

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
**CASA ELEXALDE BARRI**  
C/ ARANA 2 BERANGO

Iturriondo 10 3º/ Leioa 48940 Bizkaia  
[gtejeira@estudioarquitectura.org](mailto:gtejeira@estudioarquitectura.org)  
T +34 944805679F +34 944315554

## MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

<b>1. Información Previa</b> .....	<b>2</b>
1.1. Promotor.....	2
1.2. Arquitectos redactores .....	2
<b>2. Introducción</b> .....	<b>3</b>
2.1. Antecedentes .....	3
2.2. Objeto del Plan Especial .....	3
2.3. Área de Intervención de la Ordenación .....	4
<b>3. Información urbanística</b> .....	<b>5</b>
3.1. Situación.....	5
3.2. Topografía .....	6
3.3. Edificaciones y usos actuales.....	6
3.4. Infraestructuras existentes .....	7
3.5. Determinaciones planeamiento existente.....	8
<b>4. Ordenación</b> .....	<b>9</b>
4.1. Objetivos y criterios de la ordenación.....	9
4.2. Características del Plan Especial de Ordenación urbana .....	9
4.3. Urbanización e infraestructuras de servicios .....	9
4.4. Justificación de la adecuación del Plan Especial de Ordenación Urbana a la ordenación estructural y directiva del Plan General .....	9
<b>5. Adecuación del Plan a la Normativa vigente</b> .....	<b>10</b>
<b>6. Régimen del suelo</b> .....	<b>11</b>
<b>7. Estudio económico-financiero</b> .....	<b>12</b>
7.1. Gastos de gestión urbanística .....	12
7.2. Coste de la rehabilitación.....	12
7.3. Resumen de costes y viabilidad del planeamiento .....	12

## 1. Información Previa

### 1.1. Promotor

Comunidad de Bienes Aguirre Oxangoiti

### 1.2. Arquitectos redactores

Diego Garteiz; Colegiado 1902 por el COAVN

Ibon Ibarlucea; Colegiado 2656 por el COAVN

Carlos Pemán; Colegiado 3626 por el COAVN

Gerardo Teijeira; Colegiado 3943 por el COAVN

## 2. Introducción

### 2.1. Antecedentes

El vigente Plan General de Ordenación Urbana define la parcela que contiene el edificio Elexalde Barri, con una calificación de **residencial aislada**.

Con todo, y para el adecuado desarrollo del ámbito en cuanto a la urbanización y edificaciones residenciales, el presente documento no modifica las determinaciones del Plan General.

El desarrollo de la citada parcela, de propiedad privada, tiene la intención de rehabilitar el edificio existente y convertirlo en 4 viviendas. Teniendo ya un anteproyecto para el edificio, redactado por los firmantes del presente documento.

### 2.2. Objeto del Plan Especial

El objeto de este documento es el **cambio de calificación** de la parcela que contiene el edificio Elexalde Barri. Se trata, por tanto, de una modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada.

Actualmente la calificación es residencial aislada, con tipologías uni o bifamiliar, y se busca una calificación de vivienda familiar aislada, con tipología admitida hasta 4 viviendas por parcela.

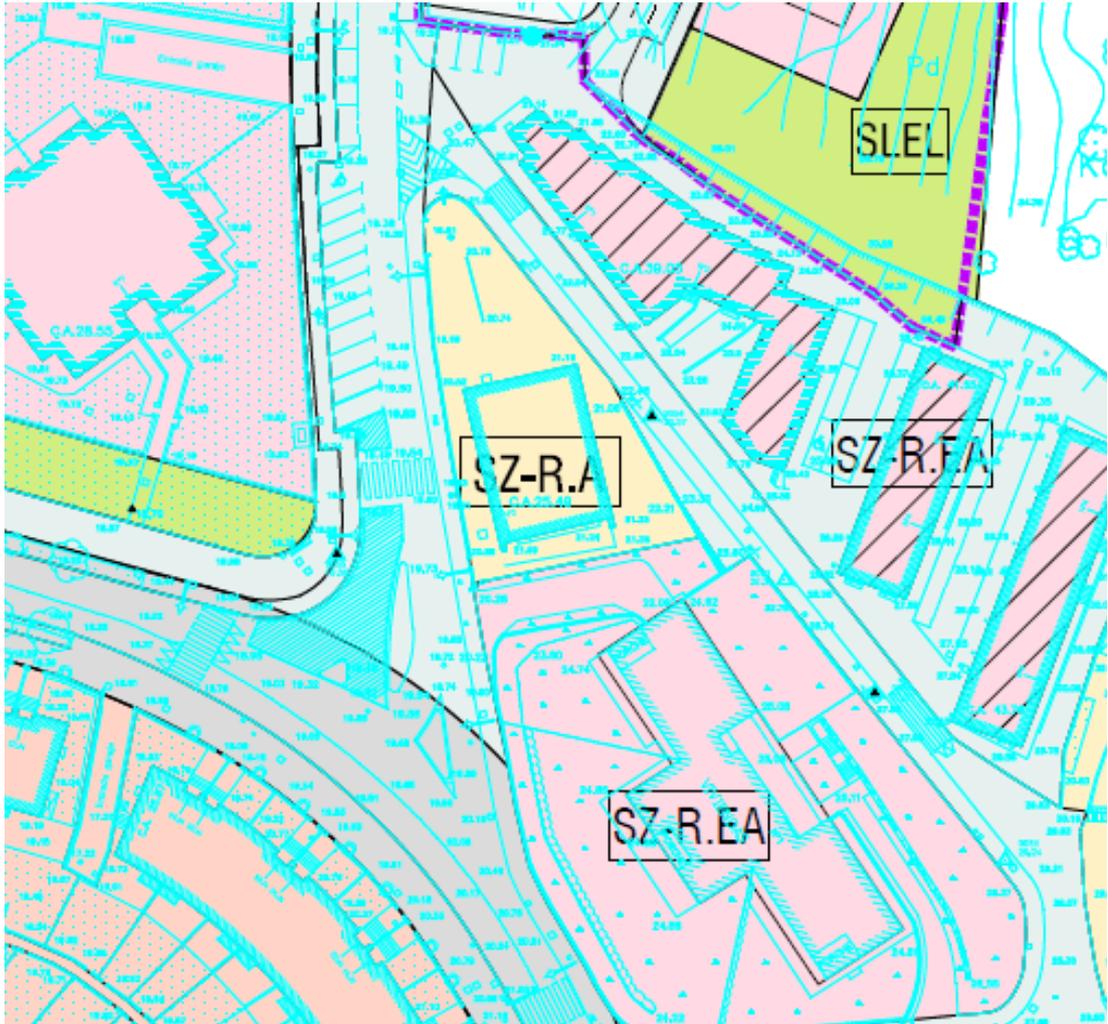


### 3. Información urbanística

#### 3.1. Situación

El vigente Plan General de Ordenación Urbana define el ámbito de ordenación urbanística SZ-RA, residencial aislada.

<b>SZ-R.A.</b>	ebxebizitza isolatua residencial aislada
----------------	---

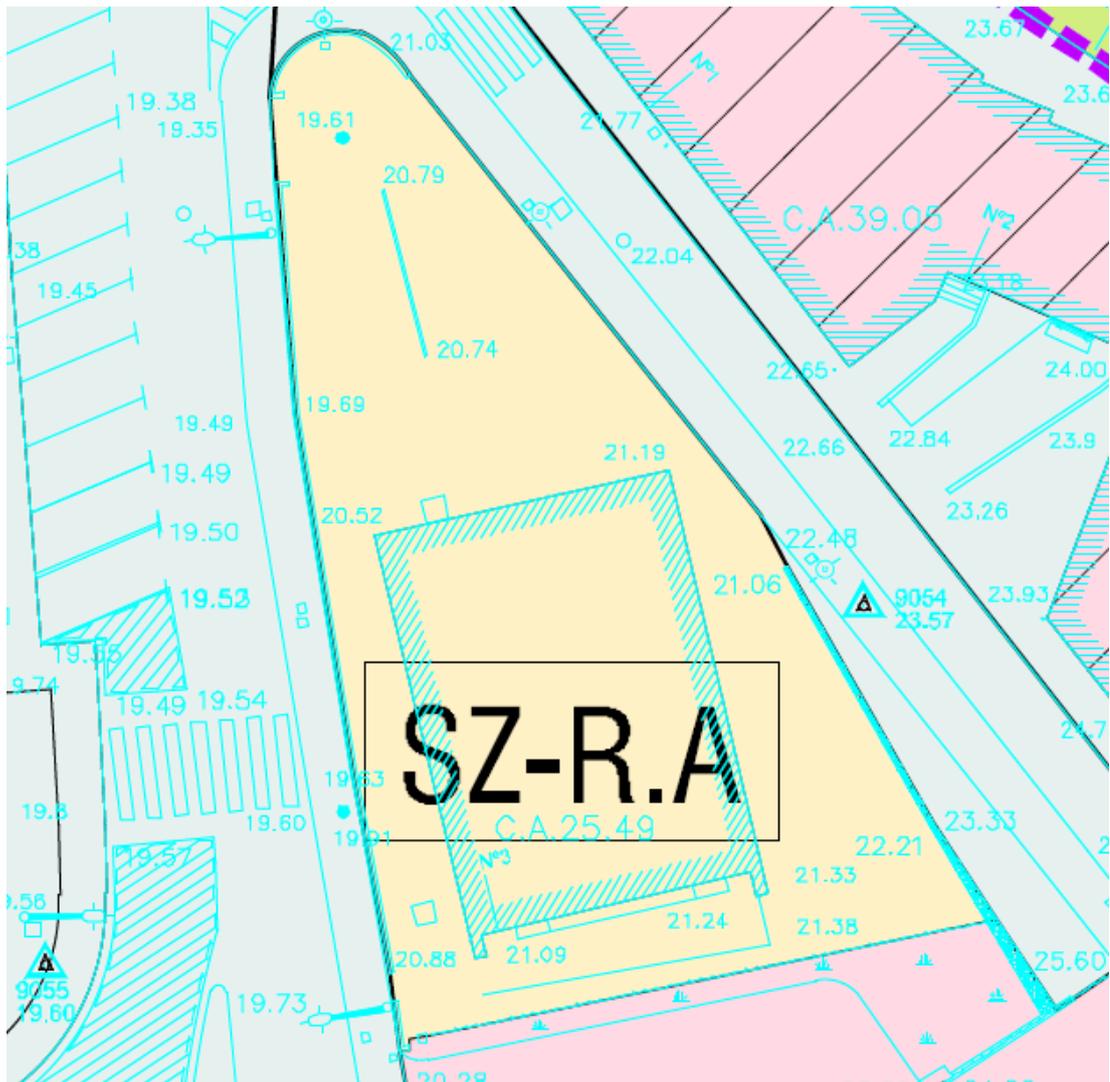


### 3.2. Topografía

La Topografía del área de la intervención en sus ejes centrales presenta una apreciable inclinación descendente del Este hacia el Oeste y casi plana desde el Sur hacia el Norte. La cota de la parcela es la de la calle Arana por su parte sur.

Existe una diferencia importante de cota desde el lado este al lado oeste de la parcela. Las cotas son 19.73 por un lado y 23.33 por el otro.

Hecho que influye en los accesos desde la vía pública a la parcela que se efectúan desde la calle Arana.



### 3.3. Edificaciones y usos actuales

Actualmente, el área está ocupada por la casa Elexalde Barri, que data de 1.900 y es de uso residencial, con una superficie de ocupación en planta de 248,90 m<sup>2</sup>.

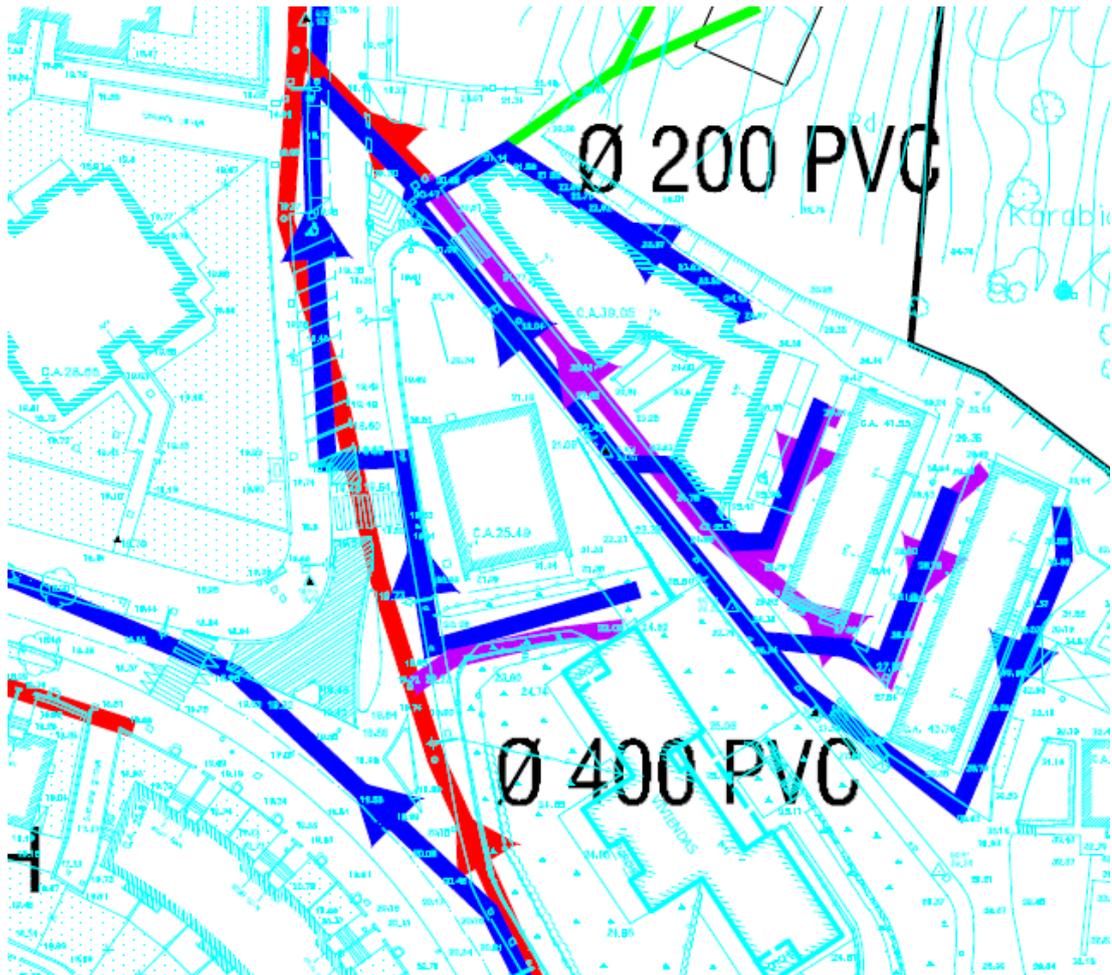
La distribución original es dos viviendas adosadas separadas por el astial central y compuestas de planta baja y planta piso.

### 3.4. Infraestructuras existentes

Existe una red colectiva de instalaciones urbanas en toda el Área de Intervención en la que se localiza el Plan Especial de Ordenación Urbana que nos ocupa.

La red está constituida principalmente por sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y pluviales, suministro eléctrico, telecomunicaciones y gas.

La mencionada red colectiva, está dimensionada para un área de vivienda colectiva de densidad elevada, y en consecuencia de dimensiones suficientes para dar servicio a dos viviendas más.

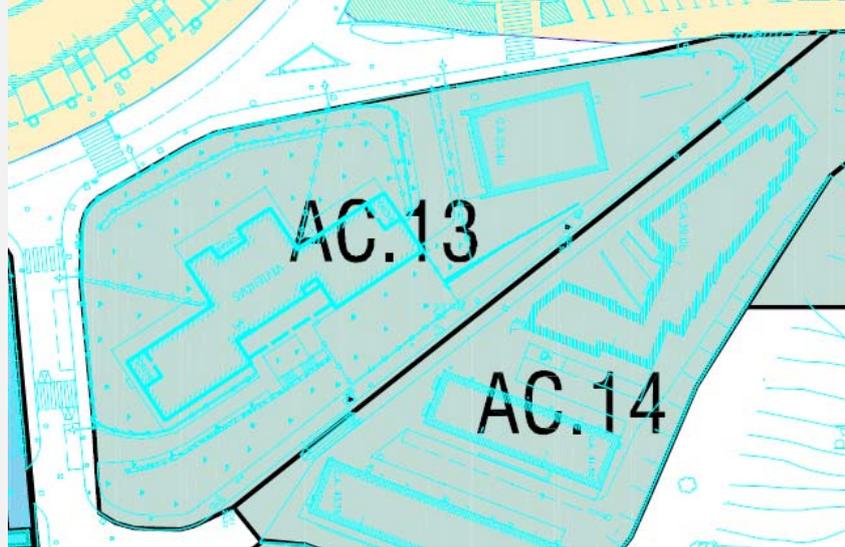


3.5. Determinaciones  
planeamiento existente

Ordenación urbanística: PGOU de Berango

La parcela que nos ocupa se halla situada en Suelo urbano. Subzona Residencial aislada.

La parcela está en el Área consolidada AC-13.



El edificio que existe en la parcela se trata de un elemento de interés con protección básica. Así lo refleja el Plan General art 2.12.5. C casa Elexalde Barri.

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



#### 4. Ordenación

##### 4.1. Objetivos y criterios de la ordenación

Se mantienen las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Berango en lo que respecta a la ordenación, así como al Sistema Vial dentro del área de intervención.

Como se ha comentado en los antecedentes, se modifica la calificación de la parcelas, pasando a ser vivienda familiar aislada (R.F.) con tipología residencial admitiéndose como máximo 4 viviendas en la parcela. Se trata, por tanto, de una modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada.

##### 4.2. Características del Plan Especial Ordenación urbana

El presente Plan Especial ordena la parcela que, tanto en la actualidad como en la ordenación propuesta por el Plan Especial, toda la superficie es de propiedad privada.

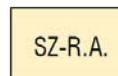
Las características y parámetros de uso del presente Plan Especial de Ordenación Urbana no modifican los existentes en el Plan general.

El vigente Plan General establece una edificabilidad para el ámbito que no se modifica en absoluto con el presente Plan Especial.

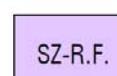
El presente Plan Especial se redacta para hacer la modificación puntual de la Ordenación pormenorizada del Plan General.

Se propone modificar la calificación de la parcela.

Actualmente tiene una calificación de Residencial Aislada y se propone cambiar a Residencial Aislada Familiar.



etxebizitza isolatua  
residencial aislada



familia etxebizitza isolatua  
residencial aislada familiar

##### 4.3. Urbanización e infraestructuras de servicios

No se modifica la urbanización ni las infraestructuras existentes.

Las infraestructuras existentes son suficientes para dar servicio a los usos que se pretenden y el número de viviendas que se propone.

Las acometidas a las redes municipales de infraestructuras se realizarán por los puntos que actualmente están en funcionamiento. No se realizarán nuevas acometidas a dichas infraestructuras.

##### 4.4. Justificación de la adecuación del Plan Especial de Ordenación Urbana a la ordenación estructural y directiva del Plan General

El Plan Especial, que tiene por objeto la modificación de la Ordenación pormenorizada del Plan General, no altera la estructura general. Así, prevé, para el área objeto del planeamiento, el desarrollo residencial.

Dado el tamaño de la casa Elexaldebarri, las 4 viviendas resultantes tendrían un tamaño muy superior a los parámetros exigidos por la Normativa vigente.

Cuadro de superficies construidas en m<sup>2</sup>:

PB 248,90 m<sup>2</sup>

P1 248,90 m<sup>2</sup>

total sup: 497,80 m<sup>2</sup>

Sup promedio de las 4 viviendas resultantes es 124,45 m<sup>2</sup>

Las viviendas resultantes tienen unas superficies muy superiores a las exigidas por la Normativa.

## 5. Adecuación del Plan a la Normativa vigente

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente.

De acuerdo con lo dispuesto en el **Artículo 70** de la **Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo**, de 30 de junio, los Planes Especiales de Ordenación Urbana además de desarrollar la ordenación estructural del Plan General mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada, podrán ser utilizados para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del Plan General.

El Plan Especial de Ordenación Urbana se ajusta en cuanto a sus determinaciones y documentación necesaria a lo que constituye su objeto específico, de acuerdo con lo dispuesto en el **Artículo 69** de la citada Ley.

En cuanto a su contenido se formaliza a través de los documentos exigidos en el **Artículo 68** de la citada Ley, de 30 de junio:

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Planos de Información y Ordenación Pormenorizada
- Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución.
- Normas Urbanísticas.
- Estudio Económico Financiero.

El presente proyecto cumple con la **Ley 20/1.997 de Promoción de la Accesibilidad** y el **Decreto 68/2.000** sobre condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco.

En cualquier caso, y en el momento de desarrollar cada uno de los proyectos de ejecución, habrá de cumplimentarse la normativa vigente a tal efecto; ya sea la autonómica específica, o la derivada del CTE

## 6. Régimen del suelo

De conformidad con lo dispuesto en el **Artículo 11** de la **Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo**, el suelo se categoriza como Urbano consolidado por la urbanización

Se establece la Edificabilidad Física o Aprovechamiento Real, que es la superficie físicamente edificable o la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para el ámbito territorial determinado.

Si bien no existe edificación alguna de entidad importante en el ámbito de ordenación (tan solo casetas de aperos), se quiere señalar que la totalidad de las edificaciones auxiliares de los usos de huerta que se producen dentro del ámbito se declaran fuera de ordenación

## 7. Estudio económico-financiero

### 7.1. Gastos de gestión urbanística

#### Honorarios facultativos

Se realiza un cálculo estimativo aproximado de los Honorarios Facultativos correspondientes a las

diferentes actuaciones a realizar para llevar a cabo los objetivos del presente Plan Especial,

teniendo todas ellas un carácter orientativo.

En líneas generales, dichas actuaciones se resumen en cuatro capítulos:

Redacción PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA: 2.500 €

Redacción PROYECTO DE REHABILITACIÓN: 44.820 €

### 7.2. Coste de la rehabilitación

Dentro de este capítulo, existe un proyecto de rehabilitación que deben ser objeto de análisis dentro del presente Estudio Económico-Financiero. Se estiman como precios medios de coste de Ejecución por Contrata de rehabilitación los siguientes valores:

Precio medio de la rehabilitación edificio existente: 900 €/m<sup>2</sup>

Con estos precios, se realiza la estimación aproximada de los costes de edificación

Rehabilitación edificio existente:  $249 \times 2 \times 900 \text{ €/m}^2 = 448.200 \text{ €}$

### 7.3. Resumen de costes y viabilidad del planeamiento

A modo de resumen, se acompaña el listado de costes estimados correspondientes a todos los

factores que componen la ejecución del presente Plan Especial

#### TOTAL ESTIMACIÓN COSTE

Redacción PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA: 2.500 €

Redacción PROYECTO DE REHABILITACIÓN: 44.820 €

Rehabilitación edificio existente: 448.200 €

En Lejona a 17 de julio de 2017

Diego Garteiz

Ibon Ibarlucea

Carlos Pemán

Gerardo Teijeira