

**HIRI JARDUKETARAKO PLAN BEREZIA: 4-147 LURSAILA, BERA  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA: PARCELA 4-147, BERA**

- 2023ko ekaina -

**SUSTATZAILEA/PROMOTOR  
MIKEL ALZUGUREN GORRIA**

**ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS  
MUGARA ARKITEKTURA**

## ÍNDICE

### 01/INFORMACIÓN PREVIA:

- 01.01/OBJETO
- 01.02/AGENTES
- 01.03/NORMATIVA DE APLICACION
- 01.04/ANTECEDENTES
- 01.05/DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA Y USOS DEL SUELO
- 01.06/ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 01.07/PLANEAMIENTO VIGENTE
- 01.08/CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO

### 02/MEMORIA DESCRIPTIVA:

- 02.01/DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
- 02.02/JUSTIFICACIÓN DEL EDIFICIO DE NUEVA CONSTRUCCIÓN
- 02.03/EDIFICABILIDAD
- 02.04/PARCELACIÓN
- 02.05/SERVIDUMBRES
- 02.06/TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
- 02.07/CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA
- 02.08/PROPUESTA DE CESIÓN
- 02.09/INSTALACIONES
- 02.10/VEGETACIÓN
- 02.11/CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES
- 02.12/RED VIARIA
- 02.13/ITINERARIOS PEATONALES
- 02.14/RED DE PLUVIALES
- 02.15/RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES
- 02.16/RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA
- 02.17/RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS
- 02.18/RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- 02.19/RED DE TELEFONÍA
- 02.20/PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS
- 02.21/ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
- 02.22/GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

### 03/DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN:

- 03.01/CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
- 03.02/TIPO DE ACTUACIÓN
- 03.03/ESFERA DE ACTUACIÓN
- 03.04/RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 03.05/UNIDADES DE ACTUACIÓN
- 03.06/PLAN DE ETAPAS
- 03.07/PLAZOS DE EJECUCIÓN
- 03.08/PROYECTO DE OBRAS COMPLEMENTARIAS A LA EDIFICACIÓN
- 03.09/EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN
- 03.10/CONDICIONES PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN

### 04/ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA.

**05/SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**06/VIABILIDAD ECONÓMICA.**

**07/PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

**07.01/INTERESADOS**

**07.02/RESUMEN DEL PEAU**

**07.03/VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**07.04/DIFUSIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

**07.05/CONCLUSIONES VALORADAS**

**08/DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**

**INFORMACIÓN:**

**I.01/SITUACIÓN 01**

**I.02/SITUACIÓN 02**

**I.03/ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA**

**I.04/CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**I.05/CALIFICACIÓN DEL SUELO**

**I.06/RÉGIMEN DEL SUELO**

**I.07/INFRAESTRUCTURAS URBANAS ESTADO ACTUAL**

**ORDENACIÓN:**

**O.01/ZONIFICACIÓN GLOBAL**

**O.02/ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**

**O.03/ USO Y DOMINIO DEL SUELO**

**O.04/ALINEACIONES Y OCUPACIÓN MÁXIMA**

**O.05/EDIFICABILIDAD**

**O.06/PLANTA PROPUESTA**

**O.07/SECCIÓN PROPUESTA**

**O.08/INFRAESTRUCTURAS URBANAS PROPUESTA**

### 01.01/OBJETO

El presente Plan Especial de Actuación Urbana se redacta con el objeto de definir las condiciones para implementar un edificio residencial en la parcela 147 del polígono 4 de Bera. Se trata de una parcela residencial que aún no dispone de edificabilidad, aunque se contempla que se pueda construir un edificio una vez definida la actuación asistemática. En ese sentido, se pretenden definir las alineaciones, rasantes y características específicas correspondientes a las actuaciones que se puedan acometer dentro de esta parcela.

El Plan Especial se ajusta a lo establecido en los artículos 61 y 90 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

*Artículo 61. Planes Especiales.*

*1. Con carácter general, los Planes Especiales tienen por objeto desarrollar sobre cualquier clase o categoría de suelo las determinaciones de la ordenación estructurante contenidas en los Planes Generales Municipales, así como establecer, modificar o completar su ordenación pormenorizada, con las siguientes finalidades:*

*a) La ordenación de los sistemas generales que hubieran sido definidos por el Plan General Municipal.*

*b) La ordenación y protección de ámbitos que por sus valores naturales, paisajísticos o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados.*

*c) La ordenación de usos y actividades en el suelo no urbanizable cuya dimensión o complejidad así lo requiera, con objeto de garantizar su adecuada inserción en el medio rural.*

*d) La mejora de la accesibilidad de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.*

*e) Cualesquiera otras finalidades análogas.*

*2. Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:*

*a) Regular actuaciones de rehabilitación edificatoria.*

*b) Regular actuaciones de dotación.*

*c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

*3. Cuando los Planes Especiales de Actuación Urbana consistan en actuaciones de regeneración o renovación de carácter integrado, podrán incluso regular actuaciones de nueva urbanización mediante la reclasificación de suelos no urbanizables cuando resulten necesarios para ubicar dotaciones urbanísticas públicas e infraestructuras, con un máximo del 10 por ciento de la superficie total del ámbito.*

*4. Con carácter general, los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de*

ordenación territorial y con la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del municipio. Asimismo, se formalizarán en los estudios, normas y planos adecuados a sus contenidos específicos.

5. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán además:

- a) La especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan.
- b) La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral.
- c) Las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.
- d) El Estudio de Movilidad generada.

Artículo 90. Suelo urbano.

1. Tendrá la condición de suelo urbano, a los efectos de esta ley foral, aquel que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstas por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de acometida con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbano.
- c) Estar ocupado por la edificación en al menos dos de las terceras partes del espacio apto para la misma, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente, aun cuando los terrenos carezcan de alguno de los servicios necesarios.

2. Tendrán también la condición de suelo urbano los ámbitos delimitados por el planeamiento municipal que cuenten legalmente con las infraestructuras, dotaciones y servicios requeridos.

3. El planeamiento urbanístico diferenciará las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea únicamente actuaciones edificatorias o de dotación.
- b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea actuaciones de renovación o reforma de la urbanización.

4. Son actuaciones de renovación o reforma de la urbanización aquellas intervenciones sobre el suelo urbano que prevean nuevas infraestructuras públicas y la creación, mediante operaciones de equidistribución, de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos.

5. Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modifica-

*ción del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.*

*6. Siempre que no concurran las condiciones señaladas para las actuaciones descritas en los apartados 4 y 5 de este artículo, se considerarán actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:*

*a) Las de nueva edificación y sustitución de la edificación existente.*

*b) Las de rehabilitación edificatoria, tales como la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

## **01.02/AGENTES**

Promotor:

MIKEL ALZUGUREN GORRIA 72675462Q  
Dirección: Elzaurdia auzoa 20, Bera 31780 (Nafarroa).

Arquitectos:

MUGARA ARQUITECTURA S.L.  
C.I.F. B71322382  
Ander Rodriguez Korta, Arquitecto COAVN 4.745.  
Colaboradores: Lorea Zaldúa Moreno, Arquitecto COAVN 4.646  
Dirección: Eztegarra 6-4º, Bera 31780 (Nafarroa).  
Tlf: 848992184  
email: mugara@mugara.com

## **01.03/NORMATIVA DE APLICACIÓN**

- Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Plan Municipal de Bera:
  - Normas urbanísticas.
  - Ordenanzas.
- Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.
- CTE-DB SI Seguridad en caso de incendio.

## **01.04/ANTECEDENTES**

Tras la reunión mantenida con la arquitecta municipal del Ayuntamiento de Bera, se concluye que cabe la posibilidad de construir una nueva edificación aislada, de uso residencial, en la parcela 147 del polígono 4 de Bera.

Para ello será necesario tramitar previamente un Plan Especial para modificar el régimen del suelo, ya que actualmente se trata de una parcela

residencial sin edificabilidad.

Esta parcela urbana, sita dentro del casco urbano, no está incluida en ninguna Unidad de Ejecución ni en ninguna Actuación Asistemática. Para estos casos el Plan contempla la posibilidad de construir una edificación residencial una vez definida la actuación asistemática.

El Plan Especial definirá nuevas alineaciones, la ocupación máxima y se otorgará la edificabilidad de  $1\text{m}^2/\text{m}^2$  de la superficie de la parcela actual, en base al artículo 38 de las Normas Urbanísticas.

Se expondrán las razones por las que se pretende efectuar la modificación y se justificará que no se genera impacto negativo en los espacios públicos contiguos, así como la cantidad a abonar al Ayuntamiento de Bera en concepto de incremento del valor de la parcela, según lo expuesto en los artículos 55 y 96 del DF 1/2017. Se completará el proceso de participación tal y como se establece en el artículo 7 del ya mencionado decreto.

Tras analizar el Plan Especial y las aportaciones y alegaciones del proceso participativo, el Ayuntamiento de Bera procederá a aceptar inicialmente o a rechazar el Plan Especial.

Una vez se apruebe definitivamente el Plan, para la obtención de la licencia de obras el promotor deberá realizar las cesiones físicas o económicas al Ayuntamiento. El Proyecto de Ejecución deberá cumplir con las exigencias de las Ordenanzas de Bera y lo dispuesto en el Plan Especial previamente aprobado.

#### **01.05/DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA Y USOS DEL SUELO**

La parcela 147 del polígono 4, objeto de este Plan Especial, es propiedad de Mikel Alzuguren y está ubicada en calle Iparraldea Karrika 7 de Bera. Se trata de una parcela urbana, no edificada, y el suelo está calificado como residencial.

Linda al norte con la regata Zia; al este, con las parcelas urbanas 150 y 149 del polígono 4; al sur, con el vial público; y, al oeste, con la parcela 192 del polígono 4. La parcela 4-147 tiene, según catastro, una superficie total de  $371,15\text{m}^2$ .

La parcela 4-147 dispone de acceso a las siguientes infraestructuras básicas: red de saneamiento municipal, red eléctrica y abastecimiento de agua potable municipal.





















El acceso peatonal y de tráfico rodado a la parcela se realiza desde el vial público ubicado en la parte sur de la parcela.

<b>SUPERFICIE TOTAL PARCELA 4-147</b>	<b>371,15m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA</b>	<b>00,00m<sup>2</sup></b>

Se adjuntan, a continuación, plano de usos pormenorizados en suelo urbano y urbanizable, la cédula parcelaria y las fotografías del estado actual:



CALIFICACION PORMENORIZADA

	LIMITE SUELO URBANO		SUPERFICIE DISEÑO PARA VIAL
	DELIMITACION UNIDADES		SUPERFICIE A DEFINIR PROLONGACION VIAL
	UNIDADES EN TRAMITACION		ZONA DE PROTECCION DE RIO
	ALINEACION MAXIMA EDIFICACION INDUSTRIAL		ZONA VERDE PUBLICA
	EDIFICACION PROPUESTA*		NORMATIVA CONSOLIDADA
	EDIFICACION INDUSTRIAL PROPUESTA		EQUIPAMIENTO
	EDIFICACION PREEXISTENTE		PLAZA
	CATEGORIA CONSERVACION		CAMINO PEATONAL Y CICLISTA
	HUERTAS PROTEGIDAS		SUELO NO URBANIZABLE
	FUERA DE ORDENACION		SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

\* SITUACION Y TAMAÑO ORIENTATIVOS



## CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral del Bien Inmueble 310000000001662514UZ

Municipio BERA

Cód. 250 Entidad BERA

Cód. Seg. IX3FMAR5WBU

Expedida el 5/1/2023.

### CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
4 147 1 1	IPARRALDEA KARRIKA, 7	371,00		SUELO

### CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre). Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(\*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.



- Acceso a parcela desde el vial público (lado sur), estado actual -



- Vista general de la parcela desde el sur, estado actual -



- Parte norte de la parcela, limítrofe con el río, estado actual. -



- Vista general de la parcela desde el norte, estado actual -



- Vista general de las edificaciones en el límite este de la parcela, estado actual -



- Vista general de la edificación en el límite oeste de la parcela, estado actual -

## 01.06/ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Este Plan Especial de Actuación Urbana afecta únicamente a la parcela 147 del polígono 4 de Bera. Es propietario único de la parcela Mikel Alzuguren con DNI 72675462Q y domicilio a efectos de comunicaciones en Elzaurdia auzoa 20, Bera 31780 (Navarra).

## 01.07/PLANEAMIENTO VIGENTE

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### **CAPITULO II : RÉGIMEN URBANÍSTICO**

##### **SECCIÓN PRIMERA: Clasificación del suelo**

##### **Art. 12. Definición de conceptos.**

*A efectos del presente Plan Municipal se entenderá por:*

##### *1. Clasificación del Suelo.*

*La división del territorio municipal en los siguientes tipos de Suelo:*

- Suelo Urbano.*
- Suelo Urbanizable sectorizado*
- Suelo Urbanizable no sectorizado*
- Suelo No Urbanizable.*

##### *2. Calificación del Suelo:*

*La asignación de usos al territorio atendiendo al destino o uso preferente del suelo, se distinguen los usos globales o característicos que configuran los distintos sistemas generales, áreas y los pormenorizados donde se concretan los usos en las áreas incluidas en Suelo Urbano, Urbanizable, Urbanizable No Sectorizado y No Urbanizable.*

##### **Art. 13. Régimen de Clasificación del Suelo.**

- Suelo Urbano.*

*Son los terrenos que:*

*1.- Cuentan con acceso rodado accesible para automóviles de turismo a través de vías de titularidad pública, pavimentadas.*

*2.- Los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica distan menos de 50 m. del límite de la Unidad de Ejecución o parcela de actuación asistemática o directa, y su capacidad es suficiente para dar servicio a las edificaciones previstas en este planeamiento.*

- Suelo No Urbanizable.*

*Son los terrenos que están sometidos a los diferentes regímenes de protección incompatibles con su transformación, de LIC y Reserva Natural así como los que son necesarios preservar por su valor agrícola, forestal y ganadero y los que se consideran inadecuados para el Actual desarrollo urbano.*

- Suelo Urbanizable.*

*Son los terrenos que no reuniendo la condición de urbanos o de no urbanizables, son los adecuados para la expansión del suelo urbano. El Plan Municipal de Bera distingue dos categorías en este suelo: suelo urbanizable sec-*



torizado y suelo urbanizable no sectorizado Los distintos tipos de Suelo quedan sometidos al régimen urbanístico que para cada uno de ellos se especifica en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, o la que le sustituya.

## **SECCIÓN SEGUNDA: Calificación del suelo**

### **Art. 15. Clases de usos.**

A los efectos del Plan, así como de los que en su desarrollo y modificación se establezcan en Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, se establecen las siguientes clases de usos.

- a) Por su nivel de asignación:
  - Globales o Característicos.
  - Pormenorizados.
  - Detallados.
- b) Por su idoneidad:
  - Previstos.
  - Tolerados.
  - Prohibidos.
- c) Por su función:
  - Residencial.
  - Agrícola.
  - Ganadero.
  - Forestal.
  - Industrial.
  - Comercial.
  - Servicios.
  - Dotacional.
  - Sistema general infraestructuras.

### **Art. 16. Asignación de usos globales.**

El nivel de asignación de usos globales es el correspondiente a la división territorial.

- a) En Suelo Urbano y Urbanizable
  - Residencial
  - Dotacional o equipamientos
  - Industrial
- b) En Suelo No Urbanizable.
  - Forestal.
  - Mediana productividad aropecuarios.
  - Infraestructuras existentes.
  - Infraestructuras previstas.
  - Aguas protegidas.
  - Entorno de población.

### **Art. 17. Usos pormenorizados y detallados.**

Los usos pormenorizados y detallados desarrollan la calificación global o característica establecida por Barrios.

Se establece la siguiente tabla de compatibilidad de usos, en suelo urbano:

## USOS TOLERADOS EN USO GLOBAL RESIDENCIAL

*Residencial Unifamiliar  
Residencial Bifamiliar  
Residencial Colectivo  
Vivienda en bajos  
Garajes en bajos  
Terciario (comercial, servicios)  
Institucional-Dotacional  
Equipamiento  
Talleres*

## USOS PROHIBIDOS EN USO GLOBAL RESIDENCIAL

*Industriales*

## CAPITULO III : RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

### **Art. 22. Instrumentos de Desarrollo.**

*Los instrumentos de ordenación, de ejecución, de urbanización y edificación, y los sistemas de actuación urbanística que desarrollen las determinaciones del Plan Municipal se someterán en cuanto a su contenido y tramitación a la legislación vigente que sea de aplicación en cada caso, sin perjuicio de las determinaciones de carácter específico recogidas en el presente Plan.*

### **Art. 25. Edificabilidad.**

*La edificabilidad se regula para todo el suelo urbano libre privado no incluido en unidades asistemáticas o unidades de ejecución, con un máximo permitido de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie construida sobre rasante por superficie de parcela bruta, sin considerarse las cesiones a que hubiera lugar.*

*En el supuesto de modificación del plan para incluir suelo en la clasificación de urbano consolidado será de aplicación este mismo coeficiente.*

*La edificabilidad se regula para todo el suelo urbano libre privado no incluido en actuaciones asistemáticas o unidades de ejecución, con un máximo permitido de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie construida sobre rasante por superficie de parcela bruta, sin considerarse las cesiones a que hubiera lugar.*

*En el cómputo de esta edificabilidad se incluirá la consumida por la edificación actualmente consolidada que se vaya a mantener en la parcela, de forma que la edificación existente más la nueva no superen dicho coeficiente.*

*En el supuesto de modificación del plan para incluir suelo en la clasificación de urbano consolidado será de aplicación este mismo coeficiente.*

## CAPITULO IV : NORMAS PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

### **Art. 28. Aprobación de los derechos y facultades urbanísticas.**

*1. Se efectuarán de acuerdo con lo establecido por la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo o la que en su día pueda sustituirla.*

*2. Los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los particulares serán los establecidos por la normativa vigente.*

**Art. 29. Derechos y deberes de los propietarios.**

1. Los titulares del suelo tienen derecho a la obtención del aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan Municipal en los términos establecidos por el artículo anterior y a su patrimonialización y mantenimiento en las condiciones previstas, salvo que se proceda a la expropiación o indemnización.

2. Son deberes y cargas urbanísticas las siguientes:

- La urbanización del suelo destinado a:

a) Sistema viario, (calles, plazas, aparcamientos y suelo privado de uso público).

b) Sistema de espacios libres de dominio público.

- La cesión del suelo destinado a espacios públicos para viales, aparcamientos y espacios libres de dominio público.

- La urbanización interior de la Unidad de ejecución ó actuación sistemática comprendiendo:

La red viaria.

La red de abastecimiento de agua.

La red de saneamiento.

La red de energía eléctrica.

La red de alumbrado público.

La red de teléfonos y otros servicios.

La red de gas.

- La conexión de las redes con las generales en el exterior de la Unidad de ejecución o actuación sistemática.

- La conservación del patrimonio arquitectónico.

- La conservación y mantenimiento de la construcción de forma correcta, debiendo quedar acabada y rematada en fachadas, muros, cierres, medianiles, cubiertas ...

- Los titulares de suelo privado de uso público vendrán obligados a mantenerlo a su costa.

3. Corresponde al Ayuntamiento la ejecución y mantenimiento de los Sistemas Generales, así como la conservación de los elementos de urbanización que, ejecutados por particulares, se reciban por el Ayuntamiento como cesión obligatoria. Podrán suscribirse convenios de cooperación en el mantenimiento de urbanizaciones públicas con los propietarios de la unidad de ejecución en situaciones que así lo requieran.

**Art. 32. Alineaciones de la edificación y alineaciones de cierre.**

1.- En el Suelo Urbano regirán las alineaciones señaladas en los planos correspondientes.

Las alineaciones de fachada de las edificaciones, cuando dan frente a vías o espacios libres públicos, y siempre que así se determinen en los planos de ordenación, serán máximas las señaladas en dichos planos.

Las alineaciones interiores, o fondo edificatorio tienen el carácter de

*línea máxima que no podrá sobrepasarse por la edificación.*

*2.- Los cierres de parcela se situarán como máximo en la situación señalada en planos.*

*3.- Las alineaciones máximas rigen tanto para nueva edificación como para ampliaciones de la existente, así como para la construcción de edificación complementaria.*

## **NORMAS PARA SUELO URBANO CASCO Y AMPLIACIÓN**

### **Art. 38. Nueva edificación residencial en Suelo Urbano Consolidado no incluido en Unidades de Ejecución ni Actuaciones Asistemáticas.**

*En las parcelas de suelo urbano consolidado donde no se permite nueva edificación residencial podrá modificarse el régimen del suelo para la construcción de edificación residencial mediante la delimitación de una Actuación Asistemática con las siguientes determinaciones:*

*- Edificabilidad máxima: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de la parcela actual incluida en la delimitación.*

*- Alineaciones máximas, las que se fijen en el documento de Delimitación de Actuación Asistemática.*

*- La delimitación de la Actuación Asistemática se realizará mediante la tramitación de una modificación del Plan Municipal de determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas.*

### **Art. 42. Número de Viviendas.**

*1.- En edificios existentes podrán habilitarse tantas viviendas como sea posible cumpliendo la normativa de habitabilidad vigente en el momento del Proyecto, siendo en todo caso este, el número máximo de viviendas permitido. Se permite la vivienda en planta baja. En la parcela deberá habilitarse tantas plazas de aparcamiento como nuevas viviendas se dispongan en el edificio.*

*2.- Podrá modificarse el número máximo de viviendas previsto en la normativa particular cuando se cumplan las siguientes condiciones:*

*- En suelo urbano mediante Estudio de Detalle, manteniendo la superficie edificable máxima y estableciendo al menos el mismo número de plazas de aparcamiento que de viviendas, en suelo público y otro tanto en suelo privado.*

*- En aquellas unidades y o Actuaciones Asistemáticas en las que no se establece nº máximo de viviendas, podrán disponerse cuantas viviendas cumplan la normativa de habitabilidad.*

*- En los edificios residenciales colectivos que existan espacios de bajo-cubierta que no cumplan con la altura mínima según la normativa de habitabilidad vigente, que no disfruten del mismo acceso que el resto de las plantas y a los que no llegue el ascensor en caso de ser obligatorio, tan solo podrán albergar espacios habitables vinculados a las viviendas situadas inmediatamente por debajo a ellos y en ningún caso podrán ser viviendas independientes.*

### **Art. 44. Aprovechamiento urbanístico apropiable por los particulares.**

1.- Será el que se determine en cada momento en la legislación de rango superior.

2.- La sustitución del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento por su equivalente económico, se tramitará:

- En caso de reparcelación voluntaria en el mismo documento.
- En caso de proyecto de reparcelación, como Convenio Urbanístico.

3.- La valoración de la cesión urbanística se efectuará en base a la ponencia de valoración del catastro de Bera tras su revisión con ocasión de la entrada en vigor del Plan Municipal.

#### **Art. 47. Garajes**

Cada edificación de nueva creación habilitará tantas plazas de garaje en la parcela privada como viviendas se proyecten. Estas plazas pueden alojarse dentro de la edificación o fuera de ella, pero siempre en terreno privado perteneciente a la parcela, no admitiéndose en ningún caso otra situación.

### ORDENANZAS DE CONSTRUCCIÓN

#### **CAPITULO II: DEFINICIONES**

##### **Art. 3. Alineación actual.**

Se define como alineación actual de una calle, plaza o vía, la línea que limita las propiedades particulares situadas a ambos lados de las mismas.

Cuando no hay modificaciones en los trazados de las vías, plazas o calles, esta alineación actual coincide con la alineación oficial que a continuación se define.

En este caso constituye la alineación máxima de cierre de parcela.

##### **Art. 4. Alineación oficial.**

En las calles, plazas o vías existentes que se modifican obedeciendo a planes o proyectos oficialmente aprobados, se define como alineación oficial a la que figura en los planos.

Los terrenos comprendidos entre la alineación de propiedad actual y la alineación oficial se incorporan al sistema general de comunicaciones y espacios libres.

La alineación oficial constituye la alineación máxima de cierre de parcela.

##### **Art. 5. Alineación de fachada.**

En aquellos casos en que la normativa urbanística obliga a retirar las nuevas edificaciones de la alineación oficial, se llama alineación de fachada a la línea en la que deben situarse las fachadas exteriores de los edificios que se construyen.

La alineación de fachada es en unos casos máximas y en otros obligato-

ria.l

**Art. 6.º Retranqueo.**

*La separación entre la alineación oficial y la de fachada, medida según la normal a ambas, se denomina retranqueo y constituye espacio libre privado.*

**Art. 8. Profundidad máxima de la edificación.**

*En los Planos correspondientes se determina gráficamente la profundidad máxima de la edificación.*

**Art. 9. Alineaciones.**

*Las alineaciones y rasantes reflejadas en los planos de Ordenación y Normativa urbanística del presente Plan Municipal, son considerados a todos los efectos como oficiales.*

*En las zonas y edificaciones consolidadas, en el caso de que no se señale de forma gráfica o escrita, en caso de sustitución o ampliación, se entenderá que las alineaciones actuales corresponden con las alineaciones máximas y obligatorias.*

**Art. 10. Altura de la edificación.**

*Se entiende por altura de edificación la distancia vertical desde el punto de la rasante del terreno en el punto medio de la fachada hasta el plano inferior del forjado de cubierta.*

**Art. 11. Planta Baja.**

*Se considera planta baja aquella que siendo la primera tenga su terminación igual o superior a la rasante de la calle en su punto medio, hasta la altura de 1,50 m. El suelo de la planta baja podrá rebajarse un máximo de 0,60 m. con respecto a la rasante de la acera.*

**Art. 14. Plantas del edificio.**

*El nº de plantas se medirá en la fachada más desfavorable respecto a la calle a la que de frente, lo que quiere decir que si por existencia de desniveles un edificio pudiera tener en una fachada más plantas que en las demás, la limitación del número de plantas se medirá en esa fachada. Cuando no existe más que una calle de referencia, el nº de plantas se medirá respecto a aquella, las plantas que queden bajo la rasante de dicha calle, tendrán consideración de sótano o semisótano y computarán edificabilidad según los criterios expuestos en el artículo 43 de la Normativa Urbanística.*

**Art. 15. Planta bajo cubierta.**

*Se denomina planta bajo cubierta a la planta superior del edificio situada bajo el plano de cubierta, en que la altura medida en el paño vertical entre el forjado de cubierta y el inferior está entre 0,5 m. y 1,5 m., y la altura en el centro no sea superior a 4 m.*

**Art. 19. Vivienda bifamiliar**

*Se considera vivienda bifamiliar aquella en que en un único edificio hay*

dos viviendas.

**Art. 21. Relación altura máxima número máximo de plantas**

La altura máxima, medida de acuerdo con el art. 10, para el número de plantas máximo establecido por el plan son:

Sótano o semisótano + Baja + 1 + BC =	9 m.
Sótano o semisótano + Baja + 2 =	10,50 m.
Sótano o semisótano + Baja + 3 =	13,50 m.
Sótano o semisótano + Baja + 4 =	16,50 m.
Sótano o semisótano + Baja + 3 + AT =	16,50 m.
Baja + 2 =	9 m.

**Art. 22. Modificación de alineaciones, rasantes y/o alturas de la edificación, incluidas las de semisótano y sótano.**

1. En los casos en que se pretendiese modificar las alineaciones y/o alturas oficiales, será preceptivo realizar un Estudio de Detalle, según lo establecido en esta Normativa General.

2. El Ayuntamiento queda autorizado para hacer variaciones de rasantes en calle cuando la diferencia de altura no exceda de 0,30 m., sin otra indemnización a los propietarios afectados que construir escaleras dentro de la mocheta del umbral de sus puertas, pero no respecto a la modificación de puertas, pavimentos de portal, ni otras construcciones.

**Art. 23. Disponibilidad del Plan.**

Los planos aprobados para alineaciones y rasantes estarán a disposición de los propietarios a quienes interesen en las oficinas del Ayuntamiento, pudiendo examinarlos, permitiéndose a los facultativos directores de obras en la localidad que tomen personalmente todos los datos que deseen para conocer las líneas definitivas de las fincas.

**Art. 24. Obligatoriedad de alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones y rasantes aprobadas por el Ayuntamiento son obligatorias para todos los propietarios y promotores que tendrán que sujetarse a ellas, a cuyo efecto no se podrá construir ningún edificio sin obtener previamente sobre el terreno las líneas de fachada y las pendientes del suelo que correspondan.

**El Ayuntamiento dispondrá lo necesario para replantear las líneas y rasantes sobre el terreno y señalará el día y la hora en que haya de cumplirse dicho servicio, o indicará la innecesidad de dicho replanteo municipal.**

**CAPITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

**Art. 26. Construcciones permitidas por encima de la altura.**

Se prohíbe todo tipo de construcción por encima de la altura, salvo los elementos constructivos y compositivos necesarios y las instalaciones necesarias para el servicio del edificio e instalaciones de energía solar. Se incluyen la iluminación de escaleras, linternas, conducciones de aireación y ventilación, casetones de ascensor, escaleras de acceso a los mismos y chimeneas.

## 01.08/CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO

La parcela 147 del polígono 4 de Bera es una parcela urbana y se encuentra en zona inundable por lo que se podrá autorizar la construcción de viviendas, siempre que los usos residenciales se dispongan a una cota superior a la cota alcanzable por el calado. Dicha cota para albergar usos residenciales será de +0,60m respecto a la cota natural de la parcela. Por debajo de esa cota el edificio podrá albergar usos no residenciales. El edificio deberá separarse 5m respecto de la regata Zia.



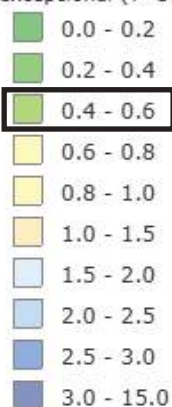
### Gestión de Riesgos de Inundación

Demarcación Hidrográfica Cantábrico Oriental

Cartografía de peligrosidad de inundación (ZI) de origen fluvial

Mapas de calados

Mapa de calados con probabilidad baja o excepcional (T=500 años)





## 02/MEMORIA DESCRIPTIVA

### 02.01/DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Mediante la redacción de este Plan Especial se propone:

- Modificar el régimen del suelo para otorgar edificabilidad a la parcela.
- Definir las alineaciones de la parcela para poder construir en ella.
- Definir las características del edificio aislado de uso residencial y de tipología unifamiliar o bifamiliar que se implantará en el solar.
- Definir la plaza de aparcamiento público.

### 02.02/JUSTIFICACIÓN DEL EDIFICIO DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

La parcela, objeto de este PEAU, está situada en una zona urbana y residencial. El nuevo edificio que se pretende construir estará destinado a vivienda, dotando así de un máximo de dos nuevas viviendas al casco urbano de Bera. La nueva edificación no alterará la identidad del área ya que tendrá un perfil edificatorio de B+II y quedará resguardada de la vía principal.

Se otorgará la edificabilidad de  $1\text{m}^2/\text{m}^2$  de la superficie de la parcela actual, por lo que la edificabilidad máxima será de  $371,15\text{m}^2$  construidos. La nueva construcción se ajustará a la normativa vigente en lo que respecta a las ordenanzas.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento dentro de la parcela privada por cada vivienda de nueva creación.

### 02.03/EDIFICABILIDAD

La nueva edificación podrá albergar un máximo de 2 viviendas dentro del mismo, y esto supone un incremento de la edificabilidad:

<b>ACTUALMENTE</b>	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,00m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD CONSUMIDA	0,00m <sup>2</sup>
<b>PROPUESTA</b>	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	371,15m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD CONSUMIDA	0,00m <sup>2</sup>

### 02.04/PARCELACIÓN

El presente Plan Especial no plantea ninguna segregación o agregación en la parcela, pero sí una cesión de  $14,97\text{m}^2$  para la creación de una plaza

pública de aparcamiento. Esta superficie a ceder pasará a ser de propiedad y dominio público.

#### 02.05/SERVIDUMBRES

La propuesta no contempla servidumbres de paso.

#### 02.06/TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Se trata de una edificación residencial aislada, que podrá ser unifamiliar o bifamiliar, con un perfil edificatorio máximo de B+II.

#### 02.07/CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA

<b>CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS PARCELA 4-147 PROPUESTA</b>	
Uso	Residencial
Dominio	Privado
Tipología edificatoria	Edificación aislada
Superficie parcela	356,18m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima S/R	371,15m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima B/R	Según normativa
Ocupación máxima S/R	168,53m <sup>2</sup>
Ocupación máxima B/R	Según normativa
Número máximo de edificios	1
Número máximo de viviendas	2
Número máximo de plantas S/R	B+II
Número máximo de plantas B/R	Según normativa
Altura máxima hasta encuentro entre los planos de fachada y cubierta	9,00m
Retiros perimetrales S/R	Según doc. gráfica
Retiros perimetrales B/R	-

<b>CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA PARA APARCAMIENTO PÚBLICO (CESIÓN)</b>	
Uso	Aparcamiento
Dominio	Público
Tipología edificatoria	No edificable
Superficie parcela	14,97m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima S/R	0,00m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima B/R	0,00m <sup>2</sup>
Ocupación máxima S/R	0,00m <sup>2</sup>
Ocupación máxima B/R	0,00m <sup>2</sup>

## **02.08/PROPUESTA DE CESIÓN**

El artículo 44 de las normas urbanísticas aclara que los titulares del suelo tienen derecho a la obtención del aprovechamiento urbanístico determinado en la legislación de rango superior y a la sustitución del aprovechamiento por el equivalente económico.

En este caso, se abonará al Ayuntamiento el 10% del incremento del valor de la parcela. No será necesaria ninguna otra cesión - aparte de la ya mencionada superficie destinada a aparcamiento público - en el caso que nos compete. La cesión de esta superficie se hará mediante acta de cesiones.

## **02.09/INSTALACIONES**

A pie de parcela se dispone de red de saneamiento municipal, suministro eléctrico y abastecimiento de agua potable municipal. El edificio que albergará un máximo de dos viviendas se conectará a estas instalaciones. La repercusión que esto puede tener en la red existente será imperceptible.

Sin embargo, las aguas pluviales se evacuarán dentro de la parcela privada con el fin de reutilizarlas y no colapsar la red existente.

## **02.10/VEGETACIÓN**

No hay árboles ubicados en la parcela 4-147 por lo que no existe ningún elemento catalogado ni existen especies incluidas en el "Catálogo de Fauna y Flora Amenazada".

## **02.11/CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES**

El instrumento de planeamiento correspondiente definirá, con carácter general y de mínimos, los espacios que han de destinarse a equipamientos comunitarios, parques, jardines y espacios públicos singulares, así como a instalaciones para la depuración de aguas urbanas, y el resto de infraestructuras necesarias para garantizar los adecuados servicios del conjunto de la población.

\*Vegetación:

Se prevé la plantación de un árbol por cada 100 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante. En nuestro caso, por tanto, se plantarán tres árboles.

\*Aparcamientos privados dentro de la parcela:

Deberá preverse en el interior de la parcela igual nº de plazas de aparcamiento que de viviendas. El nuevo edificio albergará un total de 2 plazas de aparcamiento privadas, una por cada nueva vivienda construída.

\*Aparcamientos públicos:

Deberá preverse como mínimo de 0,5 plazas de aparcamientos públicos por cada vivienda. En nuestro caso, al tratarse de un edificio residencial y con un máximo de 2 viviendas, será necesaria la dotación de 1 plaza pública de aparcamiento.

#### **02.12/RED VIARIA**

La accesibilidad del tráfico rodado al edificio residencial se garantizará a través del acceso a la parcela desde el vial público ubicado en la parte sur.

#### **02.13/ITINERARIOS PEATONALES**

La parcela 147 del polígono 4 es accesible para peatones desde su perímetro en la parte sur, desde el vial público.

#### **02.14/RED DE PLUVIALES**

El edificio evacuará de forma separativa las aguas pluviales. Las características definitivas de trazado y dimensionamiento de la red de pluviales serán definidas en el Proyecto de Ejecución en base al correspondiente cálculo hidráulico. En ese sentido, las pluviales no se conectarán a la red general y se resolverá su evacuación dentro de la propia parcela.

No podrán realizarse operaciones de ningún tipo (cortes de suministro de agua, desvíos o taponamientos de redes de saneamiento...) en las redes municipales de saneamiento sin el visto bueno de los técnicos municipales.

#### **02.15/RED DE FECALES**

Las viviendas de nueva creación evacuarán de forma separativa las aguas fecales. Será en el Proyecto de Ejecución donde se establezcan las características definitivas de trazado y dimensionamiento de los diferentes elementos de la red. Las nuevas redes de saneamiento tendrán las pendientes adecuadas que faciliten la auto limpieza.

No podrán realizarse operaciones de ningún tipo (cortes de suministro de agua, desvíos o taponamientos de redes de saneamiento...) en las redes municipales de saneamiento sin el visto bueno de los técnicos municipales.

Los vertidos procedentes de los trabajos de ejecución de las obras se conectarán a los puntos designados por los técnicos municipales y llevarán pretratamientos de decantación, depuración...que aseguren una calidad del vertido compatible con el funcionamiento de las redes de saneamiento.

## 02.16/RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

Los contadores particulares de las viviendas previstas se colocarán en un armario de contadores, accesible para su lectura desde el exterior de la urbanización e incluirá el sistema de tele lectura fija modelo municipal. Los contadores serán mecánicos clase R160 con dos llaves de bola, anti retorno y filtro.

Las características definitivas serán establecidas en el Proyecto de Ejecución. Los desvíos de la red de distribución de la red de abastecimiento de agua potable se realizarán siguiendo las indicaciones de los técnicos municipales. Los desvíos previstos no se realizarán de forma parcial para evitar afecciones al correcto funcionamiento de las redes municipales de agua y saneamiento.

No podrán realizarse operaciones de ningún tipo (cortes de suministro de agua, desvíos o taponamientos de redes de saneamiento...) en las redes municipales de abastecimiento de agua potable sin el visto bueno de los técnicos municipales.

## 02.17/RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

En el Proyecto de Ejecución se definirán sus características definitivas, y se canalizará en las condiciones exigidas por el planeamiento y normativa municipal vigente.

## 02.18/RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

En el Proyecto de Ejecución se definirán sus características definitivas, y se canalizará en las condiciones exigidas por el planeamiento y normativa municipal vigente. En caso de que fuera necesario la instalación de un transformador, los gastos correrán a cargo del promotor.

## 02.19/RED DE TELEFONÍA

Las viviendas de nueva creación se conectarán a la instalación de telefonía y telecomunicaciones. Será en el Proyecto de Ejecución donde se establezcan las características definitivas de trazado y dimensionamiento de los diferentes elementos de la red. No podrán realizarse operaciones de ningún tipo (cortes de suministro de la red telefónica, cortes en la red de telecomunicaciones ...) en las redes municipales sin el visto bueno de los técnicos municipales.

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L <sub>d</sub>	L <sub>n</sub>	L <sub>n</sub>
a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	60
d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otras equipamientos públicos que los reclamen. (3)	(2)	(2)	(2)

UNIVERSAL

## 02.21/ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

### DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Se trata de una parcela de uso residencial, incluida en el casco urbano de Bera, en una zona de uso residencial, por lo que el nivel máximo de inmisión exigible en la zona será el adecuado para ello.

### DEFINICIÓN DEL ÁREA DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA

En este caso, se estima que la sensibilidad acústica de la zona es alta, por el predominio de suelo de uso residencial, determinando unos valores de inmisión máximos de 65 dB en horario diurno entre las 7h y las 23h, y de 55 dB de valores nocturnos entre las 23h y las 7h.

### ANÁLISIS DE EMISORES DE RUIDO

El ámbito analizado no se encuentra bajo la influencia de ningún emisor de ruido a considerar, dado que se encuentra en una zona residencial.

En cuanto a viales rodados se refiere, en el entorno existen viales secundarios que garantizan el acceso a las viviendas colindantes, por lo que estos no suponen emisores de ruido a tener en cuenta.

### OBJETIVOS ACÚSTICOS

De acuerdo a la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, se establecen unos valores límite para nuevos desarrollos del tipo de área acústica A (aplicable en este caso por ser un ámbito predominantemente residencial), de 65 dB durante el día de 7h a 23h, y 55 dB en la franja nocturna de 23h a 7h.

Uso del edificio	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Según la Tabla B del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, el índice de ruido para vivienda es de 45 dB diurnos en estancias y 40 dB en dormitorios, y de 35 dB nocturnos en estancias y 30 dB en dormitorios, según el mismo documento.

## ANÁLISIS POSTOPERACIONAL

En lo que a la actuación que se pretende realizar se refiere, se estima que, tanto el uso (residencial) como la densidad del edificio (baja) hacen que esta actuación carezca de la capacidad para generar emisiones sonoras considerables a estos efectos.

Es por ello que se estima que el impacto acústico es despreciable en lo que a emisión sonora se refiere.

### 2.22/GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de los documentos del PE, son los planos definidos como DOCUMENTACIÓN GRÁFICA y los apartados PLANEAMIENTO VIGENTE y DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

BERA, Junio de 2023

#### ARQUITECTO

Ander Rodriguez Korta.  
MUGARA Arquitectura SL

### 03/DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

#### 03.01/CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

La parcela objeto de este Plan Especial es de titularidad privada y está clasificada como Suelo Urbano. Se ubica dentro del casco urbano y actualmente se trata de una parcela de uso “residencial” por lo que su uso no variará.

#### 03.02/TIPO DE ACTUACIÓN

Atendiendo al artículo 90 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

*Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.*

*Siempre que no concurran las condiciones señaladas para las actuaciones descritas en los apartados 4 y 5 de este artículo, se considerarán actuaciones*

*edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:*

*a) Las de nueva edificación y sustitución de la edificación existente.*

*b) Las de rehabilitación edificatoria, tales como la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

### **03.03/ESFERA DE ACTUACIÓN**

Las actuaciones establecidas en este Plan pertenecen a la esfera de actuación propia de los sujetos privados propietarios de la parcela, y su realización corresponde a éstos o a quienes ellos autoricen o transfieran facultades o derechos suficientes al efecto.

La actividad de edificación queda sujeta en su desarrollo a la intervención de la administración pública competente en los términos que establece la Ley del Suelo.

### **03.04/RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Las actuaciones establecidas en el presente Plan Especial se llevarán a cabo en régimen de ejecución privada y sistema de concertación, considerando la naturaleza de la propiedad de la parcela (propietario único).

Este será el encargado de promover la ejecución del planeamiento, realizando las actuaciones e inversiones necesarias para ello, y que asume los gastos de urbanización.

### **03.05/UNIDADES DE ACTUACIÓN**

Para la ejecución de las previsiones del presente Plan Especial en la parcela privada, se delimita una única unidad de ejecución que incorpora la totalidad de los suelos de la misma.

### **03.06/PLAN DE ETAPAS**

Se propone una única etapa de actuación. Tras la aprobación del Plan Especial, se redactará el correspondiente Proyecto de Ejecución que defina las obras a realizar para la construcción de la nueva edificación residencial.

### **03.07/PLAZOS DE EJECUCIÓN**

Se establecen los siguientes plazos; todos los plazos comienzan en el momento de Aprobación del Plan Especial.



- Redacción y aprobación del Proyecto de Edificación: 14 meses
- Ejecución de las obras: 1 año y medio.

### **03.08/PROYECTO DE OBRAS COMPLEMENTARIAS A LA EDIFICACIÓN**

Para la ejecución de la actuación establecida en el presente Plan Especial no será necesaria la formulación y aprobación previa de un Proyecto de Urbanización. Las obras de urbanización, para generar el aparcamiento público, se realizarán como obras complementarias dentro del Proyecto de Ejecución.

### **03.09/EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN**

Actualmente no existe ninguna edificación/instalación dentro de la parcela 4-147.

### **03.10/CONDICIONES PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACIÓN**

La concesión de licencia de primera utilización estará condicionada a la ejecución previa de las correspondientes obras de acuerdo con lo establecido en el Proyecto de Ejecución.

Asimismo, se exigirá el funcionamiento operativo de la totalidad de las redes de servicios urbanos que dan servicio a la parcela, así como la completa terminación de los trabajos de urbanización para la dotación de una plaza de aparcamiento pública.

BERA, Junio de 2023

#### **ARQUITECTO**

Ander Rodriguez Korta.  
MUGARA Arquitectura SL

### **04/ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA**

El nuevo edificio residencial se plantea en una zona ya urbanizada. Al ser 2 el número máximo de nuevas viviendas a crear y al dotar de una plaza de aparcamiento pública y tantas privadas como viviendas de nueva creación, se concluye que las infraestructuras viarias existentes, tanto rodadas como peatonales, son capaces de absorber la implantación del nuevo edificio residencial sin afecciones en términos de movilidad.

## **05/SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

El art. 61 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establece la obligación de elaborar un “Informe o Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica” a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan.

La propuesta recogida en el presente Plan Especial de Actuación Urbana no implica costes para la administración, ni una variación de carácter sustancial a considerar en las previsiones del Ayuntamiento. La actuación no requiere del incremento de las infraestructuras y dotaciones municipales. El promotor estará obligado a abonar el 10% por el incremento del valor del suelo.

Tras la superficie cedida para el aparcamiento público, este terreno pasará a ser de titularidad pública. Las obras de implantación de nuevos servicios y la urbanización correrán a cargo del promotor. Esta cesión no supone, por tanto, un coste para el Ayuntamiento, salvo el necesario para efectuar su mantenimiento y el cuidado y limpieza de los acabados y vegetación que disponga.

Es por ello que el análisis sobre la sostenibilidad económica del Plan Especial para el desarrollo de la parcela 4-147 es favorable, ya que el balance económico es positivo para la administración. Los ingresos superarán a los gastos, siendo suficientes para asegurar la sostenibilidad a largo plazo de los efectos que sobre las arcas públicas se producen como consecuencia de la actuación urbanística que se propone.

Por lo tanto, el presente Plan Especial, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.

## **06/VIABILIDAD ECONÓMICA**

Los gastos derivados de la ejecución del nuevo edificio serán asumidos por el promotor. Estos gastos incluyen la tramitación urbanística, estudio geotécnico, impuesto sobre construcciones y obras (ICIO), honorarios técnicos, ejecución de las obras y urbanización, notaría, registro, IVA y otros impuestos, etc.

BERA, Junio de 2023

### **ARQUITECTO**

Ander Rodriguez Korta.  
MUGARA Arquitectura SL

## 07/PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Según el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017: *Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.*

Por tanto, el Plan Especial se someterá a un proceso de participación ciudadana para su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto.

De acuerdo al punto 4 del artículo 7 del LFL 1/2017, el plan de participación contendrá la siguiente información:

- Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados. Se considera que los agentes interesados son el Ayuntamiento de Bera y sus ciudadanos, especialmente los propietarios de las parcelas colindantes a la parcela 4-147.

- Resumen de la propuesta de ordenación: el presente documento describe la actuación propuesta.

- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica: el presente documento describe la viabilidad y sostenibilidad económica en los apartados 4 y 5, que servirá para dar información al respecto, a toda persona interesada.

- Metodología y herramientas de difusión y participación: este documento se colgará en la página web del Ayuntamiento durante 20 días, con el objetivo de dar a conocer esta actuación y en su caso, cualquier vecino pueda presentar sugerencias o alegaciones. Se facilita con este fin la dirección de correo electrónico del estudio de arquitectura redactor de este Plan Especial: [mugara@mugara.com](mailto:mugara@mugara.com). Se plantea también, la posibilidad de consultar de forma directa a los colindantes.

- Conclusiones valoradas: transcurrido el plazo de exposición, se hará una valoración de las propuestas recibidas si es que las hubiera, modificando el documento si fuera necesario. En caso de no existir alegaciones al respecto en el plazo establecido, el Ayuntamiento, a instancia del promotor, iniciará la tramitación del expediente.

### 07.01/INTERESADOS

Se considera que los agentes interesados en la propuesta de actuación son el Ayuntamiento de Bera y sus ciudadanos, especialmente los propietarios de las parcelas colindantes: parcelas 150, 149 y 192.

## **07.02/RESUMEN DEL PEAU**

Mediante la redacción de este Plan Especial se propone:

-La construcción de un edificio residencial, unifamiliar o bifamiliar, con un máximo de dos viviendas. El perfil edificatorio máximo permitido será de B+II, con una ocupación máxima de 168,53m<sup>2</sup> y una edificabilidad máxima de 371,15m<sup>2</sup>.

-Se dotará de una plaza pública de aparcamiento.

## **07.03/VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Queda definida en el Plan Especial. Todas las obras, tanto de edificación como de urbanización de la superficie destinada a aparcamiento público, serán a cargo del promotor.

## **07.04/DIFUSIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

Se plantea la posibilidad de colgar, en la web del Ayuntamiento, el Plan durante 20 días.

## **07.05/CONCLUSIONES VALORADAS**

Transcurrido el plazo de exposición o notificación, se hará una valoración de las propuestas recibidas.

BERA, Junio de 2023

### **ARQUITECTO**

Ander Rodriguez Korta.  
MUGARA Arquitectura SL



X=606200.3582  
Y=4793576.1474  
Z=0

X=608200.2932  
Y=4793576.1474  
Z=0



X=606200.3582  
Y=4792316.1884  
Z=0

X=608200.2932  
Y=4792316.1884  
Z=0

HIRI-JARDUKETAKO PLAN BEREZIA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligonoa: 4 Lurzatia: 147.  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligono: 4 Parcela: 147.

SUSTATZAILEA: MIKEL ALZUGUREN GORRIA  
PROMOTOR: MIKEL ALZUGUREN GORRIA

PLANOA: KOKAPENA 01.  
PLANO: SITUACION 01.

ARKITEKTOA: **mugara** MUGARA Arquitectura SL  
Eztegara 6-4° 31780 BERA

848992184 www.mugara.com  
mugara@mugara.com Ander Rodriguez Korta COAVN 4.745

INFORMACION



E:1/5000 06-2023

X=606792.1259  
Y=4793253.863  
Z=0

X=607592.0997  
Y=4793253.863  
Z=0



X=606792.1259  
Y=4792749.8795  
Z=0

X=607592.0997  
Y=4792749.8795  
Z=0

HIRI-JARDUKETAKO PLAN BEREZIA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligonoa: 4 Lurzatia: 147.  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligono: 4 Parcela: 147.

SUSTATZAILEA: MIKEL ALZUGUREN GORRIA  
PROMOTOR: MIKEL ALZUGUREN GORRIA

PLANOA: KOKAPENA 02.  
PLANO: SITUACION 02.

ARKITEKTOA: **mugara** MUGARA Arquitectura SL  
Eztegara 6-4º 31780 BERA

848992184 www.mugara.com  
mugara@mugara.com Ander Rodriguez Korta COAVN 4.745

INFORMACION

i2

E:1/2000 06-2023

X=607129.936  
Y=4793055.1518  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4793055.1518  
Z=0



Parcela 4-147  
371.15 m<sup>2</sup>

X=607129.936  
Y=4792992.1533  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4792992.1533  
Z=0

----- 4 - 147 Lurzatiaren muga / Límite de parcela 4 - 147.

HIRI-JARDUKETAKO PLAN BEREZIA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligonoa: 4 Lurzatia: 147.  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligono: 4 Parcela: 147.

SUSTATZAILEA: MIKEL ALZUGUREN GORRIA  
PROMOTOR: MIKEL ALZUGUREN GORRIA

PLANOA: LURZATIAREN EGUNGO EGOERA.  
PLANO: ESTADO ACTUAL DE PARCELA.

ARKITEKTOA: **mugara** MUGARA Arquitectura SL  
Eztegara 6-4º 31780 BERA

848992184 www.mugara.com  
mugara@mugara.com Ander Rodriguez Korta COAVN 4.745

INFORMACION

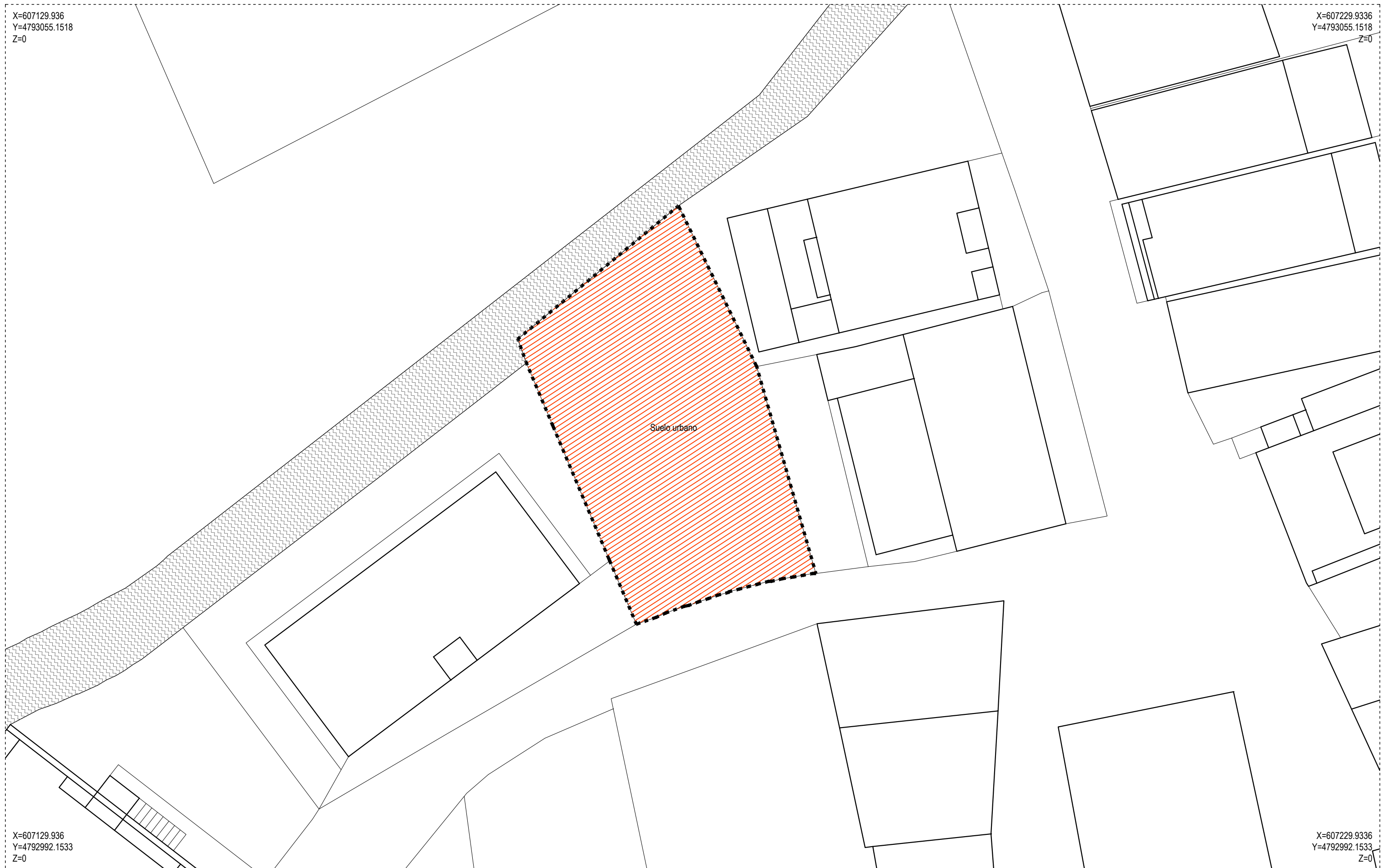
i3

E:1/250 06-2023




X=607129.936  
Y=4793055.1518  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4793055.1518  
Z=0



X=607129.936  
Y=4792992.1533  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4792992.1533  
Z=0

- 4 - 147 Lurzatiaren muga / Límite de parcela 4 - 147.
-  Lurzoru urbanoa / Suelo urbano.

HIRI-JARDUKETAKO PLAN BEREZIA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligonoa: 4 Lurzatia: 147.  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligono: 4 Parcela: 147.

SUSTATZAILEA: MIKEL ALZUGUREN GORRIA  
PROMOTOR: MIKEL ALZUGUREN GORRIA

PLANOA: LURZORUAREN SAILKAPENA.  
PLANO: CLASIFICACION DEL SUELO.

ARKITEKTOA: **mugara** MUGARA Arquitectura SL  
Eztegara 6-4º 31780 BERA

848992184 www.mugara.com  
mugara@mugara.com Ander Rodriguez Korta COAVN 4.745

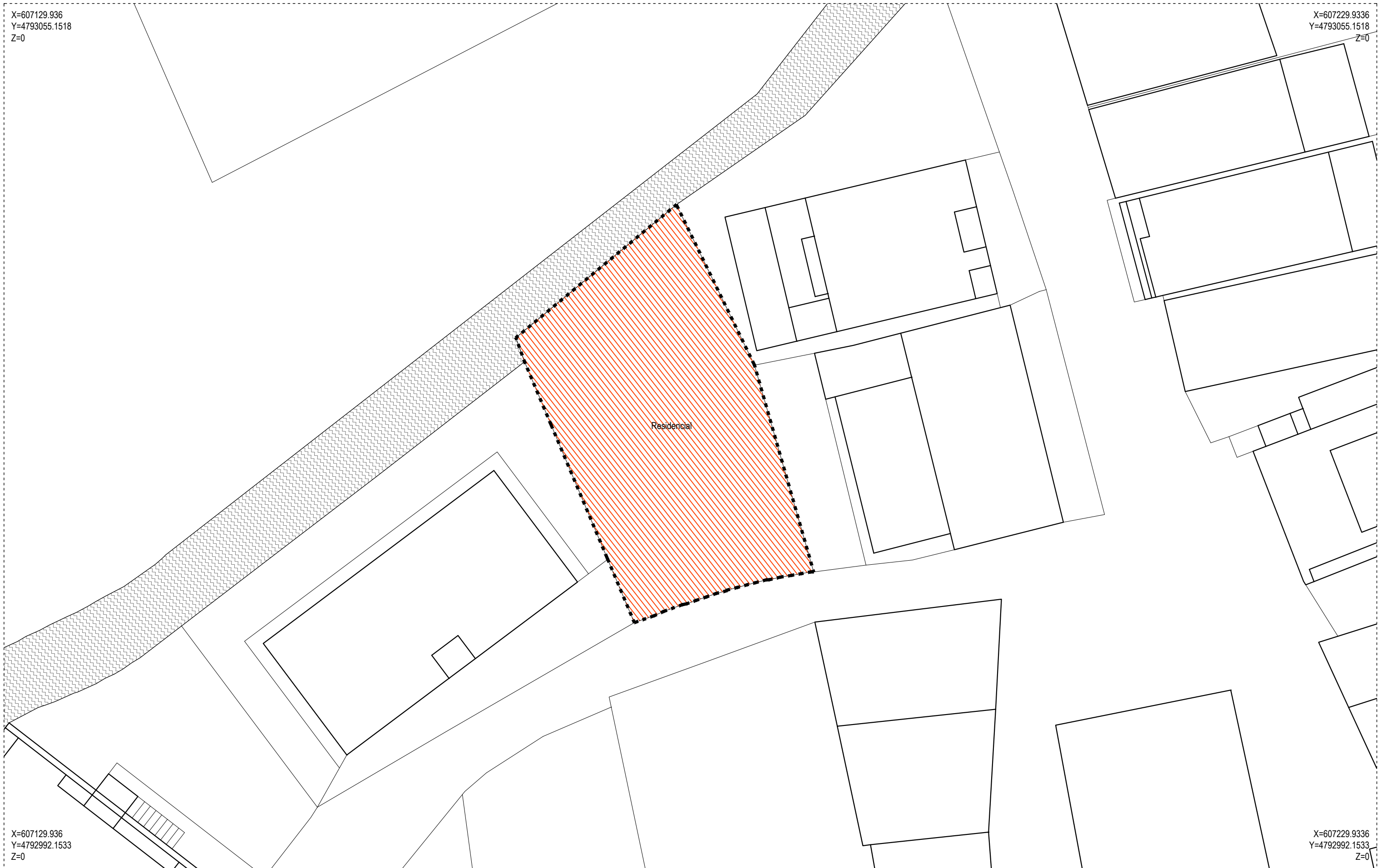
INFORMACION

**i4**

E:1/250 06-2023

X=607129.936  
Y=4793055.1518  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4793055.1518  
Z=0



X=607129.936  
Y=4792992.1533  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4792992.1533  
Z=0

- 4 - 147 Lurzatiaren muga / Límite de parcela 4 - 147.
- ////// Bizitegi erabilera / Residencial.

HIRI-JARDUKETAKO PLAN BEREZIA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligonoa: 4 Lurzatia: 147.  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligono: 4 Parcela: 147.

SUSTATZAILEA: MIKEL ALZUGUREN GORRIA  
PROMOTOR: MIKEL ALZUGUREN GORRIA

PLANOA: LURZORUAREN KALIFIKAZIOA.  
PLANO: CALIFICACION DEL SUELO.

ARKITEKTOA: **mugara** MUGARA Arquitectura SL  
Eztegara 6-4º 31780 BERA

848992184 www.mugara.com  
mugara@mugara.com Ander Rodriguez Korta COAVN 4.745

INFORMACION

i5

E:1/250 06-2023

X=607129.936  
Y=4793055.1518  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4793055.1518  
Z=0



X=607129.936  
Y=4792992.1533  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4792992.1533  
Z=0

- 4 - 147 Lurzatiaren muga / Límite de parcela 4 - 147.
- ▨ Erabilera eta jabetza pribatua / Uso y dominio privado.

HIRI-JARDUKETAKO PLAN BEREZIA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligonoa: 4 Lurzatia: 147.  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligono: 4 Parcela: 147.

SUSTATZAILEA: MIKEL ALZUGUREN GORRIA  
PROMOTOR: MIKEL ALZUGUREN GORRIA

PLANOA: LURZORUAREN ERREGIMENA.  
PLANO: REGIMEN DEL SUELO.

ARKITEKTOA: **mugara** MUGARA Arquitectura SL  
Eztegara 6-4° 31780 BERA

848992184 www.mugara.com  
mugara@mugara.com Ander Rodriguez Korta COAVN 4.745

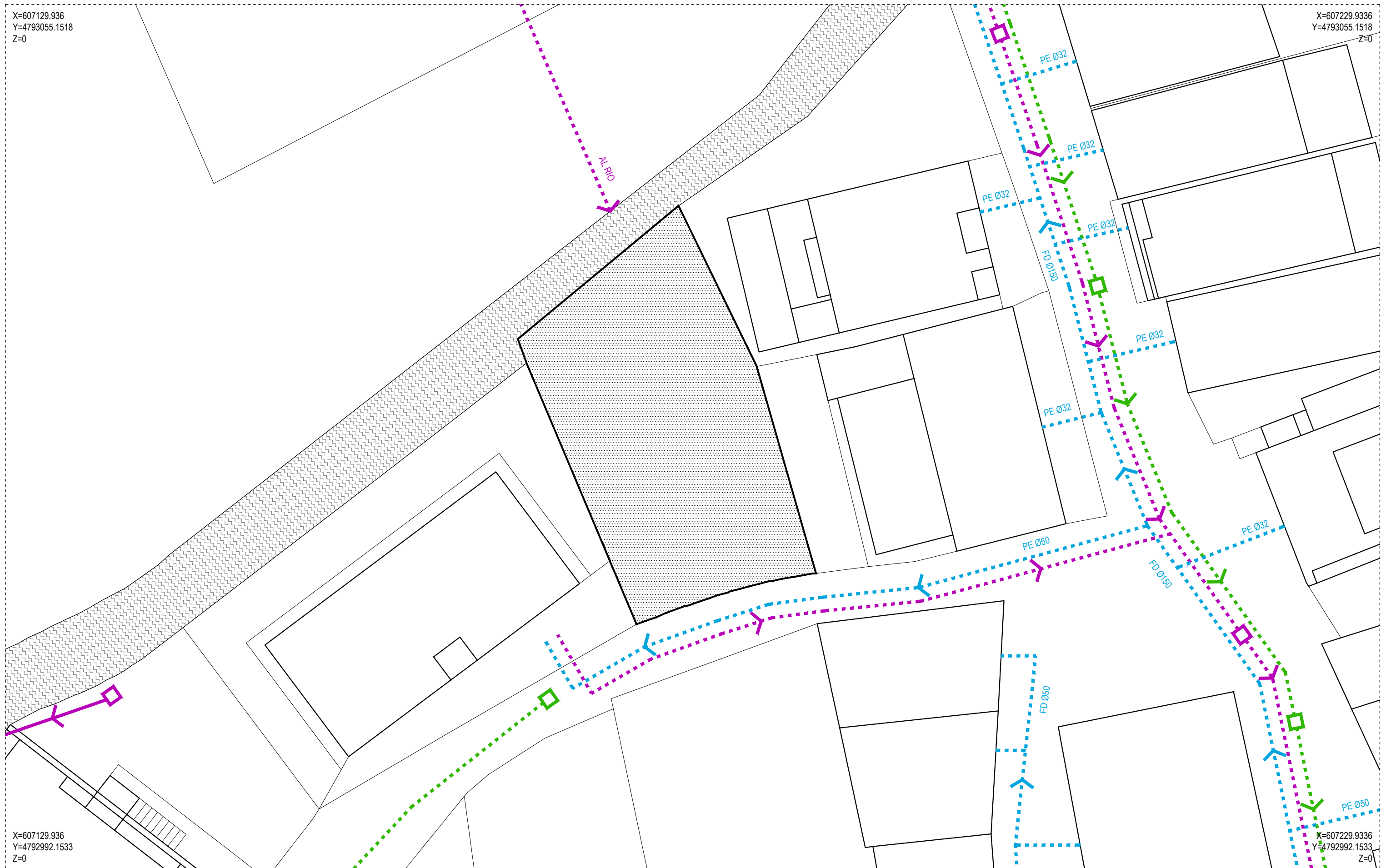
INFORMACION

i6

E:1/250 06-2023

X=607129.936  
Y=4793055.1518  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4793055.1518  
Z=0



X=607129.936  
Y=4792992.1533  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4792992.1533  
Z=0

- - - - - EURI-URAK / AGUAS PLUVIALES  
Euri-uren instalazioa. / Red de pluviales.
- - - - - UR-HORNIDURA / RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA  
Ur - hodia / Conducto de agua.

- - - - - ESTOLDERIA / ALCANTARILLADO  
Saneamendu - instalazioa. / Red de saneamiento de fecales.

HIRI-JARDUKETAKO PLAN BEREZIA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligonoa: 4 Lurzatia: 147.  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligono: 4 Parcela: 147.

SUSTATZAILEA: MIKEL ALZUGUREN GORRIA  
PROMOTOR: MIKEL ALZUGUREN GORRIA

PLANOA: HIRI-AZPIEGITURAK, EGUNGO EGOERA.  
PLANO: INFRAESTRUCTURAS URBANAS, ESTADO ACTUAL.

ARKITEKTOA: **mugara** MUGARA Arquitectura SL  
Eztegara 6-4º 31780 BERA

848992184 www.mugara.com  
mugara@mugara.com Ander Rodriguez Korta COAVN 4.745

INFORMACION

E:1/250 06-2023

X=607129.936  
Y=4793055.1518  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4793055.1518  
Z=0

X=607129.936  
Y=4792992.1533  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4792992.1533  
Z=0

- Lurzatiaren muga / Límite de parcela.
- //// Bizitegi erabilerako eremua / Zona residencial.

HIRI-JARDUKETAKO PLAN BEREZIA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligonoa: 4 Lurzatia: 147.  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligono: 4 Parcela: 147.

SUSTATZAILEA: MIKEL ALZUGUREN GORRIA  
PROMOTOR: MIKEL ALZUGUREN GORRIA

PLANOA: ZONAKATZE GLOBALA.  
PLANO: ZONIFICACION GLOBAL.

ARKITEKTOA: **mugara** MUGARA Arquitectura SL  
Eztegara 6-4º 31780 BERA

848992184 www.mugara.com  
mugara@mugara.com Ander Rodriguez Korta COAVN 4.745

ORDENACION



E:1/250 06-2023

X=607129.936  
Y=4793055.1518  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4793055.1518  
Z=0

X=607129.936  
Y=4792992.1533  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4792992.1533  
Z=0

- Lurzatiaren muga / Límite de parcela.
- Bizitegi erabilera eremua / Zona residencial.
- Aparkaleku erabilera / Uso aparcamiento.

HIRI-JARDUKETAKO PLAN BEREZIA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligonoa: 4 Lurzati: 147.  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligono: 4 Parcela: 147.

SUSTATZAILEA: MIKEL ALZUGUREN GORRIA  
PROMOTOR: MIKEL ALZUGUREN GORRIA

PLANOA: ZONAKATZE XEHATUA.  
PLANO: ZONIFICACION PORMENORIZADA.

ARKITEKTOA: **mugara** MUGARA Arquitectura SL  
Eztegara 6-4º 31780 BERA

848992184 www.mugara.com  
mugara@mugara.com Ander Rodriguez Korta COAVN 4.745

ORDENACION  
**02**  
E:1/250 06-2023

X=607129.936  
Y=4793055.1518  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4793055.1518  
Z=0

X=607129.936  
Y=4792992.1533  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4792992.1533  
Z=0

- Lurzatiaren muga / Límite de parcela.
- ▨ Erabilera eta jabetza pribatua / Uso y dominio privado.
- ▭ Erabilera eta jabetza publikoa / Uso y dominio público.

HIRI-JARDUKETAKO PLAN BEREZIA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligonoa: 4 Lurzatia: 147.  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligono: 4 Parcela: 147.

SUSTATZAILEA: MIKEL ALZUGUREN GORRIA  
PROMOTOR: MIKEL ALZUGUREN GORRIA

PLANOA: LURZORUAREN ERABILERA ETA JABETZA.  
PLANO: USO Y DOMINIO DEL SUELO.

ARKITEKTOA: **mugara** MUGARA Arquitectura SL  
Eztegara 6-4º 31780 BERA

848992184 www.mugara.com  
mugara@mugara.com Ander Rodriguez Korta COAVN 4.745

ORDENACION

**03**

E:1/250 06-2023

X=607129.936  
Y=4793055.1518  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4793055.1518  
Z=0

X=607129.936  
Y=4792992.1533  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4792992.1533  
Z=0

--- Gehienezko lerrokadura / Alineación máxima.

HIRI-JARDUKETAKO PLAN BEREZIA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligonoa: 4 Lurzatia: 147.  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligono: 4 Parcela: 147.

SUSTATZAILEA: MIKEL ALZUGUREN GORRIA  
PROMOTOR: MIKEL ALZUGUREN GORRIA

PLANOA: GEHIENEZKO LERROKADURAK ETA OKUPAZIOA.  
PLANO: ALINEACIONES Y OCUPACION MAXIMA.

ARKITEKTOA: **mugara** MUGARA Arquitectura SL  
Eztegara 6-4º 31780 BERA

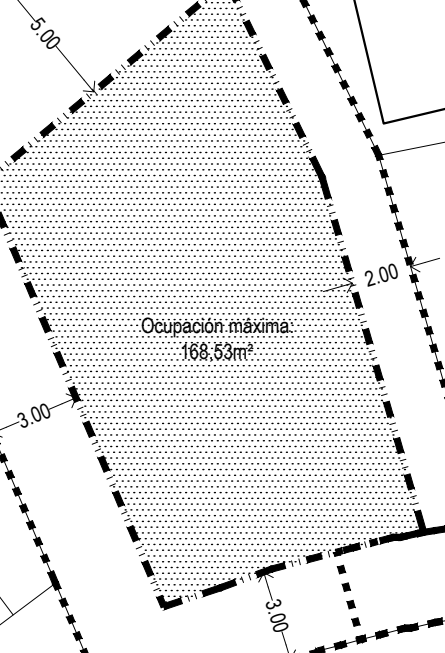
848992184 www.mugara.com  
mugara@mugara.com Ander Rodriguez Korta COAVN 4.745

ORDENACION

**04**

E:1/250 06-2023

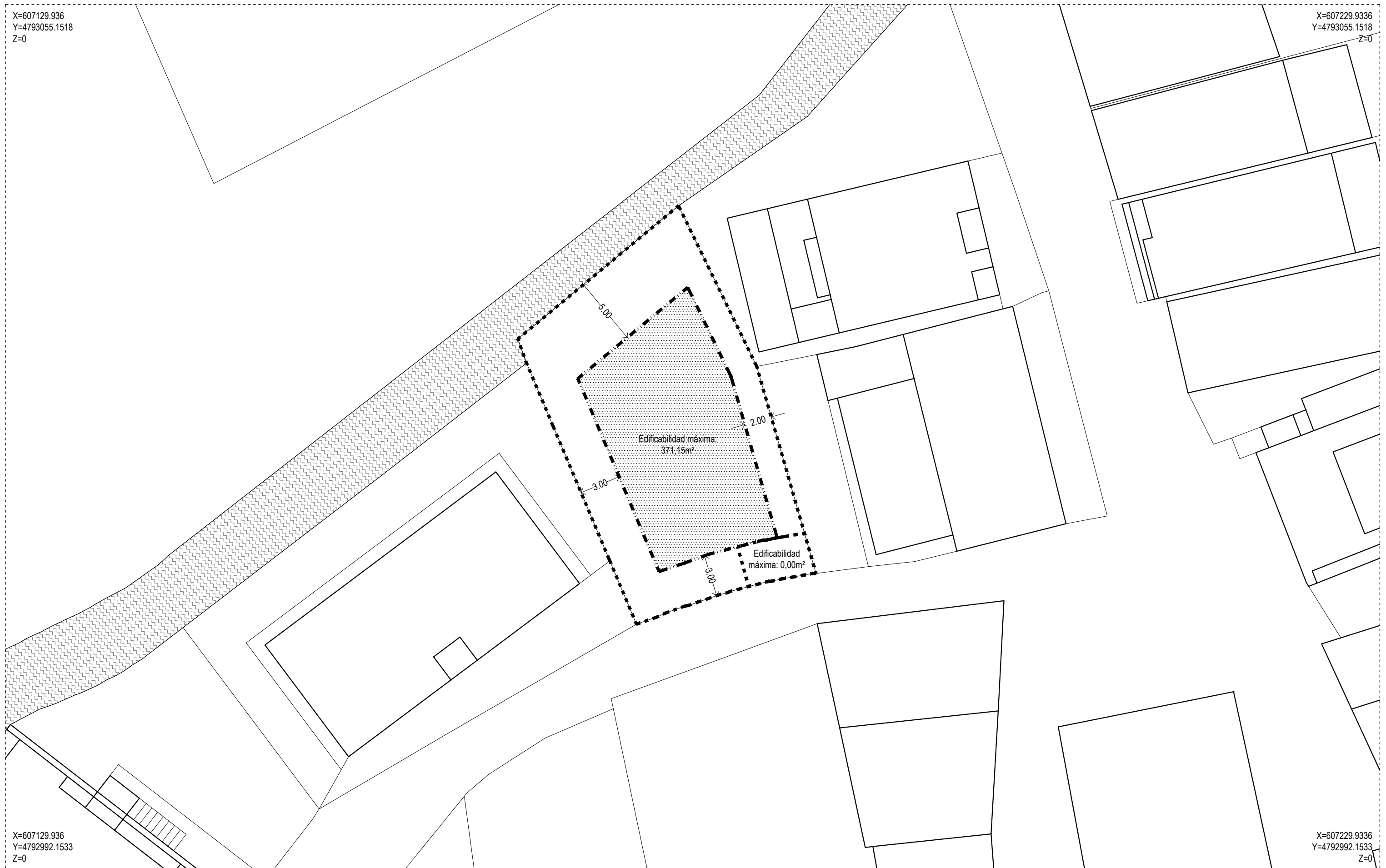
Ocupación máxima  
168,53m<sup>2</sup>





X=607129.936  
Y=4793055.1518  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4793055.1518  
Z=0



X=607129.936  
Y=4792992.1533  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4792992.1533  
Z=0

--- Gehienezko lerrokadura / Alineación máxima.

HIRI-JARDUKETAKO PLAN BEREZIA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligonoa: 4 Lurzatia: 147.  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligono: 4 Parcela: 147.

SUSTATZAILEA: MIKEL ALZUGUREN GORRIA  
PROMOTOR: MIKEL ALZUGUREN GORRIA

PLANOA: GEHIENEZKO ERAIKIGARRITASUNA.  
PLANO: EDIFICABILIDAD MAXIMA

ARKITEKTOA: **mugara** MUGARA Arquitectura SL  
Eztegara 6-4º 31780 BERA

848992184 www.mugara.com  
mugara@mugara.com Ander Rodriguez Korta COAVN 4.745

ORDENACION  
**05**  
E:1/250 06-2023

X=607129.936  
Y=4793055.1518  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4793055.1518  
Z=0



X=607129.936  
Y=4792992.1533  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4792992.1533  
Z=0

HIRI-JARDUKETAKO PLAN BEREZIA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligonoa: 4 Lurzatia: 147.  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligono: 4 Parcela: 147.

SUSTATZAILEA: MIKEL ALZUGUREN GORRIA  
PROMOTOR: MIKEL ALZUGUREN GORRIA

PLANOA: PROPOSAMENA.  
PLANO: PROPUESTA.

ARKITEKTOA: **mugara** MUGARA Arquitectura SL  
Eztegara 6-4º 31780 BERA

848992184 www.mugara.com  
mugara@mugara.com Ander Rodriguez Korta COAVN 4.745

ORDENACION  
**06**  
E:1/250 06-2023

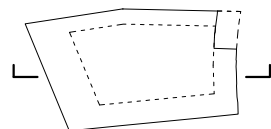
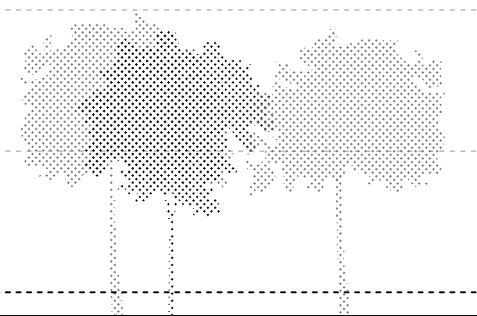
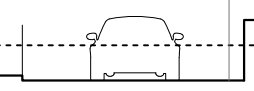
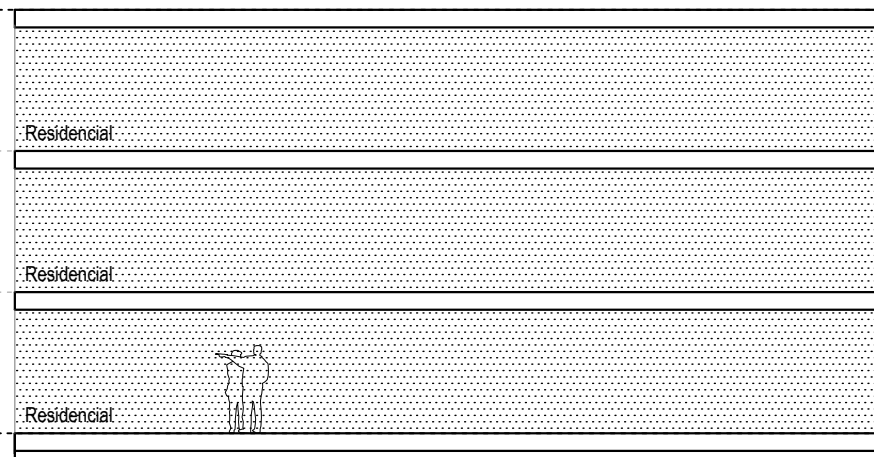
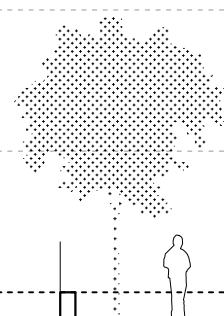
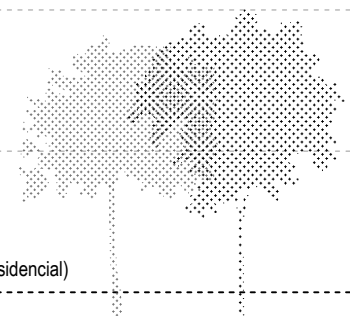
+9.00 ALTURA MAXIMA PERMITIDA

+6.20

+3.40

+0.60 (cota mínima para uso residencial)

+0.00



HIRI-JARDUKETAKO PLAN BEREZIA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligonoa: 4 Lurzatia: 147.  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligono: 4 Parcela: 147.

SUSTATZAILEA: MIKEL ALZUGUREN GORRIA  
PROMOTOR: MIKEL ALZUGUREN GORRIA

PLANOA: EBAKETA, PROPOSAMENA.  
PLANO: SECCION, PROPUESTA.

ARKITEKTOA: **mugara** MUGARA Arquitectura SL  
Eztegara 6-4º 31780 BERA

848992184 www.mugara.com  
mugara@mugara.com Ander Rodriguez Korta COAVN 4.745

ORDENACION

07

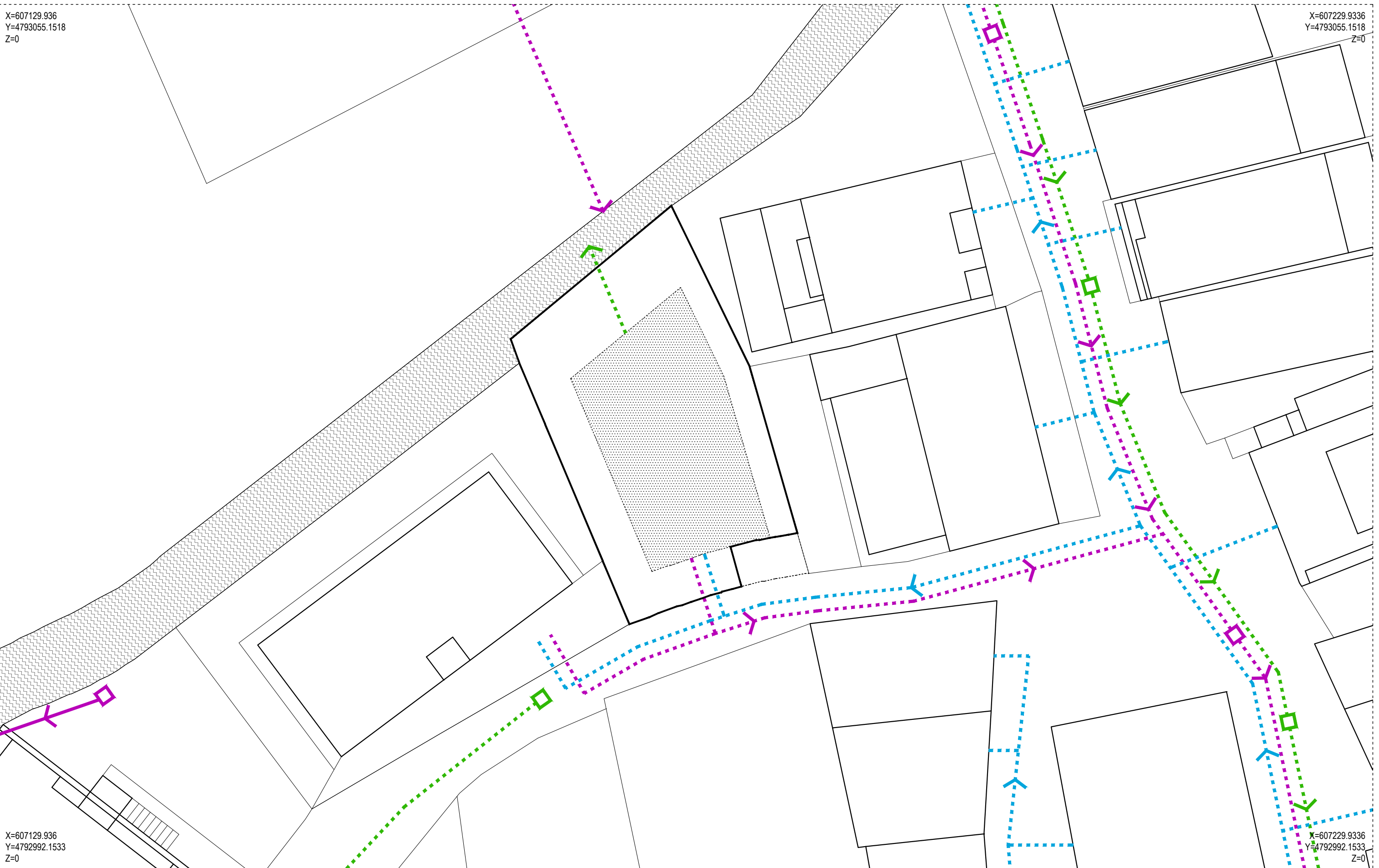
E:1/150 06-2023

X=607129.936  
Y=4793055.1518  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4793055.1518  
Z=0

X=607129.936  
Y=4792992.1533  
Z=0

X=607229.9336  
Y=4792992.1533  
Z=0



HIRI-JARDUKETAKO PLAN BEREZIA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligonoa: 4 Lurzatia: 147.  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. IPARRALDEA KARRIKA 7, BERA / Poligono: 4 Parcela: 147.

SUSTATZAILEA: MIKEL ALZUGUREN GORRIA  
PROMOTOR: MIKEL ALZUGUREN GORRIA

PLANOA: HIRI-AZPIEGITURAK, PROPOSAMENA.  
PLANO: INFRAESTRUCTURAS URBANAS, PROPUESTA.

ARKITEKTOA: **mugara** MUGARA Arquitectura SL  
Eztegara 6-4º 31780 BERA

848992184 www.mugara.com  
mugara@mugara.com Ander Rodriguez Korta COAVN 4.745

ORDENACION

08

E:1/250 06-2023



# Zaintzapeko dokumentua Egoitza Elektronikoa

BERA

## PEAU\_4-147 BERA (PARA PUBLICACION EN WEB)

Dokumentu hau PDF - PAdES formatuan eskura dezakezu, eta Egoitza Elektronikoa benetako delat egiazta dezakezu, hurrengo CSV kodea erabiliz:



**Egoitza Elektronikoko URL (Interneteko helbidea) :** <https://sedeelectronica.bera.eus/>  
**(CSV)Egiaztapen-aseguru kodea:** 3AAA AADC CNYQ 4UJK 3QTT

Helbide horretan, sinadura-prozesuari buruzko informazio tekniko gehiago lor dezakezu, bai eta sinadura eta zigituak dagozkion XA dES formatuan deskargatu ere.

## Dokumentu honetako sinadura eta/edo zigilu elektronikoen laburpena

Agiriaren azterna  
sinatzailearentzat

**Sinaduraren testua**

**Sinaduraren datu gehigarriak**



Izena emateko data: 2024/02/12 11:44  
328 / 2024 sarrera

Zigilu elektronikoa - 2024/02/12 11:44  
BERA Egoitza Elektronikoa



Interesa duen pertsona  
MUGARA ARQUITECTURA SL  
NIF B71322382

Sinadura elektronikoa aurreratua - FNMT-RCM - 2024/02/12 11:44  
MUGARA ARQUITECTURA SL  
Ordezkar: ANDER RODRIGUEZ KORTA