005.

1.7.7. Evaluación de impacto de Lingüístico.

Según se establece en el artículo 50.1 del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, el presente Plan Especial deberá someterse a la evaluación del impacto lingüístico, si se considera que tenga efectos en el uso del euskera.

Según se establece en el artículo 53 del citado Decreto, los servicios técnicos municipales analizarán las afecciones previsibles derivadas del presente Plan Especial y remitirán al órgano municipal competente para la aprobación del mismo un informe relativo al alcance del estudio lingüístico que podrá concluir:

a) que la propuesta no produce ningún impacto lingüístico relevante, proponiendo la no realización del estudio de impacto lingüístico o bien,.....

b)que puede darse una afección relevante por lo que será necesaria la elaboración del estudio de impacto lingüístico.

Sin perjuicio de las consideraciones que pudieran hacer al respecto los servicios técnicos municipales, el equipo redactor del presente Plan Especial ha realizado un primer análisis en base a la herramienta diseñada a tal efecto por el Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco.

Se considera que el plan no afectaría al número de habitantes del municipio en relación a la ordenación anterior. Tampoco va a afectar al número de visitantes en el municipio por las mismas razones. Tampoco va a afectar al número de visitantes en el municipio. Como consecuencia, se considera que el plan no influirá de forma significativa en la situación sociolingüística del municipio. El resultado del modelo es que no es necesario realizar el estudio de impacto lingüístico.

2.- NORMATIVA.

A continuación, se muestra la normativa introducida por el Plan Especial, con referencia a la que se modifica.

El resto de los parámetros urbanísticos no referidos permanecen inalterados.

✓ **MODIFICACIÓN DEL NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS EN LA PARCELA SZ-R.A. DEL CASERIO INTXAURRAGA DE BERANGO.**

Normativa **actual**:

- Zonas residenciales de vivienda residencial aislada, **(R.A.)** con tipologías uni o bifamiliar.
- Categoría 1: Vivienda uni o bifamiliar aislada. Un solo edificio que alberga una o dos viviendas adosadas, y generalmente separado de los linderos de la misma.
- El número máximo de unidades de vivienda para parcela es de dos viviendas /2 unidades.

Normativa **modificada**:

- Zonas residenciales de vivienda familiar aislada, **(R.F.)** con tipología de residencial aislada admitiéndose como máximo hasta 4 viviendas por parcela.
- Categoría **2**: Vivienda familiar aislada. El uso se sitúa en edificio único y aislado, sobre parcela independiente y destinado a residencia de 3 ó 4 familias.
- El número máximo de unidades de vivienda para **parcela R.F** será de **4 unidades**.
- (*) La edificabilidad y el resto de los parámetros edificatorios se mantendrá inalterado.

✓ **JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO**

La edificabilidad física sobre rasante que tiene consolidada el Caserío Intxaurreaga sobre la parcela es de 1031,97 m² aprox., en dos plantas y un bajo cubierta, para únicamente dos (2) viviendas previstas, que, por tanto, tendrían una superficie media de 515 m², inviabile a todas luces en el mercado inmobiliario actual.

Con la propuesta pretendida de cuatro viviendas (4) pasarían a tener 230 m²c de media, incluyendo elementos comunes, todo ello, sin aumentar la edificabilidad urbanística autorizada. La densidad existente en el ámbito donde se enclava la parcela permite aumentar el número de viviendas sin crear problemas de hacinamiento ni excesiva intensidad del espacio público al ser la variación pretendida mínima.

Esta propuesta surge para hacer **viable** la promoción inmobiliaria, y su rehabilitación y restauración dada la actual situación de **ruina** del inmueble.

3.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

El presente Plan Especial tiene como objetivo incrementar en **CUATRO (4)** unidades (respecto de las dos iniciales) en el inmueble Caserío Intxaurreaga.

Nos encontramos además ante un suelo urbano consolidado, en el que no se proponen variaciones de edificabilidad, incremento de dotaciones, urbanización o mayores cesiones.

Todo ello nos lleva a concluir lo innecesario de justificar económicamente una actuación que, de por sí, ni siquiera impone un mayor número de viviendas respecto de las ya permitidas sino la posibilidad de incrementarlas en función del comportamiento de la demanda y el desarrollo del proyecto edificatorio.

En cualquier caso, el presente apartado constituye parte de la documentación de carácter normativo del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, según se establece en el artículo 68 de la Ley 2/06 del Suelo y Urbanismo de la CAPV.

El objeto del mismo consiste en el análisis económico de las actuaciones necesarias para posibilitar los costes de construcción del edificio a rehabilitar.

La financiación correspondiente a las obras de rehabilitación del edificio y el entorno exterior englobado dentro del ámbito de actuación correrá a cargo del promotor "Coop" titular de la parcela.

En el apartado siguiente se recoge la estimación económica de las obras de urbanización y edificación previstas en la parcela.

3.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

3.2.1.- Estimación de Costes de la promoción en el ámbito del presente Plan Especial.

- Coste de obras de urbanización interna y externa a la parcela: **194.000,00 €**
- Coste de adquisición del suelo: **800.000,00 €**
- Gastos Generales (Gastos de Gestión, honorarios profesionales, impuestos, licencias, comercialización, proyectos, dirección, topográficos, notaría, registro...etc): **600.000 €**
- Gastos financieros y seguros): **150.000,00 €**
- Coste de construcción del edificio: Viviendas (1.500,00 €/m²(t) x 1031.97 m²(t)): **1.546.500,00 €.**
- **TOTAL COSTE= 3.290.00,00 €**

3.2.2.- Estimación de las ventas

BAJO A=860.000,00€

BAJO B=815.000,00€

BAJO C=800.000,00€

BAJO D=815.000,00€

TOTAL VENTAS 3.290.00,00 €

La propuesta planteada responde a la ejecución de 4 viviendas, para posterior adjudicación de las mismas, la promotora cooperativa asumirá todos los gastos derivados de la ejecución de las viviendas (compra del terreno, tramitación urbanística, estudio geotécnico, impuesto sobre construcción de instalaciones y obras (ICIO), honorarios técnicos, ejecución de las obras y urbanización, gastos documentales, otros impuestos...

Para garantizar la viabilidad de la promoción y no exista riesgo en la comercialización de las viviendas en el mercado inmobiliario, la promotora ve necesaria ampliar en número de viviendas a **CUATRO (4)**, tal y como se ha definido y especificado en el presente documento. Ya que entiende que el riesgo de viabilidad económica es evidente con 2 viviendas, puesto que las superficies resultantes como los valores de venta estarían fuera de del mercado inmobiliario.

Por tanto, a la vista del desarrollo de la promoción inmobiliaria, y a nivel de comercialización, se puede confirmar la **viabilidad económica** de la actuación.

3.3. SOSTENIBILIDAD PÚBLICA. IMPACTO EN HACIENDAS LOCALES.

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En términos similares se dispone en el artículo 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

El presente Plan Especial tiene como objeto modificar el número máximo de viviendas, pero no habilita la ejecución de un proceso de transformación urbanística.

El impacto de la actuación en la Hacienda Local es **netamente positivo**.

Los ingresos que genera el desarrollo de la actuación serán los procedentes de impuestos, tasas o tributos.

Por un lado, no hay costes de mantenimiento a cargo de la Administración al no generarse ninguna nueva infraestructura pública, con lo que la totalidad del mantenimiento del ámbito correrá a cargo de los propietarios privados.

Por otro lado, la operación genera ingresos directos derivados del Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (**ICIO**), tasas, del Impuesto de bienes inmuebles (IBI) y del Impuesto de actividades económicas (IAE), entre otros, como ya se ha mencionado y cuantificado anteriormente.

La propuesta incide levemente en la densificación residencial de ámbitos urbanos que tienen capacidad de albergar un mayor número de viviendas, manteniendo la edificabilidad urbanística existente y sin reducir la calidad del espacio donde se asientan.

En relación a la propuesta urbanística planteada en este P.E.O.U., cabe indicar a este respecto, que no supone impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye carga de urbanización del desarrollo proyectado en la finca, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento.

Por todo ello no se estima necesario analizar el efecto sobre el presupuesto municipal, ni los equilibrios presupuestarios, ni el balance resultante, puesto que obviamente, el resultado económico es positivo para la Entidad Local, siendo la actuación sostenible económicamente.

4.- CONCLUSIONES RESULTANTES

Desde el punto de vista de la repercusión que la modificación planteada, en el presente PEOU, conlleva respecto de las Haciendas Públicas y de los servicios por ellas prestados, se puede señalar:

- La modificación propuesta a través de PEOU, **no varía los gastos inherentes a la implantación de los servicios de alumbrado, recogida de residuos, limpieza viaria, abastecimiento de agua, alcantarillado, pavimentación de las vías públicas y acondicionamiento de los espacios libres y espacios verdes.**

Los redactores que suscriben el presente documento, creen haber definido correctamente y especificado las características de este Plan Especial de Ordenación Urbana para la modificación de la **SZ-R.A 3**.

5.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Al 01. Plano de Situación

Al 02. Emplazamiento

Al 03. Ficha Catastral

Al 04. Estado Actual

Al 05 Ordenación Vigente

Al 06 Infraestructuras Existentes

Al 07. Propuesta

En Berango, a 23 de junio de 2023

Fdo. D. Eduardo Gallego Uribe.

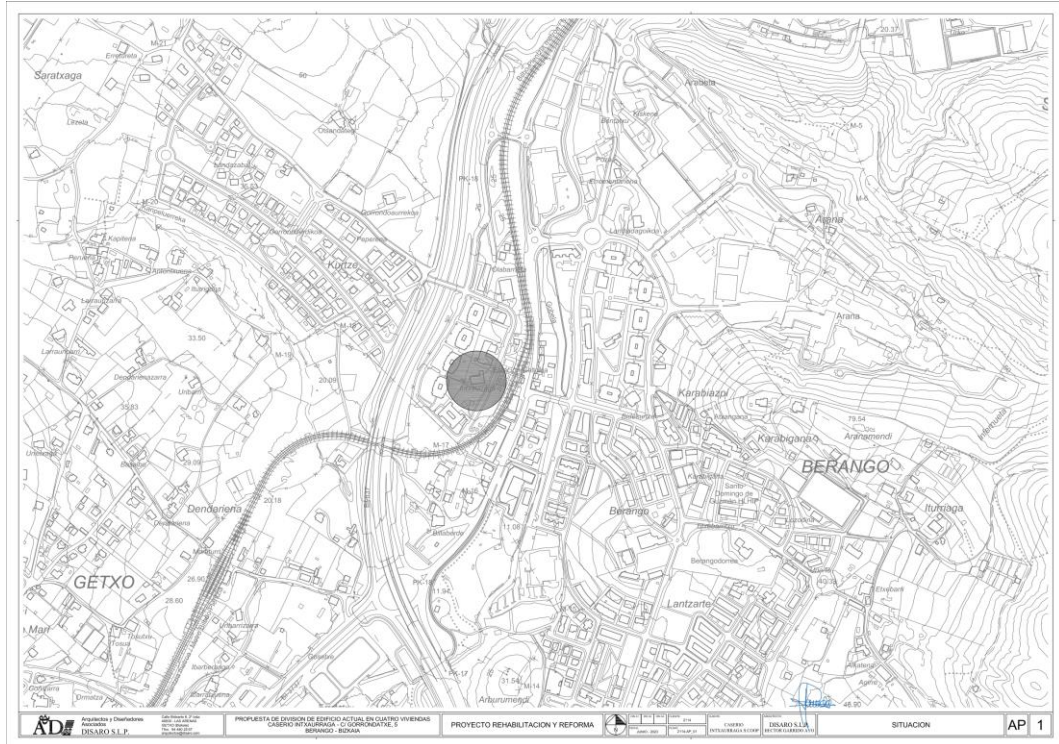
Abogado-Nº Colegiado ICASV [REDACTED]

[REDACTED]

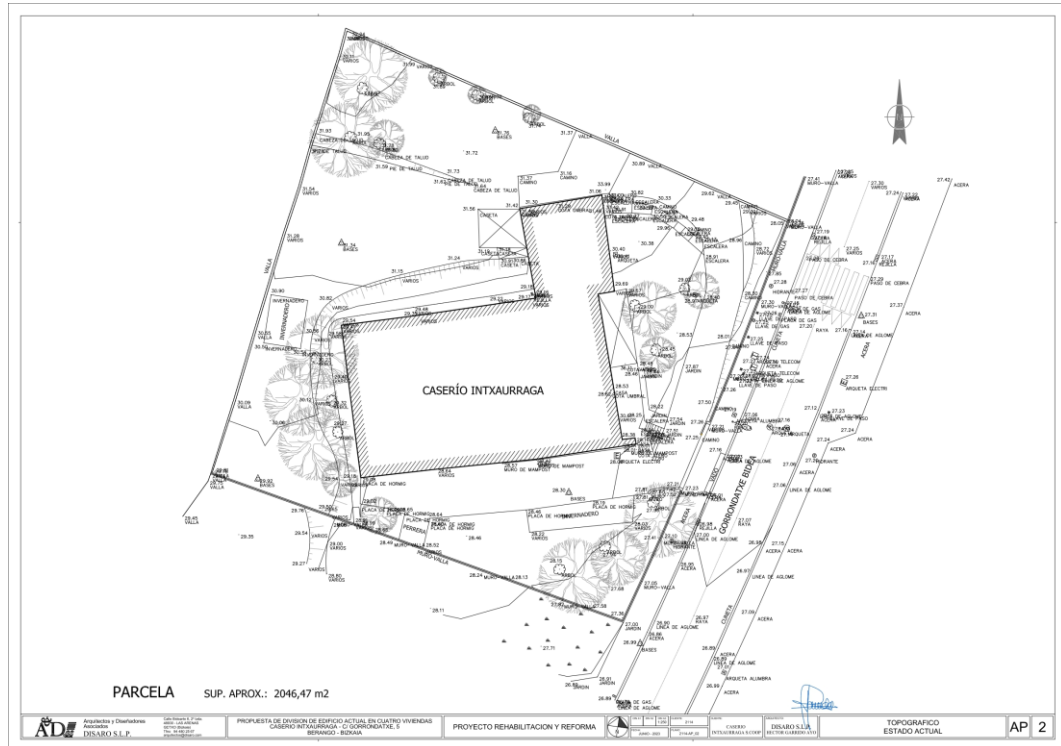
Fdo. D. Héctor Garrido Ayo.

Arquitecto-Nº Colegiado COAVN

AI 01. Plano de Situación



AI 02. Emplazamiento



AI 03. Ficha Catastral

Enmisión Data/Fecha Emisión: 20/06/2023 16:16
Documento zenbakia/Numero Documento: CO-2023-0023956KATASTROKO DATUEN FITXA
FICHA DATOS CATASTRALES

Ondasun Higieztina/Bien Inmueble 016-1034-02005-0001				BERANGO			
Azipartzelar/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Helbidea/Dirección: CL\Gorronatxe bidea 005	Katastro balioa / Valor catastral (€)			
				Azal./ Sup.(m2)	Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total
01	Hir/Urbi	N9754525A UPB1F	V21 Etxebizitza isolatua/Vivienda aislada	164,82	117.460,55	13.975,97	131.436,52
		U4023349P UPBDR	V21 Etxebizitza isolatua/Vivienda aislada	111,24	79.273,00	9.432,24	88.705,24
		N9754535B U011F	V21 Etxebizitza isolatua/Vivienda aislada	164,82	117.460,55	13.975,97	131.436,52
		N9754527Q U01DR	V21 Etxebizitza isolatua/Vivienda aislada	87,90	62.637,52	7.452,88	70.090,40
		N9754529J U01IZ	V21 Etxebizitza isolatua/Vivienda aislada	63,97	45.589,88	5.424,48	51.014,36
Ondasun Higieztinaren Balioa/Valor Catastral del Inmueble				472.683,04 €			

Partzelar/Parcela 016-1034-02005

Azalera/Superficie:	2.114,78 m2
---------------------	-------------

Azipartzelar/Subparcela 01

Azalera/Superficie:	2.114,78 m2	Izaera/Naturaleza:	Hirikoa/Urbana
Azipierakia/Subedificada:	Ez/No	Eraldatutako Lurzorua/ Suelo Transformado:	Ez/No
Fatxadaren kopurua/ Número Fachadas:	1		

Eraikin/Edificio - 01610340200501001 - CL\Gorronatxe bidea 005

Erabilera/Uso:	V2 Etxebizitza isolatua/ Vivienda aislada	Kategoria/Categoría:	7
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:		Eraikitze-urtea/ Año Construcción:	1890
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:		Kontserbazio Maila/ Grado Conservación:	2 Hala-moduzkoa/Regular
Sestraren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	656,73 m2	Sestraren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	
Atezaina/Portero:	Ez/No	Berokuntza/Calefacción:	Ez/No
Bainugelak/Baños:	Bat/Uno	Itxitura/Cerramiento:	Zarpiatuak eta emokadurak/ Enfoscados y revocos
Arotz Lana/ Carpintería Exterior:	Egurra/Burkina/Madera/ Hierro	Atariaren Zabalera/ Amplitud Portal:	Ez dauka/No tiene
Atariko Zorua/ Suelo Portal:	Ez dauka/No tiene	Igogailua/Ascensor:	Ez/No
Etxebizitza/Igogailua/ Viviendas/Ascensor:	0	BOE/VPO:	no disponible

Elementuak/Elementos CL\Gorronatxe bidea 005

N9754525A			
Erabilera/Uso:	V21 Etxebizitza isolatua/ Vivienda aislada	Elementua/Elemento:	UPB1F
Azalera/Superficie:	164,82 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzorua Kat. Balioa/ Suelo VC:	117.460,55 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	13.975,97 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	131.436,52 €		
Lurzorua EGB/Suelo VMA:	213.006,58 €		

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: FNRW-087X-54CJ-TP07
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus



Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	26.095,09 €	Guztira EGB/ Total VMA:	239.101,67 €
Barne Etxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestasan-kodea/ Régimen Protección:	
U4023349P			
Erabilera/ Uso:	V21 Etxebizitza isolatua/ Vivienda aislada	Elementua/ Elemento:	UPBDR
Azalera/ Superficie:	111,24 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	5,0,00
Lurzor Kat. Balioa/ Suelo VC:	79.273,00 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	9.432,24 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	88.705,24 €		
Lurzor EGB/ Suelo VMA:	143.756,09 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	17.611,32 €
Guztira EGB/ Total VMA:	161.367,41 €		
Barne Etxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestasan-kodea/ Régimen Protección:	
N9754535B			
Erabilera/ Uso:	V21 Etxebizitza isolatua/ Vivienda aislada	Elementua/ Elemento:	U011F
Azalera/ Superficie:	164,82 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzor Kat. Balioa/ Suelo VC:	117.460,55 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	13.975,97 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	131.436,52 €		
Lurzor EGB/ Suelo VMA:	213.006,58 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	26.095,09 €
Guztira EGB/ Total VMA:	239.101,67 €		
Barne Etxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestasan-kodea/ Régimen Protección:	
N9754527Q			
Erabilera/ Uso:	V21 Etxebizitza isolatua/ Vivienda aislada	Elementua/ Elemento:	U01DR
Azalera/ Superficie:	87,90 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzor Kat. Balioa/ Suelo VC:	62.637,52 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	7.452,88 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	70.090,40 €		
Lurzor EGB/ Suelo VMA:	113.588,90 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	13.915,58 €
Guztira EGB/ Total VMA:	127.504,38 €		
Barne Etxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestasan-kodea/ Régimen Protección:	
N9754529J			
Erabilera/ Uso:	V21 Etxebizitza isolatua/ Vivienda aislada	Elementua/ Elemento:	U01IZ
Azalera/ Superficie:	63,97 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzor Kat. Balioa/ Suelo VC:	45.589,88 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	5.424,48 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	51.014,36 €		
Lurzor EGB/ Suelo VMA:	82.674,09 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	10.128,27 €



Enbizio Data/Fecha Emisión: 20/06/2023 16:16
Dokumentu zenbakia/Numero Documento: CO-2023-00232956

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: FNRW-087X-54C1-TP07
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebzkala.eus



Guztira EGB/Total VMA:	92.802,36 €	
Barne Etxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestasan-kodea/ Regimen Protección:



Jabetza Erregistroarekiko koordinazio grafikoa/Coordinación gráfica con el Registro de la Propiedad		
Erregistroa/Registro:	Erregistro-kode bakarra/Código registral único:	Koordinazio-data/Fecha coordinación:
Ez dago koordinatuta/No está coordinado		



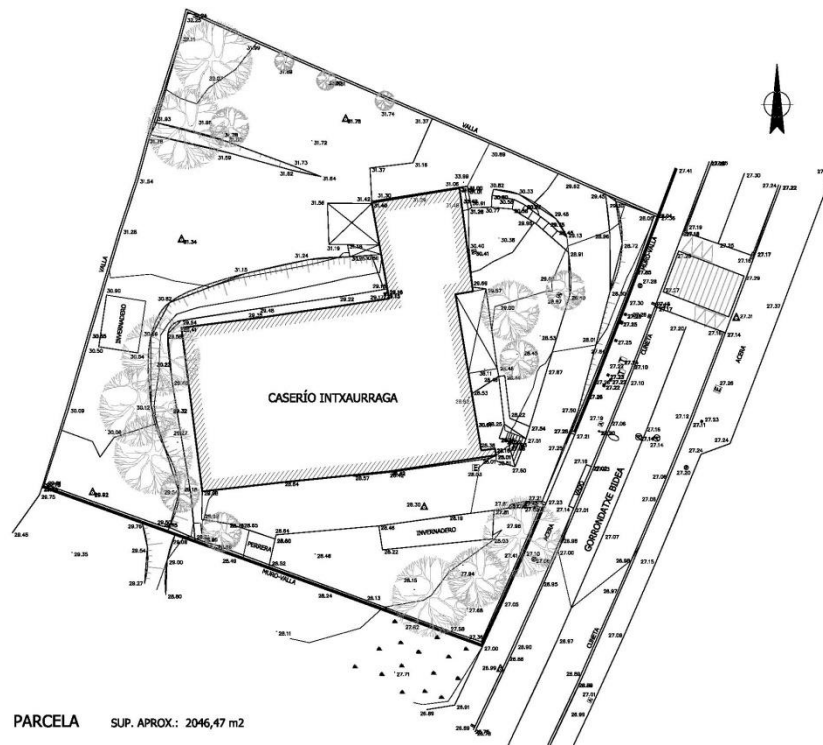
Ensisio Data/Fecha Emisión: 20/06/2023 16:16
Dokumentu zenbakia/Numero Documento: CO-2023-00232956

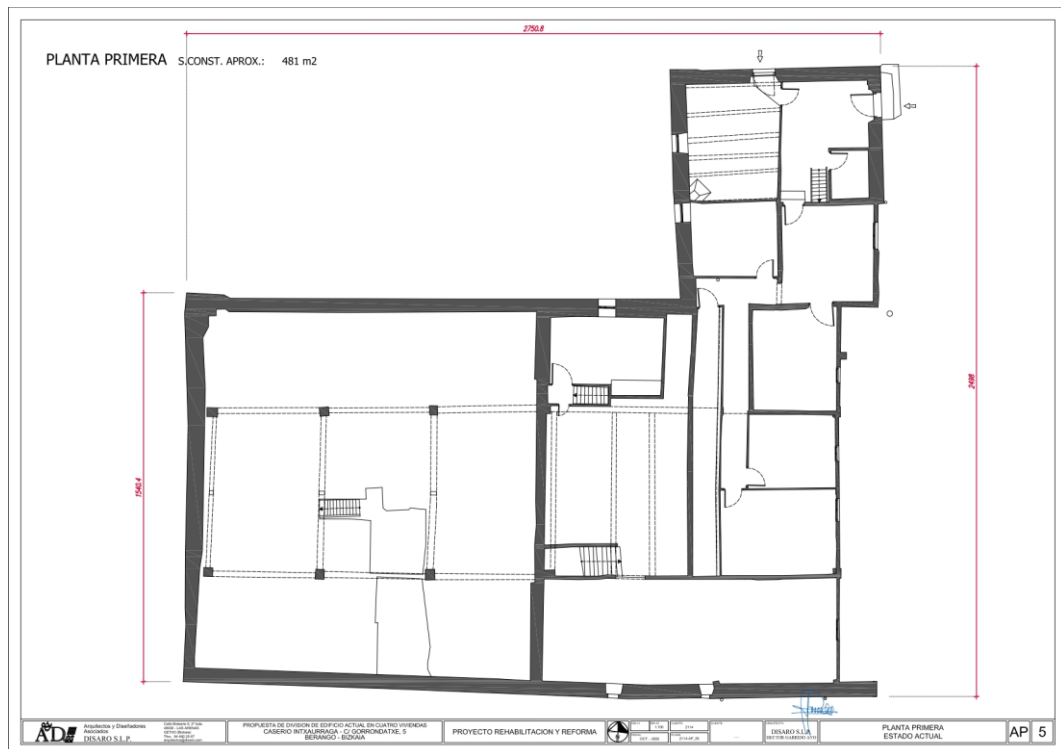
Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: FNRW4QB7X-54CL-TP07
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

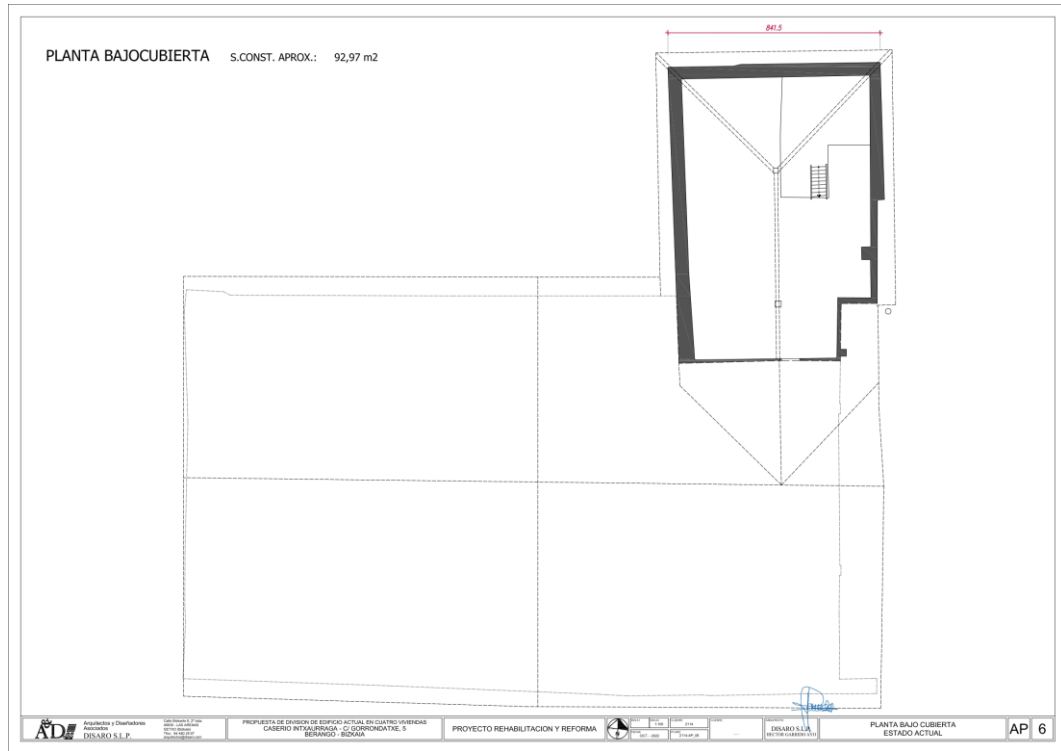


Elementuen krokisak/Croquis de los elementos		
Helbidea/Dirección: CL\Gorrondatxe bidea 005		Eraikitze urtea/Año de construcción: 1890
N9754525A UPB1F	U4023349P UPBDR	N9754535B U011F
N9754527Q U01DR	N9754529J U01IZ	

AI 04. Estado Actual



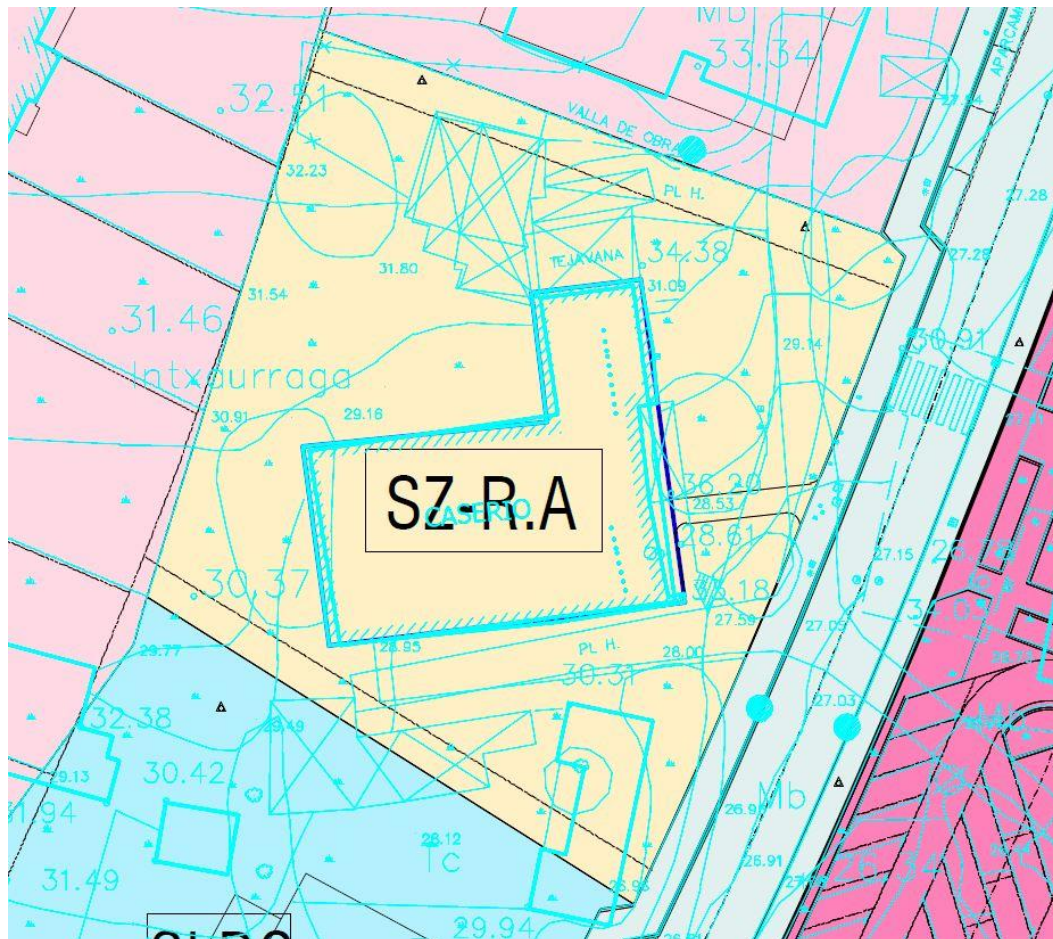


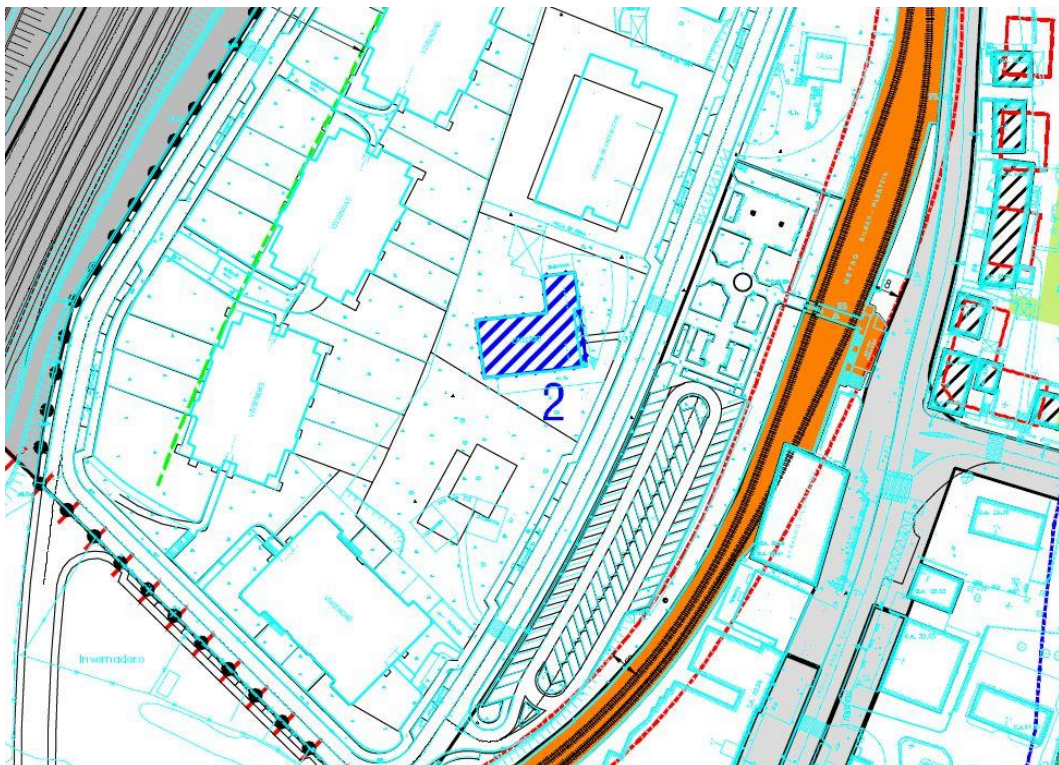
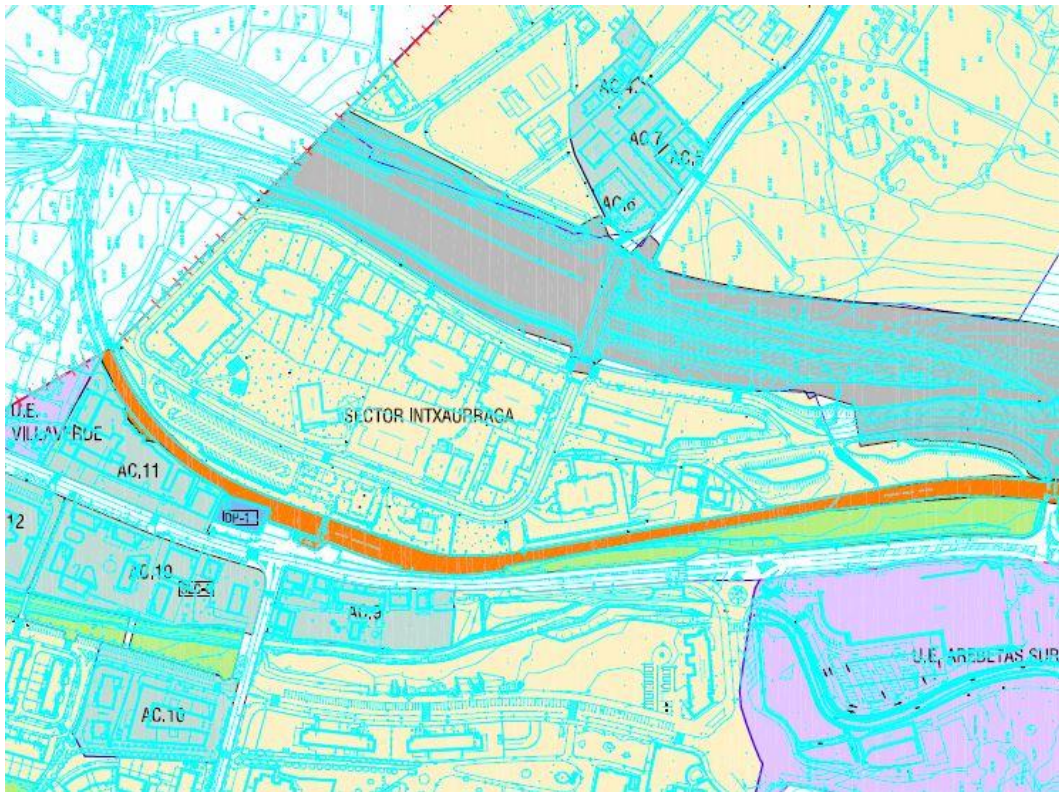


AI 05 Ordenación Vigente


SZ-R.A.

etxebizitza isolatua
residencial aislada






 SGEL sistema general espacios libres.


 SGH ur oro- erapidea. Ibai eta errekek.
SGH sistema general hidraulico. Rios y arroyos


 SG bidegorri
SG bidegorri


TOKIKO SISTEMAK/ SISTEMAS LOCALES

 SLEL eraikuntzarik gabeko tokiko sistema
SLEL sistema local espacios libres

ERAIKINEN ARAU EGOERAK / REGIMEN DE LA EDIFICACION

 plangintzaren kontrako eraikina
edificacion disconforme con el planeamiento

 antolamenduz kanpoko eraikina
edificacion fuera de ordenacion

 babestutako eraikina edo elementua
edificio o elemento protegido

A.- Berangoeta
B.- Casa Aguirre
C.- Casa Elexaldebarri
D.- Casa nº2 C/ Simon de Otxandategi

1.- Coniunto plaza Eleiz-alde

2.- Caserío Intxaurraga

3.- Torre Otxandategi

4.- Caserío Urtxubi

5.- Molino Poze

6.- Caserío Landaia Abadene

7.- Palacio Icaza

8.- Fuente Palacio Icaza

9.- Ermita Santa Ana

10.- Caserío Madariaga

11.-Caserío Olagorta V

12.- Casa Agarre

13.- Iglesia Santo Domingo Guzman

14.- Busto/Fuente Simón de Otxandategi

15.- Ayuntamiento

16.- Casa Cural

17.- Palacio Aguirre

18.- Torre de Berango

19.- Cementerio(Capilla Icaza)

20.- Palacio Soparta

21.- Casa Sasiarte

22.- Molino Goikoerrota

23.- Molino Errotabxu

24.- Torre Basagoiti

25.- Caserío Arrate Goikoa

26.- Caserío Olagibietia

27.- Caserío Sustabxa

28.- Molino Itxe

29.- Molino Kukullaga Goikoa

30.- Depósito de Agua

Sustabxa-Eguzkiza

31.- Asentamiento M3

Munarriko Landa

32.- Asentamiento y Túmulo M

Munarriko Landa

33.- Asentamiento Munarriko Landa

34.- Asentamiento y dos Túmulos

Munarriko-Landa

35.- Túmulo y Dolmen de

Saiherriko Landa

36.- Caserío Gorronadona Aurrekoa

37.- Asentamiento de ametralladora

Mendibe. Cinturón de Hierro.

CM-1.- Túmulo Munarriko Landa 1

CM-2.- Túmulo Munarriko Landa 2

CM-3.- Túmulo Circular M2

Munarriko Landa

CM-4.- Dolmen Saiherriko Landa 2

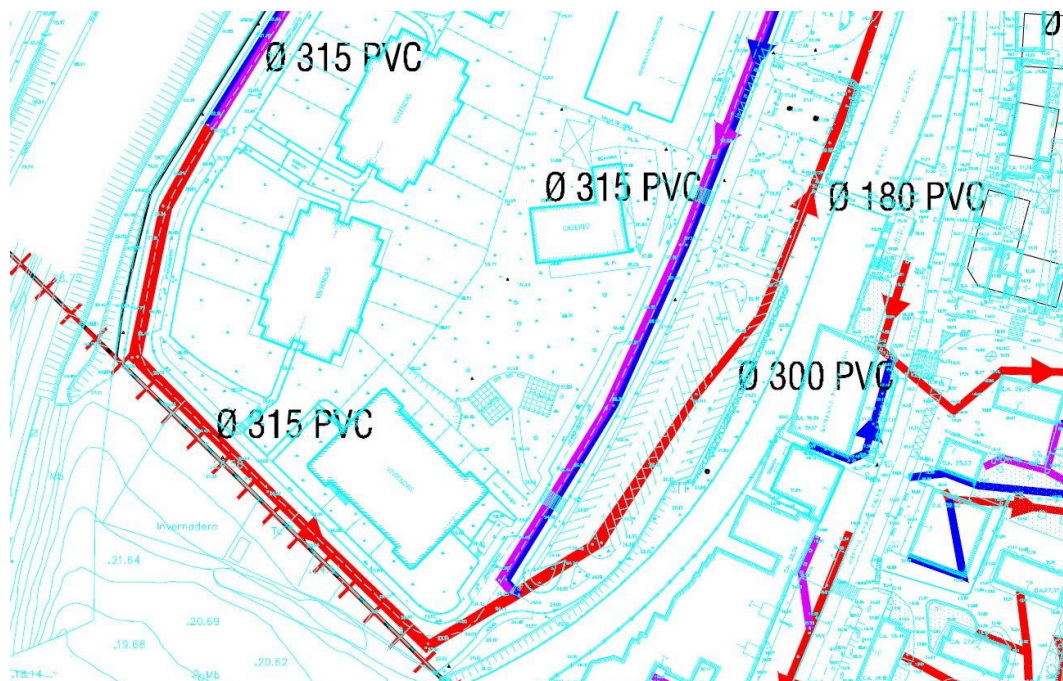
CM-5.- Túmulo Saiherriko Landa 1

AI 06 Infraestructuras Existentes

ur hornidura sare municipal
red de abastecimiento municipal



-  udal sare bateratua
red unitaria municipal
-  ur zikinen udal sarea
red de fecales municipal
-  euri uren udal sarea
red de pluviales municipal



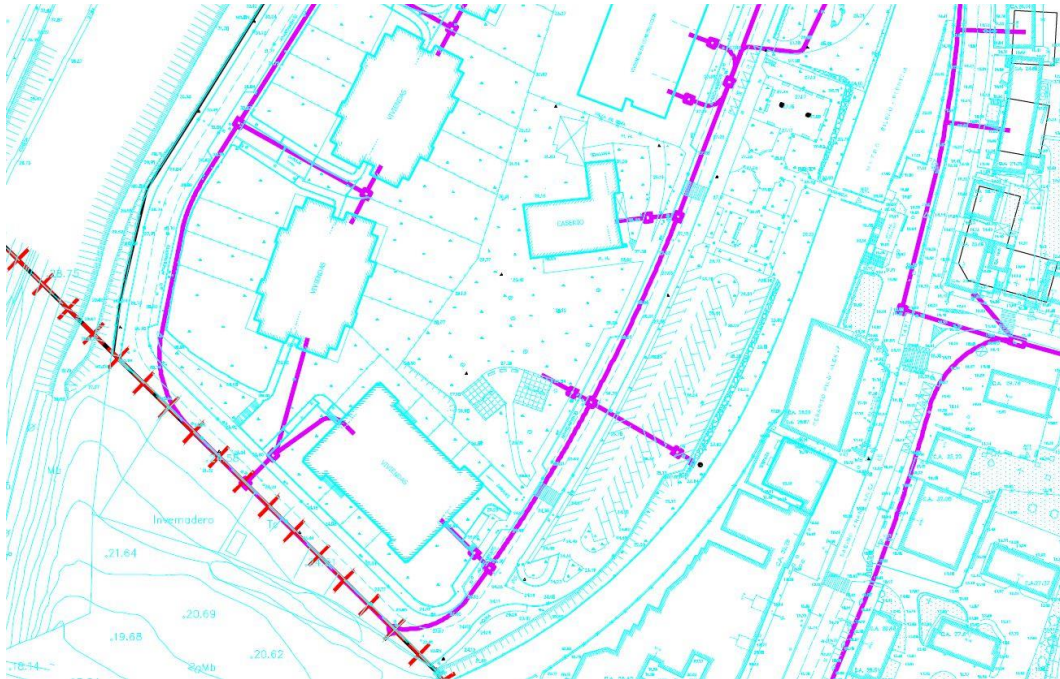
bertan dagoen gas hornidura sarea
red de abastecimiento de gas existente



tentsio baxuko sare elektrikoa
red eléctrica de baja tensión



bertan dagoen telefonica sarea
red de telefonica existente



bertan dagoen euskaltel sarea
red de euskaltel existente



Al 07. Propuesta



