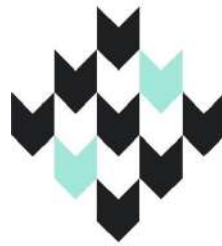


PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS PARCELAS RESULTANTES P8 Y P11 DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN 21-2 DEL PGOU DE BERMEO

CONSTRUCCIONES OLABARRI S.L.

AGOSTO 2022



HIRIA

ARKITEKTURA
ESTUDIOA

Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. **BILBAO**

info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489

Fecha: 30/11/2022

Lekua: Bermeon

Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



ÍNDICE DE LA DOCUMENTACIÓN

A) MEMORIA INFORMATIVA

A.1. ENCARGO Y AUTORES DEL DOCUMENTO

A.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

A2.01.- ANTECEDENTES DE ORDENACIÓN

A2.02.- ANTECEDENTES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

A.3. CARTOGRAFÍA UTILIZADA PARA EL PLAN ESPECIAL

A.4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

A.5. OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO

A5.01.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

A5.02.- ALCANCE.

A5.03.- CONTENIDO.

A.6. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

A.6.01. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

A.6.02. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

A.6.03. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

A.6.04. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

A.6.05. AFECCIONES

A.7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

A7.01.- OBJETIVOS

A7.02.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN

A.8. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

A8.01.- ASPECTOS GENERALES.

A8.02.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO

A8.03.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

A.9. CRITERIOS BÁSICOS DE TRAZADO, DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

A. 10.- CONDICIONES DEL DESARROLLO DEL ÁMBITO

A.11.- IMPACTO DE GÉNERO

A.12.- INCLUSIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unida: Erregistro nagusia



B) NORMAS URBANÍSTICAS

C) DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I01-I04- PLANOS (I) DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL

P01-P04- PLANOS (P) DE ORDENACIÓN

S01-S03- PLANOS (P) DE SUPERPOSICIÓN

IU-01-IU08- PLANOS (P) DE INFORMACIÓN SOBRE INSTALACIONES URBANAS

D) DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN.

E) MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

ANEXOS

ANEXO 1_ DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DEL ÁMBITO

ANEXO 2_ DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

ANEXO 3_ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADA DEL PEOU DE LAS PARCELAS P-8 Y P-11 DE LA UE 21-2

ANEXO 4_ ESTUDIO ACÚSTICO



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tza.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Datea: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaatea:
Erregistro nagusia



A) MEMORIA INFORMATIVA

A.1. ENCARGO Y AUTORES DEL DOCUMENTO

El autor del encargo es la mercantil Construcción Olabarri S.L., C.I.F. B48109821 y cuyo domicilio social es C/ Ripa 1-2 Bajo. Bilbao 48001 Bizkaia

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana ha sido redactado por Ander Entziondo Pineda y Jose María Iriondo Martin, arquitectos inscritos en la Delegación de Bizkaia del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, con número de colegiación 5445 y 5446 respectivamente.

A.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

A.2.1. ANTECEDENTES DE ORDENACIÓN

El sector residencial SR 21 del PGOU de la zona de Baratz Eder de Bermeo, se dividió en 2 unidades, 21-1 y 21-2, para facilitar su gestión. Hace unos años, la primera actuación citada fue objeto de urbanización y posterior construcción de la práctica totalidad de las promociones previstas, a base de viviendas unifamiliares y viviendas adosadas.

Posteriormente, en mayo de 2009, se aprobó un documento de Reparcelación de la Unidad 21-2, donde se introducen nuevos criterios urbanísticos de ordenación, con el desarrollo de nuevos planes especiales y adecuar así intervenciones muy abiertas en una zona en plena transformación urbana. La urbanización del ámbito objeto del presente Plan Especial se encuentra totalmente finalizada.

A.2.2. ANTECEDENTES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Los instrumentos urbanísticos desarrollados hasta el momento y que afectan a la unidad 21.2 son los siguientes:

- Proyecto de reparcelación (PR) de la unidad 21-2. Aprobado definitivamente en octubre de 2009.
- Programa de actuación urbanizadora del ámbito (PAU). Aprobado definitivamente en abril de 2017.
- Proyecto de urbanización (PR) Aprobado definitivamente en noviembre de 2017.

A.3. CARTOGRAFÍA UTILIZADA PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La cartografía empleada para la redacción del Plan Especial consiste básicamente en la documentación gráfica del proyecto de urbanización de la UE 21-2 y su texto refundido, así como la documentación gráfica del Proyecto de Reparcelación de la misma Unidad.

El ámbito recogido en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana se ajusta exactamente a la superficie de parcelas lucrativas P-8 y P-11, resultantes del proyecto de reparcelación. Dichas parcelas corresponden con las fincas registrales Bermeo nº 22150 y nº 22153 respectivamente y cuentan con una superficie de 535,75 m² y 511,35 m², lo que representa una superficie total de 1.047,10 m² y un aprovechamiento edificatorio de 1.581,31 m².



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidea: Erregistro nagusia



A.4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL PEOU

Parece evidente que la ordenación actual resulta un tanto compleja en una parcela de pequeñas dimensiones, con una volumetría desigual de distintas alturas y alineaciones dispares. A ello se añade una topografía de grandes desniveles en sentido norte-sur en una zona de reciente urbanización, donde los espacios exteriores se combinan de forma adecuada mediante un claro esquema de vialidad y pequeños espacios públicos.

Por ello, la justificación respecto a la conveniencia de redactar este PEOU en las Parcelas P-8 y P-11 de la U.E. 21-2, se basa principalmente en:

- Conseguir una volumetría fácilmente identificable en un entorno en plena transformación urbana, simplificando la ordenación prevista en las parcelas afectadas. Dicha ordenación recoge tres perfiles diferenciados con alturas de B+1+C, B+2 y B+2+C conformando un conjunto un tanto complejo.
- Al ser un único propietario el dueño de ambas parcelas se propone un único volumen más rotundo, priorizando la tipología de bloque de vivienda colectiva.
- Adecuar el edificio a la compleja topografía de la parcela, optimizando la orientación sur y apoyándose en el espacio público recientemente urbanizado. Por ello, tras las reuniones mantenidas con los técnicos municipales, se acordó ajustar la alineación de la fachada este de la edificación para hacerlo coincidir con el límite de la parcela P-11.

USOS PREVISTOS EN LA PROPUESTA

- La planta sótano albergara principalmente el uso de garajes, además de otros usos auxiliares como son el cuarto para la gestión de los residuos asimilables a urbano, el cuarto de bicicletas y carros de niños y un cuarto de instalaciones donde se ubicarán los aparatos de la geotermia. (véase plano P02.1)
- En la planta semisótano, al tratarse de una parcela que cuenta con una gran diferencia de cotas entre la calle superior y la inferior, parte de la planta misma se encuentra por debajo de la cota del terreno, por lo que se plantea disponer de una zona que albergue los trasteros, tal y como se puede apreciar en el plano P02.2. La división entre viviendas y trasteros se definirá posteriormente en el Proyecto de Ejecución.
- La cota de planta baja nunca será superior a los 70 cm respecto de la cota de la calle zaguera a través de la cual se da acceso a ambos portales.
- A partir de la planta baja todas las plantas superiores se destinarán únicamente al uso de vivienda, que se dispondrán de forma escalonada y que contarán con terrazas orientadas al sur.



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

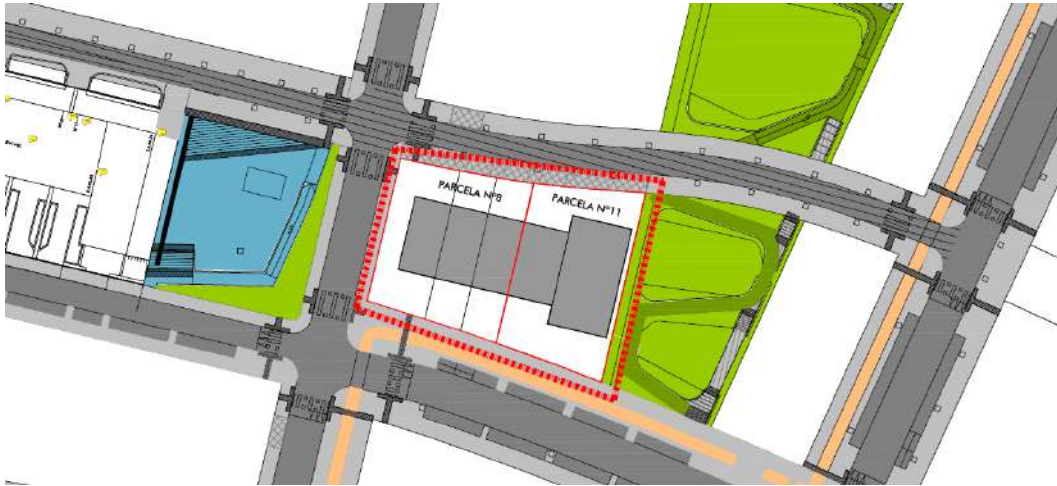
Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Datea: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidea: Erregistro nagusia



Ordenación actual:



A.5. OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO DEL PEOU

A.5.0.1. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

Tal como se recoge en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, concretamente en el Art.70, el objeto específico de un Plan de Ordenación Urbana consiste en 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 permite diferir dicha ordenación, pudiendo ser utilizado asimismo para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del Plan General.

Las determinaciones propias de la ordenación urbanística pormenorizada se definen en los términos exigidos en el Art.56, mientras que en el Art. 69 de esta citada Ley, se establecen el ámbito y contenido de los Planes Especiales.

A.5.02. ALCANCE

Todas las determinaciones recogidas en el presente documento serán de aplicación en el ámbito de las parcelas resultantes P-8 y P-11, pertenecientes al Área de Intervención 21-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Bermeo.

A.5.03. CONTENIDO

A) Informativos / justificativos:

- Memoria y anejos.
- Estudio de viabilidad económico financiero.
- Estudio de Sostenibilidad Económica.

B) De ordenación:

- Normas urbanísticas.
- Directrices de organización y gestión de la ejecución.



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y LISTADO DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

| | | |
|-----|---------------------------|----------|
| I01 | SITUACION Y EMPLAZAMIENTO | E: S/E |
| I02 | USOS | E: 1/200 |
| I03 | ALINEACIONES Y RASANTES | E: 1/200 |
| I04 | ENVOLVENTES Y SECCIONES | E: 1/200 |

PLANOS DE PROPUESTA

A nivel de documentación gráfica, tienen valor normativo los siguientes planos de propuesta

| | | |
|-----|-------------------------|----------|
| P01 | USOS | E: 1/200 |
| P02 | ALINEACIÓN Y RASANTES | E: 1/200 |
| P03 | ENVOLVENTES Y SECCIONES | E: 1/200 |
| P04 | CIERRE DE FINCA | E: 1/200 |

PLANOS DE SUPERPOSICIÓN

| | | |
|-----|-------------------------|----------|
| S01 | USOS | E: 1/200 |
| S02 | ALINEACIÓN Y RASANTES | E: 1/200 |
| S03 | ENVOLVENTES Y SECCIONES | E: 1/200 |

INSTALACIONES URBANAS

| | | |
|-----|-------------------------------|----------|
| IU1 | RED DE SANEAMIENTO | E: 1/300 |
| IU2 | RED DE PLUVIALES | E: 1/300 |
| IU3 | RED DE TELECOMUNICACIONES | E: 1/300 |
| IU4 | RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS | E: 1/300 |
| IU5 | RED DE ELECTRICIDAD | E: 1/300 |
| IU6 | RED DE ALUMBRADO | E: 1/300 |
| IU7 | RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA | E: 1/300 |
| IU8 | RED DE RIEGO | E: 1/300 |

Los planos que tienen valor normativo son los siguientes: P01, P02, P03 y P04.



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unida:da:
Erregistro nagusia

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



A.6- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL

A.6.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito del presente Plan Especial está recogido en el plano de Información I-01 Situación y Emplazamiento y abarca la superficie de las parcelas resultantes P-8 y P-11 del Área de Intervención 21-2, fincas registrales nº 22150 y nº 22153 de Bermeo.

Los linderos de la parcela resultante conjunta son los siguientes:

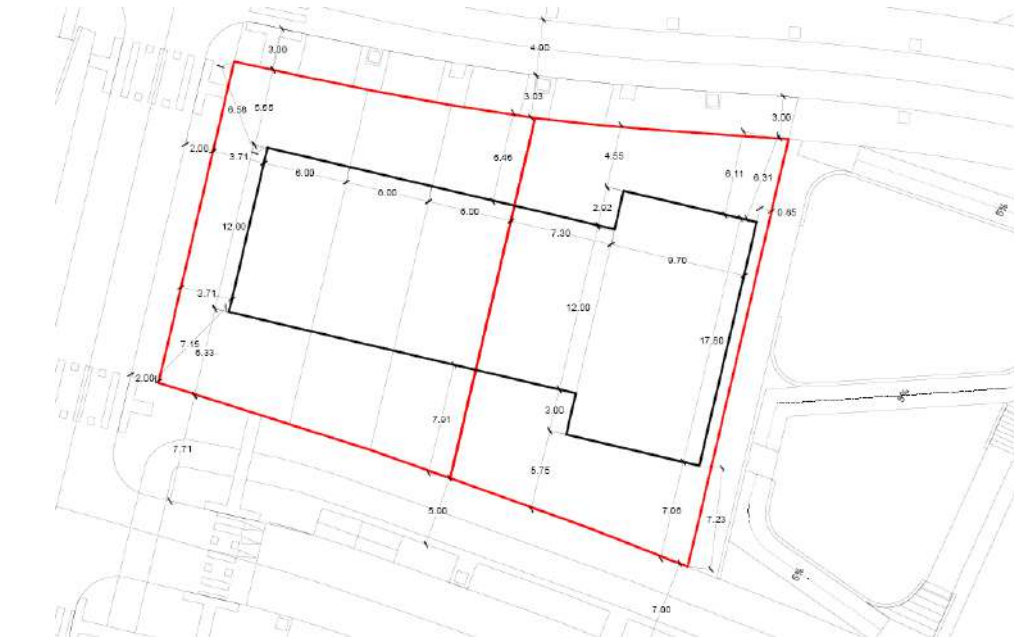
- NORTE: sistema local viario.
- SUR: sistema local viario.
- ESTE: sistema local de espacios libres.
- OESTE: sistema local viario.

A.6.2 – DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito recogido en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana se ajusta exactamente a la superficie de parcelas lucrativas P-8 y P-11, resultantes del proyecto de reparcelación. Dichas parcelas corresponden con las fincas registrales Bermeo nº 22150 y nº 22153 respectivamente y cuentan con una superficie de 535,75 m² y 511,35 m², lo que representa una superficie total de 1.047,10 m².

El ámbito que se propone ordenar es un pequeño espacio dentro de una nueva trama urbana, recientemente urbanizada y en pleno proceso de consolidación en la zona alta de Bermeo. Dicho terreno presenta una acusada pendiente con un importante desnivel Norte - Sur, con diferencias de cota superiores a los 5 m entre los viales superior e inferior.

Sin duda, la reducida superficie del terreno que constituye el ámbito de la intervención, las pendientes existentes, así como las alineaciones de la parcela, son claros condicionantes para el desarrollo de las determinaciones del Plan Especial de Ordenación Urbana.



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unida:da:
Erregistro nagusia



A.6.3-USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Las parcelas objeto de estudio para el desarrollo del PEOU se encuentran libres de edificación.

Respecto a las instalaciones urbanas existentes tal como se recoge en los planos de información adjuntos, se constata que actualmente las parcelas disponen de todas las instalaciones propias de suelo urbano, abastecimiento de agua, acometidas a la red de saneamiento de fecales y pluviales, alumbrado público, suministro eléctrico, suministro de gas natural, red de incendios y servicio de telecomunicaciones. Dicha documentación queda reflejada en los planos con nomenclatura IU.

Los accesos a las parcelas se acometen desde los viales que delimitan al norte y al sur dichas parcelas, que forman parte del sistema local viario. En concreto, desde el vial sur inferior, que presenta una mayor capacidad de tráfico rodado, se conecta con el acceso a la planta de garajes tanto para vehículos como para peatones y desde el vial norte superior se produce únicamente el acceso peatonal a los portales.

A.6.4 – ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El ámbito resultante total de la suma de las parcelas P-8 y P-11 cuenta con una superficie total de 1.047,10 m², propiedad única cuyo titular es "Construcciones Olabbarri S.L.", por adquisición al Ayuntamiento de Bermeo mediante Contrato firmado el pasado 5 de julio.

A.6.5- AFECCIONES

La documentación del PEOU incluye el correspondiente Estudio de Impacto Acústico recogido en el ANEXO 3. No se constatan otras afecciones en el ámbito de intervención.

A.7- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

A.7.1- OBJETIVOS

Los objetivos que han servido de base para la redacción del PEOU han sido los siguientes:

- Aunar la edificación de las parcelas P-8 y P-11 como una actuación conjunta de viviendas en bloque, de tal forma que las viviendas resultantes se adecuen a las demandas actuales, en línea con las actuaciones que se están desarrollando actualmente en el Sector 21-2.
- Proponer un esquema de desarrollo residencial más abierto y compacto, con un único bloque rectangular escalonado hacia el sur y alineado con el extremo este de la parcela.
- Adecuar las viviendas a los nuevos estándares de habitabilidad que la sociedad demanda actualmente, en cuanto a accesibilidad, sostenibilidad, salubridad, iluminación, ventilación, equipamientos comunitarios, etc.



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Datea: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaatea:
Erregistro nagusia



A.7.2- CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los criterios de ordenación de la nueva propuesta recogida en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana son los siguientes:

- a) Ajustar las alineaciones sur y este al límite de las parcelas.
- b) Retranquear la alineación de la fachada oeste respecto al vial transversal para seguir el criterio mayoritario del resto de las intervenciones del Sector. De esta manera, se crean espacios de terraza hacia el oeste que facilitan la ventilación y la iluminación de las viviendas en plantas inferiores, así como dotar de una mayor amplitud al vial citado.
- c) Retranquear igualmente la alineación de la fachada norte con dos objetivos. Por un lado, dotar a la edificación de un pequeño espacio privatizado hacia el vial superior y por otro, adecuar los accesos a los portales desde dicho vial mediante rampas.

A.8- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

A.8.1- ASPECTOS GENERALES

La propuesta de ordenación del presente Plan Especial propone una adecuación a los objetivos señalados anteriormente en cuanto a la viabilidad técnica y jurídica de la transformación urbana del ámbito descrito.

Por ello, se procede a la definición de la ordenación pormenorizada recogida en la documentación gráfica, más concretamente en los planos de ordenación señalados en el punto 05.3. de la presente memoria.

La ordenación de usos dentro del área viene determinada por la unificación de las parcelas P-8 y P-11 frente a la actual situación de dos parcelas colindantes, lo que permite plantear un único edificio de viviendas con tipologías más acordes a intervenciones próximas en proceso de construcción.

A.8.2- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO

El Plan Especial define las alineaciones, rasantes y perfiles de la edificación.

Alineación actual



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatuz ahal dozu.
Kodea: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unida:da:
Erregistro nagusia





Alineación acotada



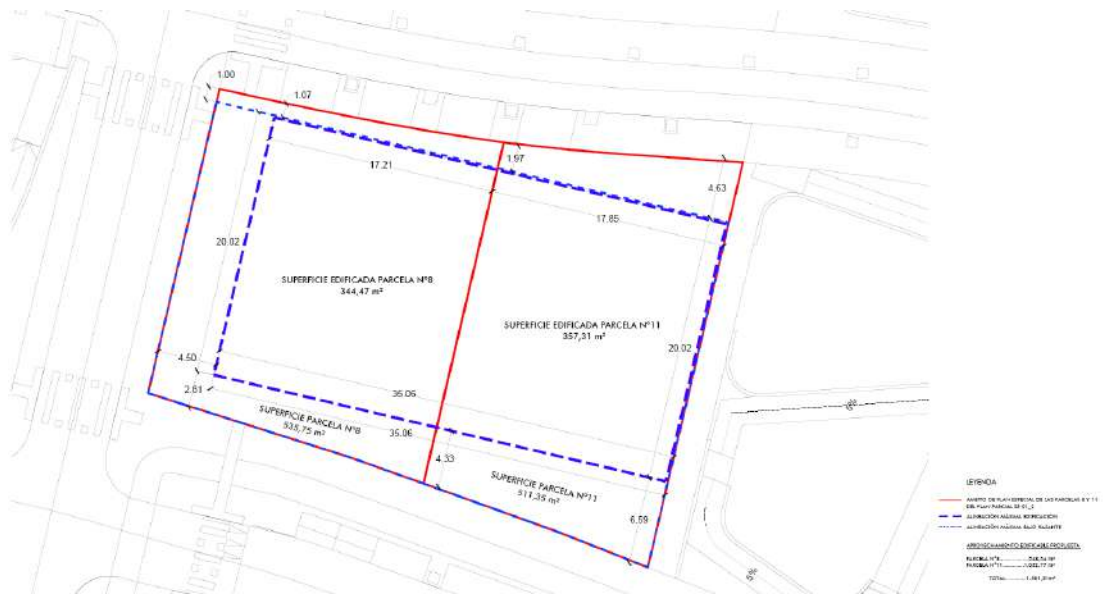
Alineación propuesta



En el espacio bajo rasante, concretamente en la planta -1 de garaje, la ocupación propuesta se acomoda al vial Sur y al vial Oeste, así como al espacio público de la zona Este.

| | | |
|---|--|---|
|  <p>Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu. Kodea: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5</p> | <p>Sinadurea eta data</p> <p>BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 30/11/2022 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022 12:23:01 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22</p> | <p>ENTRADA: 202213489 Datea: 30/11/2022 Lekua: Bermeon Erregistro unitadea: Erregistro nagusia</p> |
| |  | |

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5



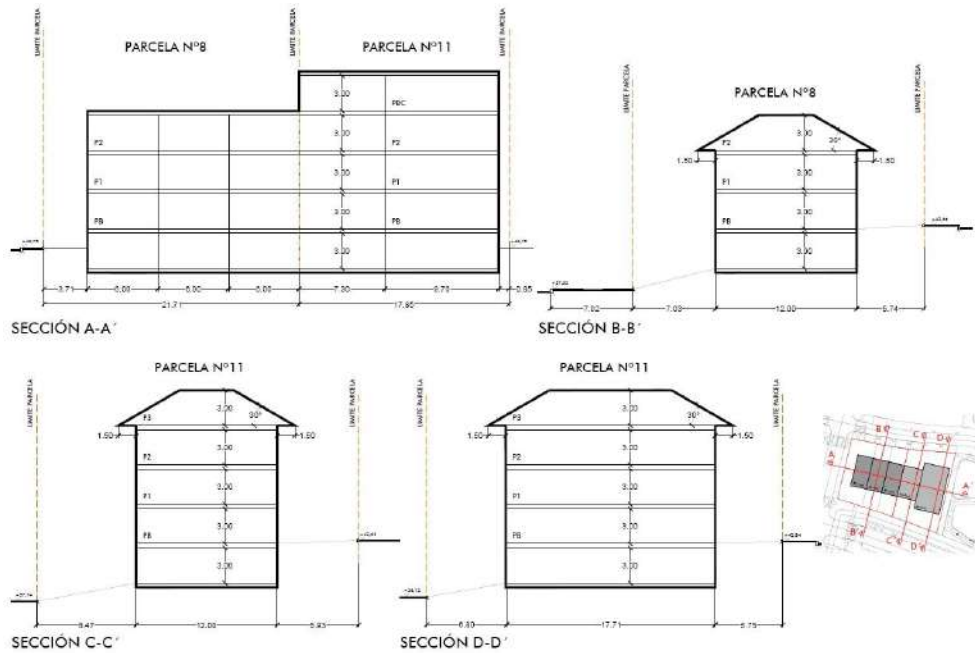
En el volumen sobre rasante, el edificio se ajusta a la alineación definida por el límite de la parcela nº11 hacia el Este, mientras que el resto de las alineaciones quedan retranqueadas. De esta forma se posibilita la formación de terrazas exteriores hacia el sur y el este, así como la adecuación de las rampas zagueras de acceso a portal a través de la planta baja.

A.8.3- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

A- ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS MÁXIMAS

La edificación residencial se ajustará a las alineaciones y rasantes definidas en el punto anterior y en los planos P05 a P09. Los perfiles y alturas de la nueva edificación se definen en dichos planos y se pormenorizan a continuación.

Las alturas establecidas en la ordenación actual son las siguientes:



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

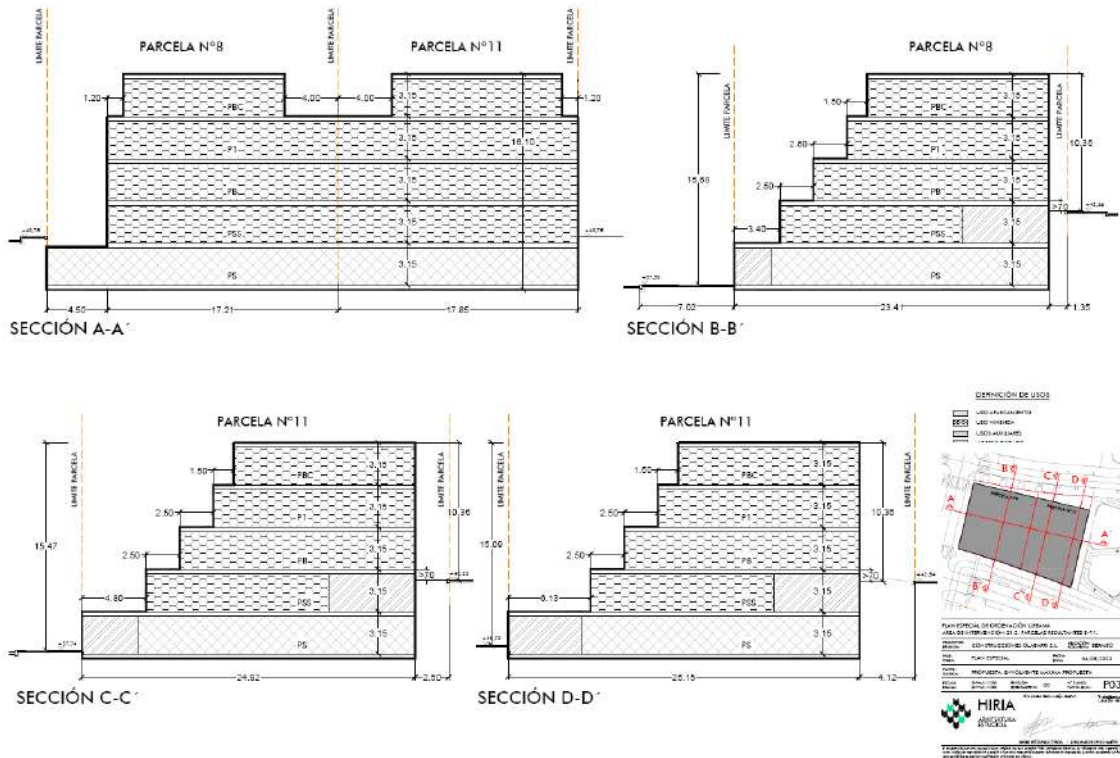
Sinadurea eta data
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022 12:23:01
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea: Erregistro nagusia

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5



Frente a esta ordenación se proponen los siguientes perfiles:



Las secciones propuestas deberán ajustarse en su volumetría definitiva a las indicaciones que a su respecto se recogen en la ordenanza del PGOU de Bermeo "Artículo 4.1.4.-Cota de planta baja". De esta forma será el Ayto. de Bermeo quien determine la cota de rasante que se tomará como referencia en la elaboración del Proyecto de Edificación

Plano S01 de superposición de la nueva propuesta sobre la ordenación actual



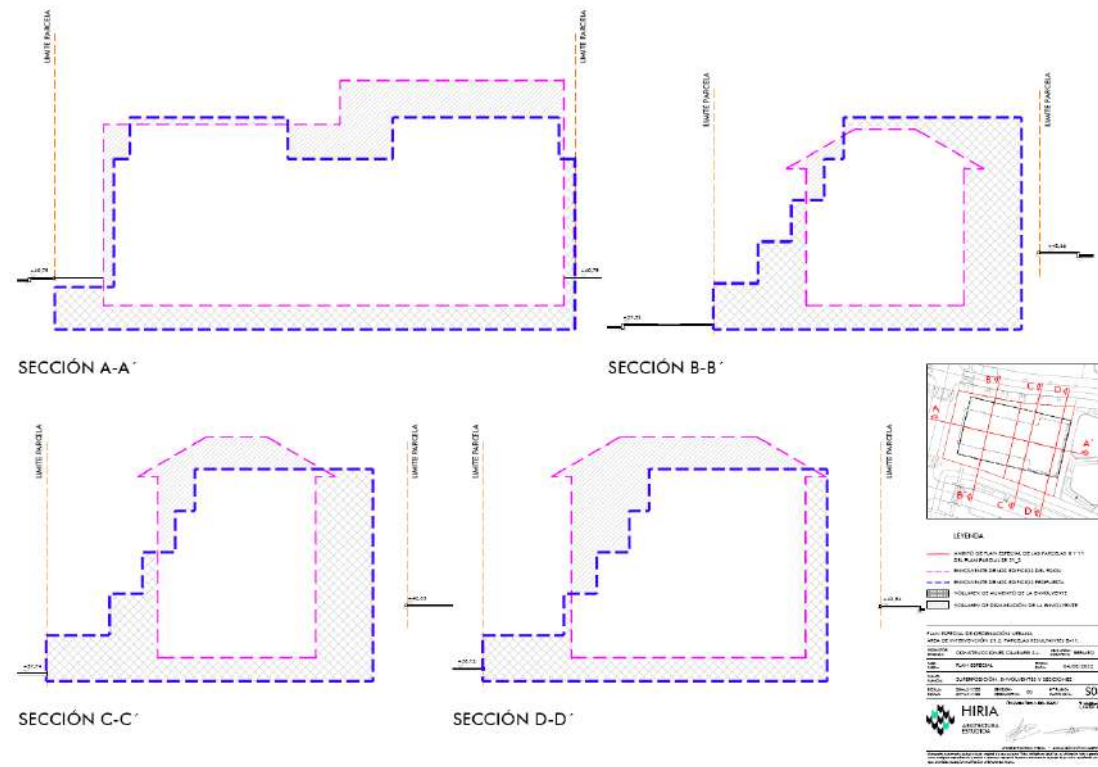
Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[RR.DD.] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Datea: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia



Plano S03 de superposición de Envolventes y Secciones de la nueva propuesta sobre la ordenación actual.



B- DETERMINACIÓN DE LA EDIFICACIÓN URBANÍSTICA

En el Proyecto de Reparcelación la edificabilidad urbanística homogeneizada queda distribuida de la siguiente manera:

Parcela P-8: 548,54 m²
 Parcela P-11: 1.032,77 m²
 Total: 1.581,31 m²

El presente PEOU plantea mantener la Edificabilidad Urbanística resultante de la suma de las edificabilidades de las parcelas P-8 y P-11 que constituyen el ámbito de intervención.

Respecto a las plazas de aparcamiento establecidas en el PGOU vigente, en su artículo 3.2.4. en su punto c se recoge lo siguiente:

"c) Salvo imposibilidad técnica manifiesta y lo contenido en las Ordenanzas Particulares, será obligatorio disponer de una plaza de garaje por cada vivienda, dentro de la finca."

En el caso que nos ocupa se supera la exigencia citada, dado que se dispondrá de 20 plazas de aparcamiento en la planta sótano para las 15 viviendas previstas.



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu.
 Kodea: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
 BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 30/11/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
 12:23:01
 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
 Fecha: 30/11/2022
 Lekua: Bermeon
 Erregistro unidaidea:
 Erregistro nagusia



A.9- CRITERIOS BÁSICOS DE TRAZADO, DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

A.9.1- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se ha realizado conforme al Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Bermeo.

A.9.2- RED DE RIEGO

Se ha realizado conforme al Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Bermeo.

A.9.3- RED DE INCENDIOS

Se ha realizado conforme al Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Bermeo.

A.9.4- RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES

Se ha realizado conforme al Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Bermeo.

A.9.5- RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

Se ha realizado conforme al Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Bermeo.

A.9.6- RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO

Se ha realizado conforme al Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Bermeo.

A.9.7- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se ha realizado conforme al Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Bermeo.

A.9.8- RED DE TELECOMUNICACIONES

Se ha realizado conforme al Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Bermeo.

A.9.9- RED DE GAS

Se ha realizado conforme al Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Bermeo.

A.9.10- RED VIARIA

Se ha realizado conforme al Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Bermeo.



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unida:dea:
Erregistro nagusia



A.10- CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁMBITO

Una vez aprobado definitivamente el presente expediente, su desarrollo se llevará a cabo mediante la redacción y aprobación de un Proyecto Básico y del correspondiente Proyecto de Ejecución.

A.11- INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PLANEAMIENTO

A.11.1- PREAMBULO

La Ley 4/2006 de 19 de febrero para igualdad de Mujeres y Hombres, en sus artículos 18-22, establecen 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.

Con motivo de la Revisión de las Directrices de Ordenación del Territorio el Gobierno Vasco, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda emitió un informe de impacto en función del género sobre dicha Revisión, como marco superior en la jerarquía de la planificación del Territorio. En dicho informe se señalan los siguientes objetivos:

"1. Promover una planificación que integre la perspectiva de género tanto en la actuación territorial como en la urbanística, y que se pueda consolidar en el tiempo.

2. Contribuir a través de la introducción de la perspectiva de género a las bases del modelo territorial que se propone alcanzar, en particular, para construir un territorio sostenible, inclusivo, inteligente y participativo.

3. Promover un territorio que, en sus diferentes escalas dé respuesta a las necesidades de cuidado; mediante la incorporación del ejercicio de un "urbanismo del cuidado" tanto en la planificación territorial como en la urbanística.

4. Contribuir a alcanzar el objetivo de la igualdad y a generar territorios y ciudades que contribuyan a mejorar la calidad de vida de toda la ciudadanía más allá de cualquier eje de diferencia (sexo, edad, nivel socioeconómico, etnia, raza, etcétera)".

En el mismo informe, se proponen para la inclusión de la perspectiva de género en la ordenación del territorio y su desarrollo urbanístico las siguientes directrices territoriales:

"1. Fomentar el carácter policéntrico del territorio, en el que se considera fundamental recuperar el protagonismo de las ciudades medias como centros aglutinadores y prestadores de servicios.

2. Planificar el territorio localizando los diferentes usos, y en particular aquellos necesarios para la vida cotidiana, a distancias que reduzcan la necesidad de realizar desplazamientos rodados o acorten sus tiempos en la medida de lo posible.

3. Promover una ciudad compleja y de proximidad, basada en barrios bien equipados y seguros, bien conectados a través de transporte público con otras partes de la ciudad y del territorio.

4. Potenciar los espacios públicos dinámicos y seguros, que sostengan y fomenten la función social de los mismos, así como su utilización por la ciudadanía.



5. Poner el foco en tener en cuenta, en la planificación y diseño de los espacios públicos, las necesidades de las mujeres, las personas mayores (con atención a las necesidades diferenciales de ambos sexos), y a los niños.
6. Promover un modelo urbano con suficiente densidad que permita la necesaria mezcla de usos y acceso a pie a los distintos equipamientos necesarios para la vida cotidiana, así como el fomento del transporte público, reduciendo así la dependencia de la movilidad en vehículo privado.
7. Introducir la perspectiva de género en la planificación y gestión del transporte, de manera que en estas actividades se tengan en cuenta las pautas de movilidad, el modo de viajar, y las restricciones temporales y horarios de los desplazamientos de las mujeres y tener en cuenta sus necesidades de accesibilidad y seguridad.
8. Promover una "movilidad del cuidado" asegurando que los viajes vinculados al cuidado de otras personas y el mantenimiento del hogar se pueden llevar a cabo en el menor tiempo posible, en las franjas horarias requeridas y con coste asumible, permitiendo a las personas compatibilizar el empleo remunerado con las responsabilidades de cuidado.
9. Garantizar la seguridad en el espacio público, abordando en los procesos de planeamiento, en el marco de procesos de participación, la identificación de "puntos percibidos como peligrosos" o inseguros por los distintos grupos sociales, y en particular por las mujeres, las personas mayores (con atención a las necesidades diferenciales de ambos sexos), y a los niños.
10. Desarrollar procesos de participación ciudadana con perspectiva de género dirigidos a potenciar la participación de las mujeres.

Movilidad y Logística: En la movilidad multimodal se incorpora el siguiente objetivo:

La aplicación la perspectiva de género en la planificación y la gestión del transporte público y atender debidamente la movilidad del cuidado.

Y en las Directrices:

Incluir la perspectiva de género en los planes de movilidad para tener en cuenta la movilidad del cuidado.

Promover para las propuestas de suelos residenciales o industriales, la elaboración de estudios de movilidad generada en nuevos desarrollos urbano y de actividad que incluya una estimación del número de desplazamientos que prevea que pueda generar la implantación, indicando la distribución temporal a lo largo del día y, en su caso, días punta a lo largo del año, tanto en cuanto a entradas como salidas, y que tenga en cuenta de indicadores de género, relacionados con la movilidad del cuidado, que permitan el estudio de la movilidad de las mujeres y de su acceso al vehículo privado, a pie, en bicicleta y transporte público."

Teniendo en cuenta todo ello, el modelo de hábitat urbano que responde mejor a las necesidades de cuidado es de una ciudad compacta, relativamente densa, de distancias cortas y proximidad, con buen sistema de transporte público, espacios públicos y de transporte seguros y de calidad, con mezcla de usos, y con un sistema de equipamientos en los barrios que añada los necesarios equipamientos para el cuidado de menores y mayores dependientes a los tradicionales equipamientos asistenciales, escolares, sanitarios, educativos, deportivos y culturales ya recogidos por el sistema de planeamiento ordinario



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidea: Erregistro nagusia



del Estado. Todo ello permite compatibilizar el empleo remunerado con las tareas de cuidado, porque facilitaría a las personas que asumen esta doble responsabilidad el acceso a los lugares de empleo y a los distintos equipamientos necesarios para el sostenimiento de la vida en tiempos mínimos, en las franjas horarias requeridas, en condiciones de comodidad y seguridad, y con costes económicos asumibles.

En aras a una mayor eficacia, se estima oportuno acotar la transversalidad de género a una selección de acciones en determinados ámbitos con el fin de evitar el riesgo de intentar abarcar un espectro de actuación excesivamente amplio, que finalmente puede determinar un menor impacto de las acciones, siendo los ámbitos seleccionados los siguientes: transporte y movilidad (urbana e interurbana), urbanismo de proximidad, equipamientos y espacios públicos para la vida cotidiana (incluyendo los centros y equipamientos comerciales), seguridad, vivienda, medio rural, y gobernanza.

A.11.2.- METODOLOGÍA APLICADA AL MODELO TERRITORIAL

Siguiendo el hilo argumental establecido en las Directrices, argumento de contenido genérico y filosófico y a falta de otra herramienta de trabajo facilitada desde el órgano administrativo competente, este equipo redactor ha seguido el siguiente método.

Se ha partido de atender los siguientes procedimientos:

Desde los criterios marcados en las directrices territoriales.

Desde el estudio de alternativas elaborado en la participación ciudadana del PGOU de Bermeo.

Transversalización de ambas.

Para ello se han considerado para atender de manera resumida, clara y sencilla, los siguientes apartados:

Distancias, Movilidad y Seguridad a Centros de Referencia en el municipio de Bermeo.

Conexiones con la trama urbana existente.

Integración perimetral en la trama urbana.

Possibilidad de incorporación de criterios y objetivos en la ordenación pormenorizada.

Ello ha concluido con el modelo de compactación en un solo bloque como el más eficaz en la inclusión aquí expuesta.

En Bilbao, agosto de 2022.

HIRIA ARKITEKTURA S.L.P.

Ander Entziondo Pineda

Jose María Iriondo Martin



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidea: Erregistro nagusia



A.12- INCLUSIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

12.1 PREÁMBULO.

El artículo 7 "Competencias de las entidades locales y de los municipios respecto al uso del euskera" de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su apartado séptimo establece que:

"(...) 7. En el procedimiento de aprobación de proyectos y planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes (...)"

El planeamiento es la herramienta del ejercicio de la función pública del urbanismo, cuyo objeto según el artículo 2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, "es la ordenación, programación, dirección, supervisión, control y, en su caso, ejecución de:

- a) La utilización o uso del suelo.
- b) La transformación urbanística del suelo mediante la ejecución de la ordenación urbanística que se materializa en su urbanización y edificación.
- c) La construcción y la edificación.
- d) El uso, la conservación y la rehabilitación de construcciones, instalaciones y edificaciones".

La "ordenación urbanística" citada en el apartado b) del artículo 2 se refiere a la elección de un modelo territorial, tras el análisis de diversas alternativas al mismo elaboradas y debatidas, en este caso, en el proceso de participación ciudadana.

Es la elección de ese modelo lo que podría tener influencias en otros ámbitos sectoriales, no relacionados directamente con el suelo y su uso. Esto es, una ordenación en baja densidad, demanda mucho suelo, mucha urbanización y puede conllevar diferenciación espacial por criterios de poder adquisitivo, problemas de movilidad, conectividad urbana y ecológica, contaminación....

Ello conlleva además la creación de grandes superficies, en el exterior de las ciudades, generando un bucle insostenible desde cualquier punto de vista.

En ese sentido la apuesta aquí siempre debe ser la apuesta por modelos compactos, medianamente densos, de distancias cortas y proximidad, con mixtificación de usos, continuidad urbana y evitación de "zonas de nadie" en el nuevo tejido que se crea.

Esa compactación origina además mixtificación de economías domésticas y elimina las posibilidades de marginación o "guetos", facilitando en su ordenación, de calles, plazas y parques, y conectadas con la trama existente, las relaciones sociales y los modelos de integración definidos por el departamento competente.

De los datos estadísticos del Eustat y del propio Ayuntamiento, se extraen datos de los vascoparlantes del municipio, su evolución en años y su comparación con otros municipios del Área Funcional. Pero lo que el urbanismo no puede prever es que tipo de personas van a habitar en el nuevo espacio-tiempo ordenado y previsto, ni siquiera tampoco en la ciudad ya construida. La baja natalidad autóctona, la política migratoria, su integración, el



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unida:dea:
Erregistro nagusia



euskera... son aspectos sectoriales a abordar por los respectivos Departamentos competentes en la materia una vez, en este caso, la ordenación prevista haya sido ejecutada.

El mismo análisis realizado para la inclusión de la perspectiva de género en cuanto a distancias, conexiones, integraciones en trama urbana... podrían servir aquí para observar que la alternativa de concentración, compactación es la más adecuada.

12.2 INDICADORES

Los indicadores y acciones básicas a tener en cuenta son las siguientes:

- Población actual de Bermeo Eustat (2021): 16.839 habitantes.
- Tamaño medio familiar Bermeo (Eustat): 2,93.
- Nº de personas a habitar en edificio: 44.
- Porcentaje de Vascoarlatantes en Bermeo Eustat (2021): 73,34%→12.350 Vascoarlatantes.

Tras conversaciones mantenidas con empresas inmobiliarias de la zona, se considera que mayormente el potencial mercado es local, del mismo Bermeo y comarcal (Busturialdea), que se supone euskaldun.

En Bilbao, agosto de 2022.

HIRIA ARKITEKTURA S.L.P.

Ander Entziondo Pineda



Jose María Iriondo Martin



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidea: Erregistro nagusia



B) NORMAS URBANÍSTICAS



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. **BILBAO**

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidatea:
Erregistro nagusia



B) NORMAS URBANÍSTICAS

Respecto a establecer normas urbanísticas específicas en el ámbito del presente Plan Especial, se tendrán en consideración las establecidas en el PGOU de Bermeo, en la documentación gráfica de este PEOU y en las tablas de aprovechamientos que en él se recogen.

En Bilbao, agosto de 2022.

HIRIA ARKITEKTURA S.L.P.

Ander Entziondo Pineda



Jose María Iriondo Martin



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. **BILBAO**

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tza.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unida: Erregistro nagusia



C) DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. **BILBAO**

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:

07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489

Fecha: 30/11/2022

Lekua: Bermeon

Erregistro unidatea:
Erregistro nagusia



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y LISTADO DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

| | | |
|-----|---------------------------|----------|
| I01 | SITUACION Y EMPLAZAMIENTO | E: S/E |
| I02 | USOS | E: 1/200 |
| I03 | ALINEACIONES Y RASANTES | E: 1/200 |
| I04 | ENVOLVENTES Y SECCIONES | E: 1/200 |

PLANOS DE PROPUESTA

A nivel de documentación gráfica, tienen valor normativo los siguientes planos de propuesta

| | | |
|-----|-------------------------|----------|
| P01 | USOS | E: 1/200 |
| P02 | ALINEACIÓN Y RASANTES | E: 1/200 |
| P03 | ENVOLVENTES Y SECCIONES | E: 1/200 |
| P04 | CIERRE DE FINCA | E: 1/200 |

PLANOS DE SUPERPOSICIÓN

| | | |
|-----|-------------------------|----------|
| S01 | USOS | E: 1/200 |
| S02 | ALINEACIÓN Y RASANTES | E: 1/200 |
| S03 | ENVOLVENTES Y SECCIONES | E: 1/200 |

INSTALACIONES URBANAS

| | | |
|-----|-------------------------------|----------|
| IU1 | RED DE SANEAMIENTO | E: 1/300 |
| IU2 | RED DE PLUVIALES | E: 1/300 |
| IU3 | RED DE TELECOMUNICACIONES | E: 1/300 |
| IU4 | RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS | E: 1/300 |
| IU5 | RED DE ELECTRICIDAD | E: 1/300 |
| IU6 | RED DE ALUMBRADO | E: 1/300 |
| IU7 | RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA | E: 1/300 |
| IU8 | RED DE RIEGO | E: 1/300 |



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unida: Erregistro nagusia

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5





----- LIMITE DE PARCELAS

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE INTERVENCIÓN 21.2. PARCELAS RESULTANTES P.8.1.

PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DE UN BARRIO S.L. - URBANIZ. BERMEO
 FECHA: 2022/11/30
 HOJA: 01

PLANO INFORMACIÓN, SITUACIÓN Y ENCLAVAMIENTO

HIRIA
 ARKITEKTURA
 ESTUDIOA

El presente documento es propiedad de HIRIA ARKITEKTURA ESTUDIOA. Toda reproducción o uso no autorizado sin el consentimiento escrito de HIRIA ARKITEKTURA ESTUDIOA quedará sujeta a las acciones legales correspondientes.



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
 Kodea:
 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
 BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 30/11/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
 12:23:01
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
 Fecha: 30/11/2022
 Lekua: Bermeon
 Erregistro unidaidea:
 Erregistro nagusia





LEYENDA

- AMBITO DE PLAN ESPECIAL DE LAS PARCELAS BY 11 DE LA PARCELA 18.91.7
- EDIFICACION DENTRO DE LA PARCELA
- SUPLENTE DOTADA DE PLANTA DE EDIFICACION
- URBANIZACION INTERIOR DE PARCELA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
 AREA DE INTERVENCION 21.2 PARCELAS RESULTANTES 8.11.
 CONVENCIONES O JARRIS E.L. - CONVENCION: BERMEO
 PLAN ESPECIAL
 FECHA: 06/08/2022
 ESCALA: 1:500
 HOJA: 002
 N.º PLAN: 102
 HIRIA ARQUITECTURA ESTUDIOIA



info@hiria.eus
 www.hiria.eus

944 24 11 39
 Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

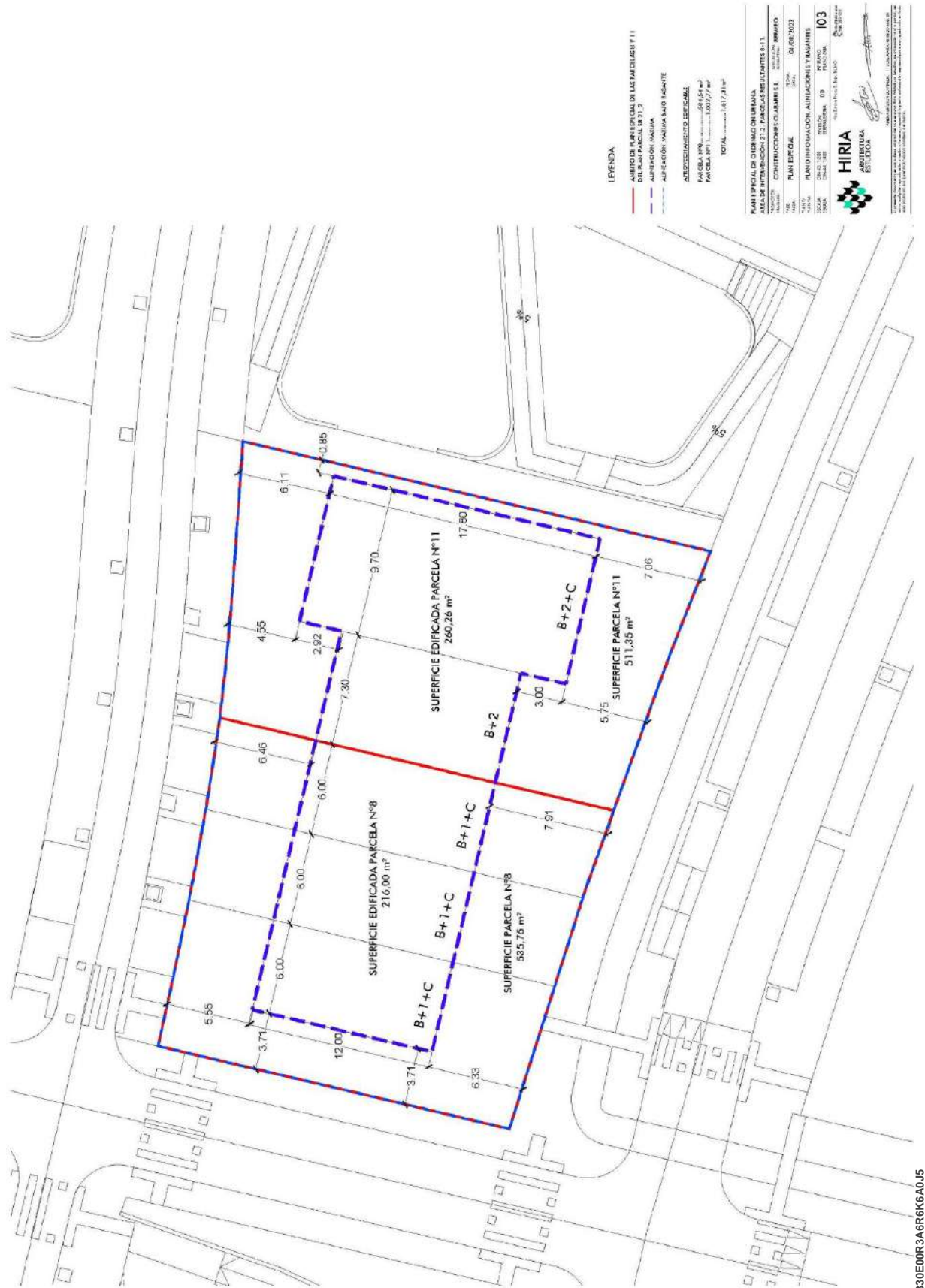


Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu.
 Kodea:
 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
 BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 30/11/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
 12:23:01
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
 Datea: 30/11/2022
 Lekua: Bermeon
 Erregistro unitadea:
 Erregistro nagusia





info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

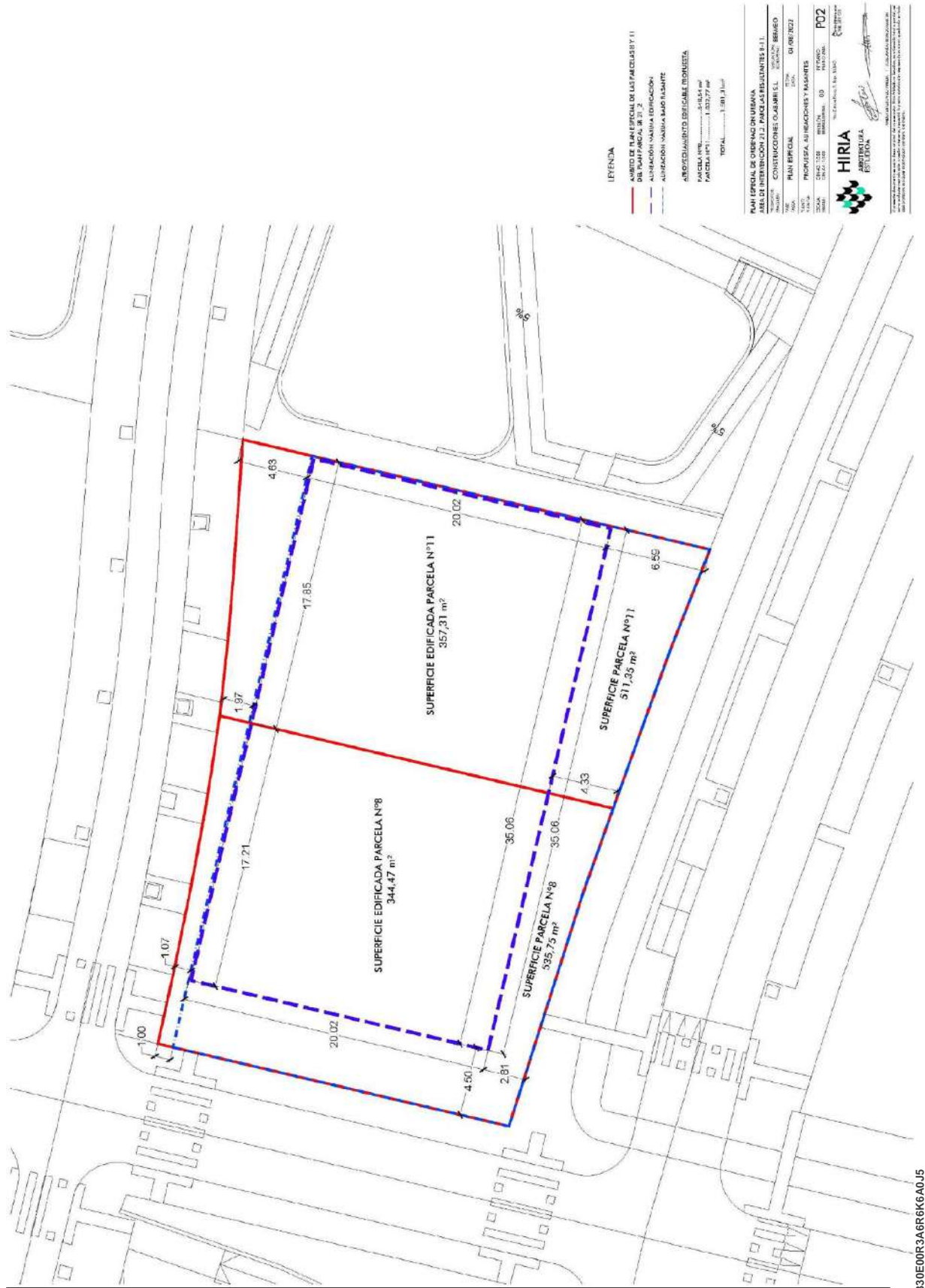


Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu.
 Kodea: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
 BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 30/11/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
 12:23:01
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
 Fecha: 30/11/2022
 Lekua: Bermeon
 Registro unidadea:
 Erregistro nagusia





info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

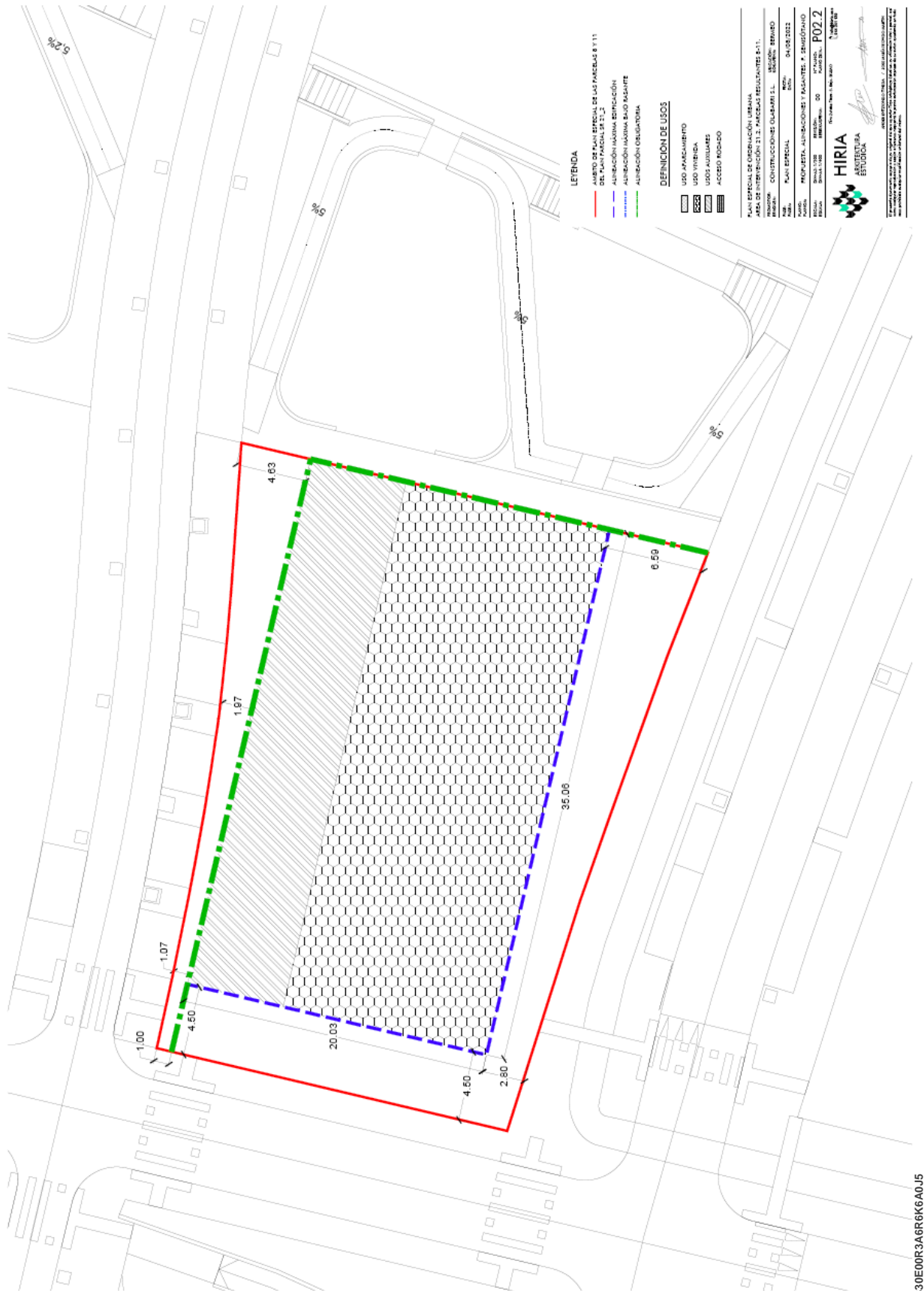


Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu.
Kodea: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
 BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 30/11/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
 12:23:01
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
 Datea: 30/11/2022
 Lekua: Bermeon
 Erregistro unidaidea:
 Erregistro nagusia





- LEYENDA**
- AMBITO DE PLAN ESPECIAL DE LAS PARCELAS P8 Y P11
 - DEL PLAN PARCIAL DE T.U.3
 - ALINEACIÓN MÁXIMA DEFINICIÓN
 - ALINEACIÓN MÁXIMA SINO PASANTE
 - ALINEACIÓN OBLICUATORIA

- DEFINICIÓN DE USOS**
- USO APARCAMIENTO
 - USO VIVIENDA
 - USOS AUXILIARES
 - ACCESO RODADO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
 ÁREA DE INTERVENCIÓN 21.2. PARCELAS RESULTANTES P8 Y P11.
 PROYECTO: CONTRUCCIÓN DE CUBIERTOS S.L. SECCIÓN: BARRIO
 PLAN ESPECIAL: B-11. FECHA: 04/08/2022
 REVISOR: S. LÓPEZ. REVISIÓN: 00. Nº PLAN: P02.2
 REDACTOR: S. LÓPEZ. FECHA: 04/08/2022. Nº PLAN: P02.2
 APROBADO: PROYECTA, ASESORACIÓN Y MAINTEN. A. ZAMUDIOHANO
 FIRMA: [Firma] FECHA: 04/08/2022. Nº PLAN: P02.2
 [Logo of HIRIA ARQUITECTURA ESTUDIOIA]



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

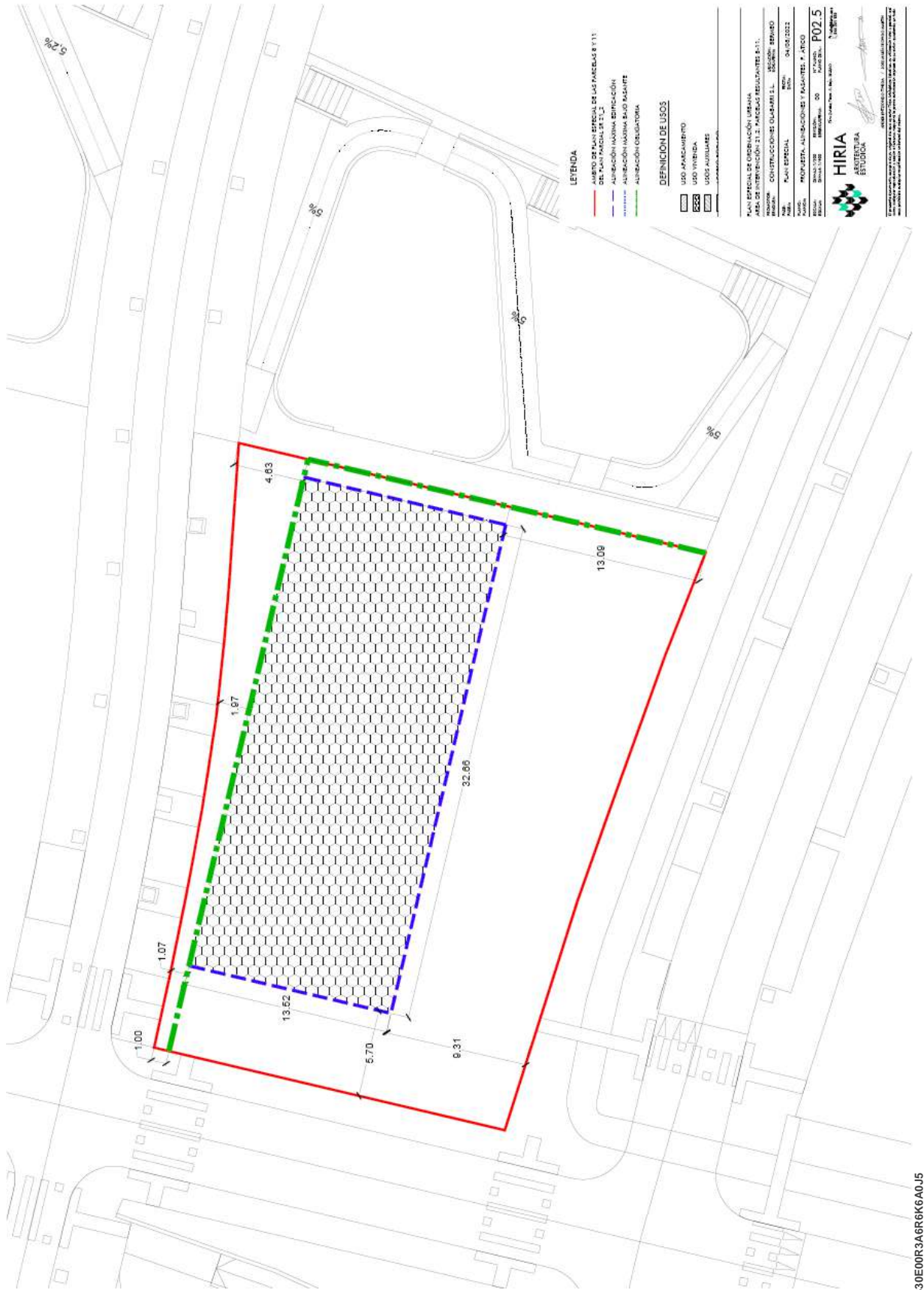


Agiri hau benetako dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu.
 Kodea:
 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
 BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 30/11/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
 12:23:01
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
 Fecha: 30/11/2022
 Lekua: Bermeon
 Registro unidaidea:
 Erregistro nagusia





- LEYENDA**
- AMENJO DE PLAN ESPECIAL DE LAS PARCELAS P8 Y P11
 - DEL PLAN ESPECIAL 21.2.3
 - ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN
 - ALINEACIÓN MÁXIMA SUDO PASANTE
 - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- DEFINICIÓN DE USOS**
- USO APARCAMIENTO
 - USO VIVIENDA
 - USOS AUXILIARES

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
 ÁREA DE INTERVENCIÓN 21.2. PARCELAS RESULTANTES P8 Y P11
 PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DE UN BARRIO S.L. SECCIÓN: BARRIO
 PLAN ESPECIAL: 21.2.3
 FECHA: 04.08.2022
 PROYECTA: ALONSO Y PASANTES, S. A. T.O. 100000000
 DISEÑA: IZENA
 DIBUJA: IZENA
 ESCALA: 1:500
 HOJA: 02
PO2.5
 HIRIA ARKITEKTURA ESTUDIOA



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

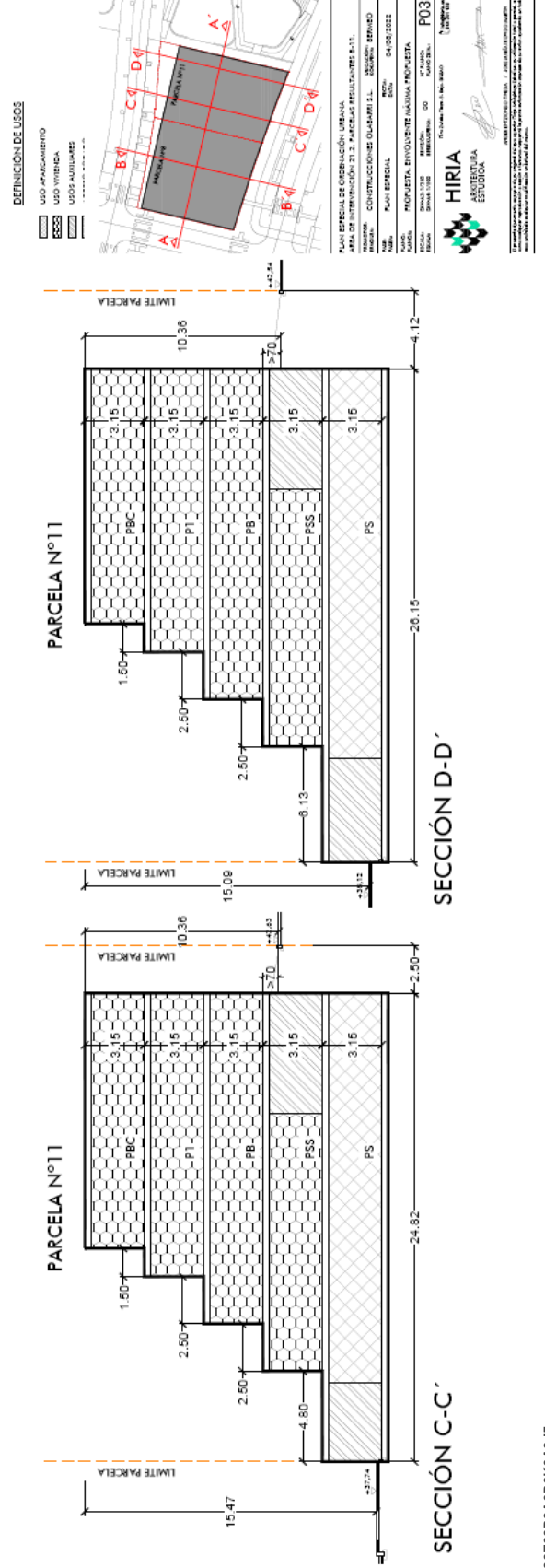
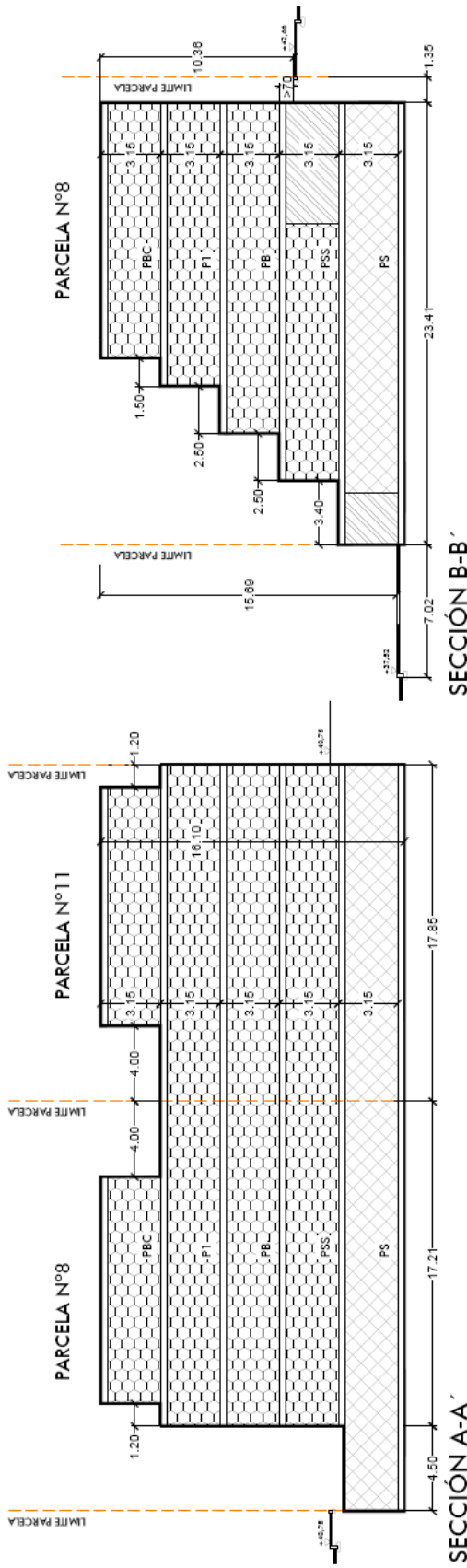


Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu.
 Kodea:
 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
 BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 30/11/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
 12:23:01
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
 Datea: 30/11/2022
 Lekua: Bermeon
 Erregistro unidaidea:
 Erregistro nagusia





info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5



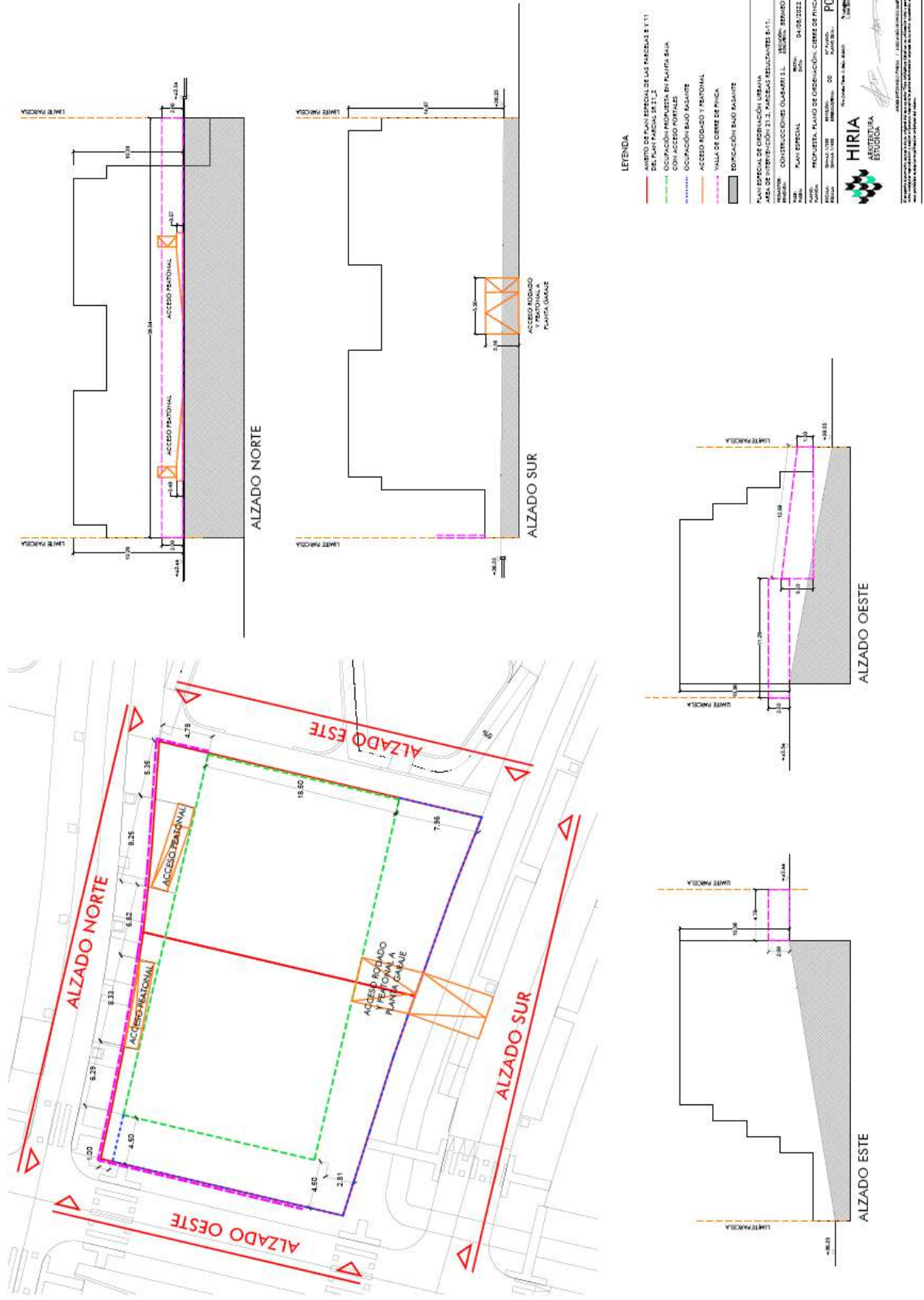
Agiri hau benetako dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta dataea

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[RR.DD.] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia





info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO



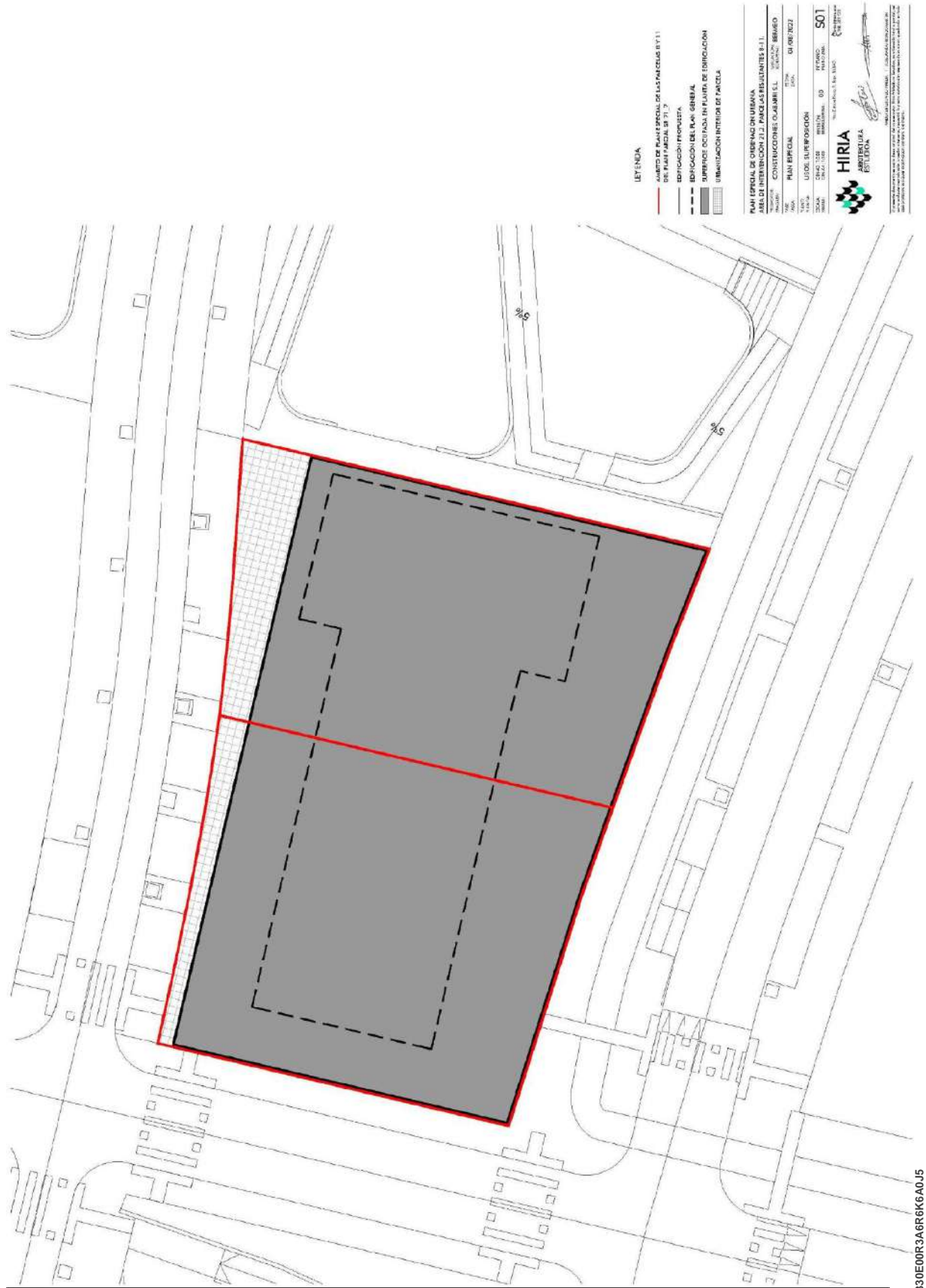
Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
 Kodea: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
 BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 30/11/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022 12:23:01
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
 Datea: 30/11/2022
 Lekua: Bermeon
 Erregistro unitadea: Erregistro nagusia

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5





- LEYENDA**
- AMBITO DE PLAN ESPECIAL DE LAS PARCELAS P8 Y P11
 - EDIFICACION PROYECTADA
 - EDIFICACION DEL PLAN GENERAL
 - SUPERFICIE OCUPADA EN PLANTA DE EDIFICACION
 - URBANIZACION INTERIOR DE PARCELA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
DE LAS PARCELAS P8 Y P11
DEL AREA DE INTERVENCION 21-2 PARCELAS RESULTANTES P.11

PROYECTO: CONSTRUCCION DE UN BLOQUE DE VIVIENDAS
AUTOR: HIRIA
FECHA: 01/09/2022

USO: URBANIZACION

ESCALA: 1:500
FECHA: 03/11/2022

PROYECTO: 501

HIRIA
ARQUITECTURA
ESTUDIO



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

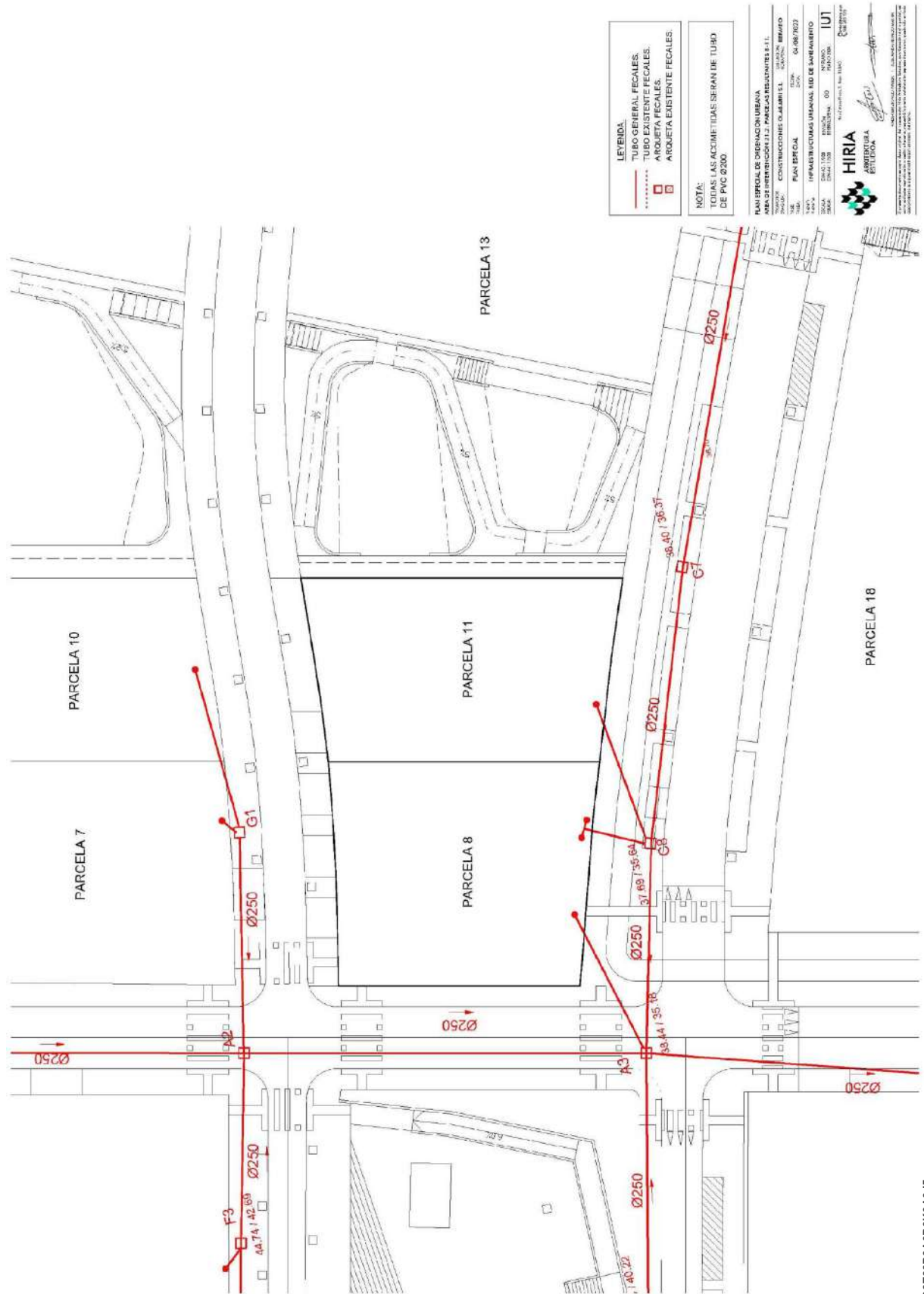


Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia





LEYENDA.
 TUBO GENERAL FIECALES.
 TUBO EXISTENTE FIECALES.
 ARQUETA FIECALES.
 ARQUETA EXISTENTE FIECALES.

NOTA:
 TODAS LAS ACCOMETIDAS SERÁN DE TUBO DE PVC Ø200

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA INTERVENCIÓN 21-2 DEL PGOU

PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DE ALAMBILLO DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES S.L.L.

FECHA: 04/06/2022

PROYECTISTA: HIRIA

PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DE ALAMBILLO DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES S.L.L.

FECHA: 04/06/2022

PROYECTISTA: HIRIA

PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DE ALAMBILLO DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES S.L.L.

FECHA: 04/06/2022

PROYECTISTA: HIRIA



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu.
 Kodea: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
 BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 30/11/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
 12:23:01
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
 Fecha: 30/11/2022
 Lekua: Bermeon
 Registro unidaidea:
 Erregistro nagusia





LEYENDA

- COLECTOR GENERAL PLUVIALES
- TUBO SUMIDERGOS
- TUBO DRENAL ZONAS AJARINADAS
- TUBO NO DRENANTE
- ARCUTA PLUVIALES
- SUMIDERO PLUVIALES
- ARCUTA EXISTENTE PLUVIALES

NOTA:
TODAS LAS ACOMETIDAS Y SUMIDERGOS SERÁN DE TUBO DE PÉDRA 6200.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE INTERVENCIÓN 21-2 PARCELAS RESULTANTES B.I.I.

PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO PLUVIAL EN EL BARRIO DE BERMEON
FECHA: 04/06/2022

PROYECTISTA: HIRIA ARKITEKTURA ESTUDIOIA
DISEÑO: IZABEL GARCÍA
DIBUJO: IZABEL GARCÍA
VERIFICACIÓN: IZABEL GARCÍA
AUTORIZACIÓN: IZABEL GARCÍA

HIRIA
ARKITEKTURA
ESTUDIOIA



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Datea: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia





info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5



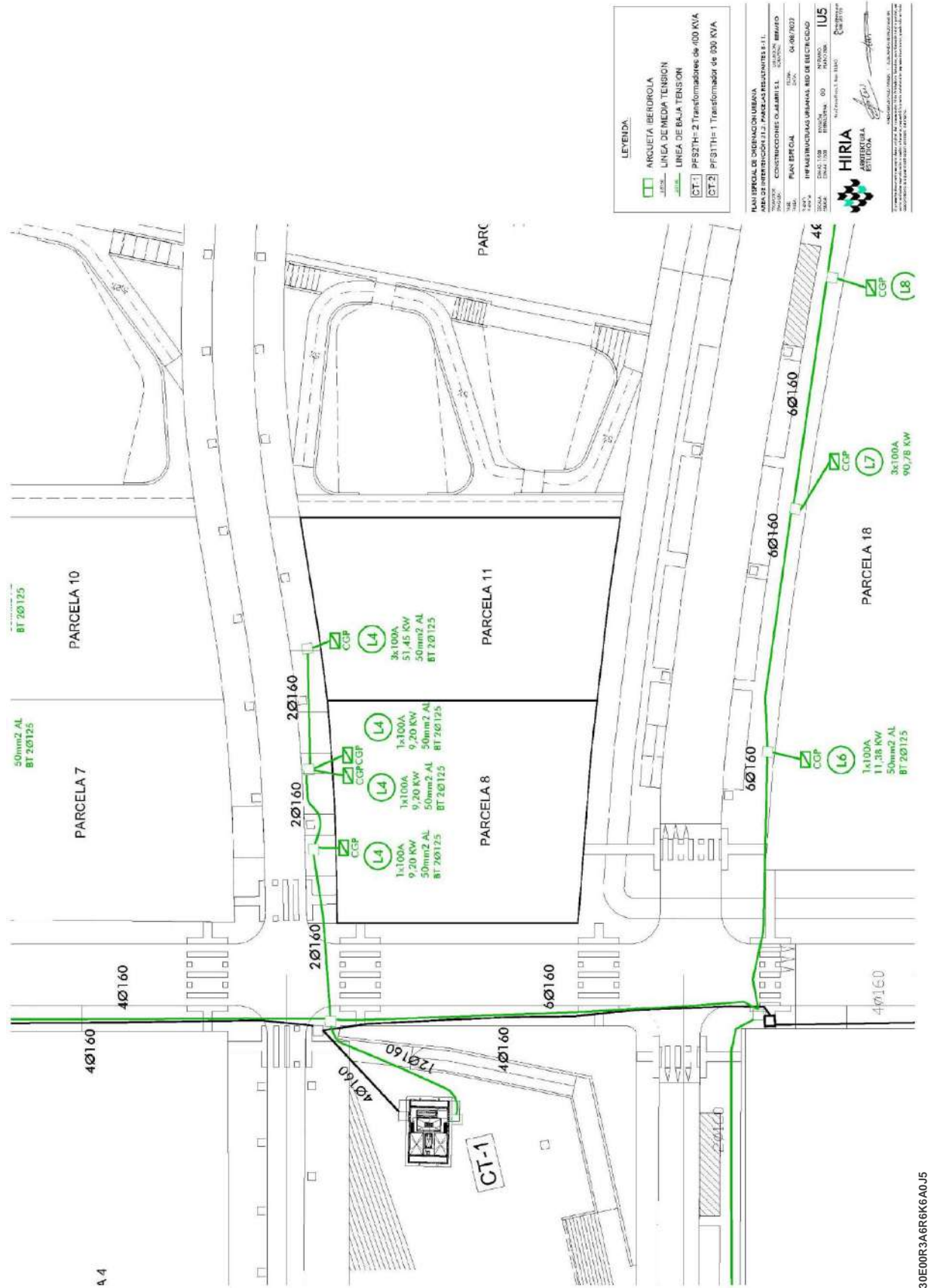
Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia





info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5



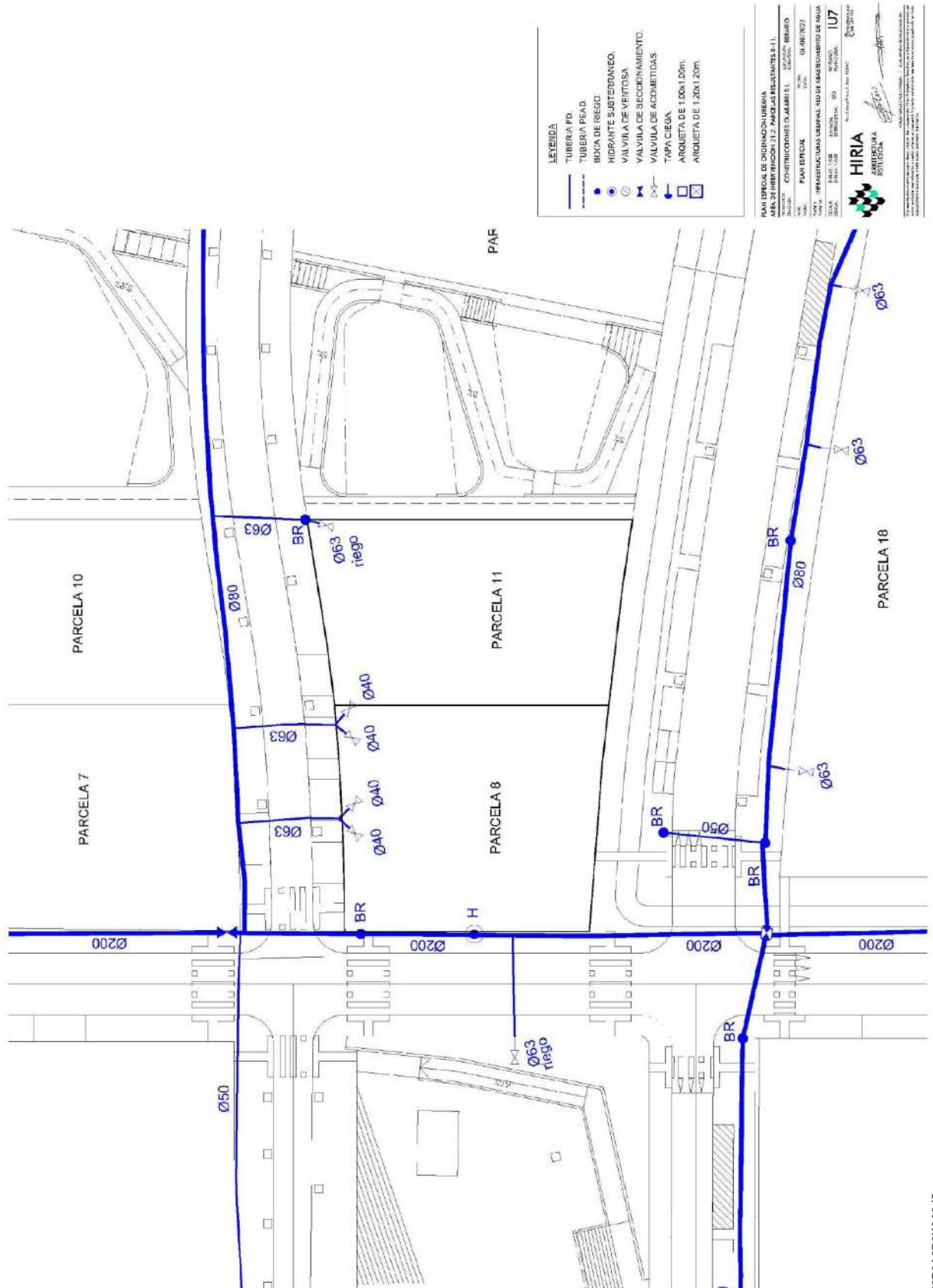
Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022 12:23:01
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unitadea: Erregistro nagusia





Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

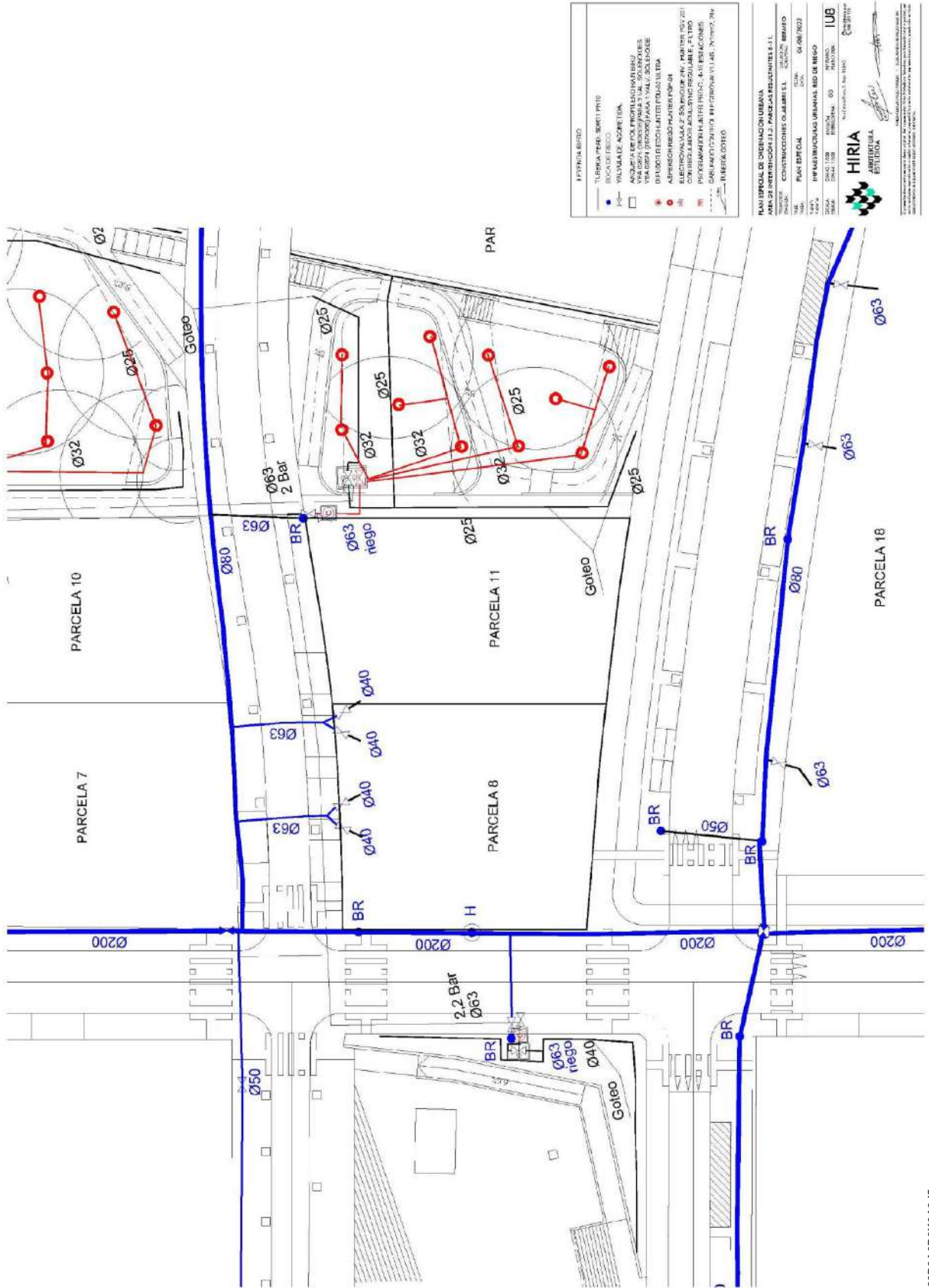
Kodea:
 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 30/11/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
 12:23:01
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
 Datea: 30/11/2022
 Lekua: Bermeon
 Erregistro unitadea:
 Erregistro nagusia





info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia



C) DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. **BILBAO**

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:

07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489

Fecha: 30/11/2022

Lekua: Bermeon

Erregistro unidatea:
Erregistro nagusia



D) DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

En lo referente a la gestión de las parcelas P-8 y P-11 y dado que ambas adquirirán la condición de un único solar mediante escritura de agrupación de fincas en cuanto se apruebe este Plan Especial, se precisará únicamente la solicitud de licencia de edificación.

TRAMITES

Redacción de Proyecto de Edificación:

A partir de la aprobación definitiva del Plan Especial se estima un plazo de 6 meses para la redacción y presentación del Proyecto de Ejecución en el Ayuntamiento de Bermeo.

Ejecución de la Edificación:

Una vez concedida la correspondiente licencia municipal, se estima un plazo aproximado de 30 meses para la ejecución y finalización de las obras.

En Bilbao, agosto de 2022.

HIRIA ARKITEKTURA S.L.P.

Ander Entziendo Pineda



Jose María Iriondo Martin



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Datea: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaadea:
Erregistro nagusia



E) MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. **BILBAO**

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Datea: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidatea:
Erregistro nagusia



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA_MODELO

E.1. OBJETO

E.2. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES

E.2.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS

E.2.2. DETERMINACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS

E.2.3. VALORACIÓN IMPACTO ECONÓMICO DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS RESULTANTES.

E.3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

E.1. OBJETO

El presente estudio tiene por objeto la justificación del cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 22.4 del Texto Refundida de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, que establece lo siguiente:

“la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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”.

Dicho estudio de sostenibilidad económica debe considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en marcha de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración. Es decir, mientras el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o periodo temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha, y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de la infraestructuras y servicios en ese Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística.

En el caso del presente Plan Especial, dado que no se plantea modificación alguna en la edificabilidad de las parcelas recogidas en dicho ámbito, no se varían los gastos de implantación de los servicios e infraestructuras urbanos previstos en el Proyecto de Urbanización actualmente vigente.

Por ello, será objeto del presente documento la valoración del impacto de la transformación urbanística que se proyecta en las parcelas P8 y P11 del AI 21-2 del PGOU de Bermeo en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios que con ella se generen.



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta dataa

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidea: Erregistro nagusia

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



En el caso que nos ocupa, las determinaciones de ordenación recogidas en la propuesta se concretan en los siguientes aspectos:

a) Las determinaciones de ordenación llamadas a regir ese desarrollo.

Según la ordenación propuesta en este expediente de aprobación de Plan Especial de Ordenación urbana, la ficha técnica del ámbito parcelas de las P8 y P11 del AI 21-2 del PGOU de Bermeo se concreta en los siguientes parámetros básicos.

Identificación del ámbito: parcelas P8 y P11 del AI 21-2 del PGOU de Bermeo

Clasificación del Suelo: Urbano no consolidado.

Superficie: 1047,10 m² (P8_535,75 m²+P11_511,35 m²)

Edificabilidad S/R: 1581,31 m².

Uso principal: Residencia baja densidad.

Otros usos permitidos: los establecidos en las ordenanzas.

b) Los servicios urbanos actualmente existentes en el Ámbito de las parcelas P8 y P11 del AI 21-2 del PGOU de Bermeo.

Saneamiento: La urbanización cuenta con un sistema de saneamiento separativo. Tal y como se recoge en la información gráfica del PU del AI 21-2, existe una red de saneamiento de fecales que discurre por el vial sur. Respecto a la red de saneamiento de aguas pluviales, esta discurre tanto por el vial norte como por el vial sur.

Planos del presente PEOU nº IU_01 e IU_02.

Telecomunicaciones: Existe una red de telecomunicaciones en el vial norte.

Plano del presente PEOU nº IU_03.

Gas: Existe una red de abastecimiento de gas en el vial norte con acometida para ambas parcelas.

Plano del presente PEOU nº IU_04.

Electricidad: Existe una red de electricidad en el vial norte.

Plano del presente PEOU nº IU_05.

Alumbrado público: Existe una red de alumbrado público definido en el plano nº IU_06.

Abastecimiento de agua: Tal como se recoge en la documentación del Proyecto de Urbanización PU del AI 21-2, concretamente en el plano IU 07 en el ámbito del PEOU existe una red de abastecimiento de agua en el vial norte.

Protección de incendios: Existe una red de riego y protección de incendios definidos en plano IU_08.

c) Los servicios e infraestructuras necesarios:

Los servicios de infraestructuras necesarios son los derivados de los requerimientos urbanos, tanto sectoriales de las diferentes compañías suministradoras como municipales para dotar de:

-Servicios de Abastecimiento de Agua (agua potable, riego e incendios).



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidea: Erregistro nagusia

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



- Servicios de evacuación de aguas pluviales y fecales.
- Servicio de alumbrado público.
- Servicio de jardines.
- Servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local.
- Servicio de mantenimiento de vías públicas.
- Servicio de recogida de basuras y limpieza viaria.
- Servicio de transportes.

d) Los gastos de implantación de los servicios e infraestructuras urbanos (coste de las obras de urbanización que deben ser asumidas por la ejecución de las determinaciones del plan) han sido asumidos ya por los propietarios de las distintas parcelas, por lo que no representan gasto alguno para el Ayuntamiento de Bermeo.

E.2. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES

E.2.1 Identificación de las administraciones afectadas

Según se recoge en los términos del Art. 197 de la Ley 2/2006, "La urbanización es, desde el comienzo de su ejecución en el régimen público y desde su entrega y recepción por la administración en el régimen privado, una obra de titularidad pública que conlleva el deber de conservación por parte del Ayuntamiento".

En cualquier caso, los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución quedarán obligados a costear la conservación de las obras de urbanización e instalaciones públicas de la misma, cuando así se imponga, de forma justificada y necesariamente con carácter temporal, por el planeamiento o por el programa de actuación urbanizadora o resulte expresamente de disposiciones legales. Por ello, la conservación y mantenimiento de la nueva urbanización que incluye también el ámbito del presente PEOU, objeto de estudio, recae en la responsabilidad del Ayuntamiento de Bermeo.

Además, el carácter controlado del crecimiento y la centralidad del nuevo desarrollo en el municipio, hacen altamente improbable que su transformación genere una demanda de servicios públicos (ampliación de la red de transporte público, v. gr.) que comprometa el programa de recursos de transporte actualmente existente desde instancias distintas a la municipal.

E.2.2. Determinación de las nuevas infraestructuras

No es necesario ejecutar nuevas infraestructuras por estar el ámbito totalmente urbanizado.

Vías públicas:

Las obras de urbanización de las vías públicas incluyen la explanación, pavimentación y señalización de las calzadas y aceras, la construcción de las canalizaciones, infraestructuras de los servicios urbanos, plantación de arbolado y especies vegetales, así como la conexión con los sistemas generales y con la red municipal de vías públicas.

Servicios urbanos previstos en el planeamiento urbanístico:

- Red de abastecimiento de agua, incluyendo la red de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego.
- Red de saneamiento, incluyendo los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales.



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unida:dea:
Erregistro nagusia



- Red de suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.
- Red de telecomunicaciones, incluyendo la canalización, distribución e instalación.
- Red de gas, incluyendo la canalización, distribución e instalación.
- Conexión con los sistemas generales de servicios urbanos.

Espacios libres públicos, en los que se incluirá la plantación del arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios ajardinados y mobiliario.

El presente Plan Especial de ordenación urbano respeta íntegramente las instalaciones existentes, tal y como queda expuesto en el Apartado E.1-b.

Además, la puesta en funcionamiento del área residencial implica la prestación de los siguientes servicios públicos:

- Servicios de abastecimiento de agua, incluyendo el de agua potable, para el riego e incendios.
- Servicios de evacuación de aguas y depuración.
- Servicio de alumbrado público.
- Servicio de jardines.
- Servicio de recogida de basura y limpieza viaria.
- Servicio de transportes.
- Servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local.

E.2.3. Valoración económica del mantenimiento de infraestructuras

Dado que el presente Plan Especial no modifica la edificabilidad prevista para las parcelas P8 y P-11, el coste de mantenimiento estimado por el Ayuntamiento no experimentará variación alguna.

Siendo conscientes de la complejidad que entraña cualquier intento de valoración pormenorizada de los gastos de mantenimiento de cada infraestructura o servicio, respecto de los que se indican a continuación, se puede anticipar que los gastos que conlleve su mantenimiento quedarán compensados con los ingresos de naturaleza tributaria, que obtenga la Hacienda municipal por causa de ellos:

- Servicio de recogida de basura y limpieza viaria.
- Servicios de alumbrado público y jardinería
- Servicios de abastecimiento de agua, incluyendo el de agua potable, para el riego e Incendios.
- Servicios de evacuación de aguas.

En el caso del mantenimiento y prestación de los servicios de abastecimiento de agua, incluyendo el de agua potable, riego, incendios y los servicios de evacuación de aguas, la compensación económica se realiza mediante la recaudación por parte del Consorcio de Aguas por el abastecimiento de Aguas y alcantarillado.

En relación con la inversión pública por mantenimiento y prestación de los servicios de recogida de basura y limpieza viaria, así como los servicios de alumbrado público y jardinería, se posibilita a través de la recaudación obtenida del pago del IBI de las nuevas actividades y las Tasas municipales de recogida de basuras.



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidea: Erregistro nagusia

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



- Previsión de ingresos públicos que se generen con el desarrollo del nuevo asentamiento residencial.

A la hora de efectuar la valoración del impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública, es preciso tomar en consideración los nuevos ingresos que vaya a obtener la Administración Pública afectada por o como consecuencia de dicha actuación. Así, desde la perspectiva de la Administración Local, pueden tomarse en consideración:

-Incremento de las liquidaciones del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y obras: partiendo de los m² edificables de los diferentes usos lucrativos previstos por el PEOU:

Edificabilidad total s/ rasante_ **1.581,31 m²**
 Edificabilidad uso vivienda libre_ **1.581,31 m²**
 Edificabilidad bajo-rasante_ **1.118,40m²** (P-1garajes_862,06m²+P.SS. trasteros_256,34 m²)

PEM vivienda libre: **840€/m².**
 PEM uso bajo-rasante: **420 €/m².**

Aplicada una cuota del 5%, los recursos que se obtendrían por este concepto ascenderían a **100.990,92 €** aprox.

Ingresos patrimoniales, que englobarían las rentas de bienes inmuebles del área, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc.

Tasas por concesión de licencia de edificación y primera ocupación:

Se estima en base a la ordenanza fiscal unos **3.282,34 €**.

E.2.4. Resumen de la valoración e Impacto de la actuación.

Tal y como se ha mencionado anteriormente resulta difícil obtener datos reales de los costes de mantenimiento y puesta en servicio de las nuevas infraestructuras, como de la capacidad económica del Ayuntamiento de Bermeo, cabe presumir que la ratio coste/beneficio de la actuación no presentará desviaciones significativas de lo que puede considerarse los estándares de normalidad.

- a. desde la perspectiva de la hacienda municipal, la inversión con mayor peso relativo, representada por los gastos de primera urbanización, resulta indiferente toda vez que se encuentra concluida a día de hoy.
- b. los gastos de mantenimiento quedan compensados por los ingresos, y no suponen un incremento relativo con respecto al resto del municipio.

| Ingresos previsibles y amortización en 10 años | Anual |
|--|--------------------|
| ICIOs de las viviendas prorrateados a 10 años | 10.099,09 € |
| Tasas licencias prorrateadas a 10 años | 328,23 € |
| TOTAL | 10.427,32 € |

No se consideran los recibos de los distintos servicios: basura, abastecimiento, etc...

| Gastos previsibles (4,64% del total del AI 21-2) | Anual |
|--|-------|
|--|-------|



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
 Kodea: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 30/11/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
 12:23:01
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
 Datea: 30/11/2022
 Lekua: Bermeon
 Erregistro unidaatea:
 Erregistro nagusia



| | |
|---|--------------------|
| Jardinería y limpieza de calles 2,50 €/m ² año | -3.879,58 € |
| Arbolado 20 €/año-árbol. Se consideran 11 árboles | -315,26 € |
| Vandalismo y mantenimiento 1,00 €/m ² año | -1.551,60 € |
| Actuaciones singulares | -716,5 € |
| TOTAL | -6.462,94 € |

E.2.5.- Ingresos anuales previstos por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Dado que no hay variación de la edificabilidad, los ingresos previstos por IBI serán los ya estimados en su día por el Ayuntamiento de Bermeo. Pasamos a cuantificarlos.

Para ello, realizaremos una valoración por m² construido de edificios existentes en la zona, y aplicaremos el ratio así obtenido a la edificabilidad de nuestra promoción.

EDIFICIOS EN LA ZONA

| CALLE | nº | Planta | Superf.(m2t) | VALOR CATASTRAL | | | | | |
|-----------------|----|--------|--------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------|----------|---------------|
| | | | | Vivienda | | Garaje | | Trastero | |
| | | | | Total | €/m2(t) | Total | €/m2(t) | Total | €/m2(t) |
| Baratz Eder | 17 | 1º | 197,28 | 203.748,79 | 1.032,79 | | | | |
| | | PB | 59,09 | | | 15.176,01 | 256,83 | | |
| Atalde | 25 | 1º | 113,85 | 116.726,18 | 1.025,26 | | | | |
| | | 2º | 161,25 | 172.062,16 | 1.067,05 | | | | |
| | | S1 | 6,97 | | | | | 2.508,64 | 359,92 |
| | | S2 | 33,59 | | | | 15.378,35 | 457,83 | |
| PROMEDIO | | | | | 1.041,70 | | 357,33 | | 359,92 |

A la vista de lo anterior, la previsión de facturación por concepto de IBI del Ayuntamiento de Bermeo será:

| ESTIMACION INGRESOS ANUALES POR IBI | | | | | |
|-------------------------------------|--------------|-----------|---------------------|---------|-----------------|
| | Tipo constr. | Sup.(m2t) | V. Catastral | IBI | |
| | | | | Tipo | Cuota |
| Vivienda | Cerrada | 1.581,31 | 1.647.253,23 | 0,3023% | 4.979,65 |
| | Terrazas | 729,57 | 379.997,13 | 0,3023% | 1.148,73 |
| Garaje | | 862,06 | 308.037,31 | 0,3023% | 931,20 |
| Trastero | | 256,34 | 92.261,80 | 0,3023% | 278,91 |
| TOTAL | | | 2.427.549,47 | | 7.338,48 |



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidea: Erregistro nagusia



Por tanto, los ingresos anuales esperados por concepto de IBI ascienden, para el ejercicio 2022, a **SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS**

Atendiendo a los parámetros indicados se puede afirmar que el impacto de la actuación en la Hacienda Pública es positivo



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. **BILBAO**

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidatea:
Erregistro nagusia



E.3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PARCELAS 8 y 11 DE LA U.E. 21.2, BERMEO

PORCENTAJE DE VENTAS: 100,00%
VIVIENDAS VENDIDAS: 15

1.- DESGLOSE DE INGRESOS DE LA PROMOCION

1.1.- VIVIENDAS

Los ingresos correspondientes a las viviendas se obtienen aplicando los siguientes precios unitarios

| | | | |
|--------------------------------------|-------------|----------------|-----------------------|
| Superficie útil cerrada | 1.273,26 m2 | 2.809,32 €/m2 | 3.576.997,28 € |
| Superficie terrazas abiertas | 729,57 m2 | 800,00 €/m2 | 583.656,00 € |
| Suplemento por áticos | 2 ud | 50.000,00 €/ud | 100.000,00 € |
| TOTAL INGRESOS VIVIENDAS..... | | | 4.260.653,28 € |

1.2.- PARCELAS DE GARAJE VINCULADAS

Los ingresos correspondientes a los garajes vinculados corresponden a una parcela doble, o dos individuales, por cada vivienda

| | | |
|---|----------------|---------------------|
| Precio por parcela | 15.000,00 €/ud | |
| Ingresos totales por garajes vinculados | | 450.000,00 € |
| TOTAL INGRESOS GARAJES VINCULADOS..... | | 450.000,00 € |

1.3.- TRASTEROS VINCULADOS

Los ingresos correspondientes a los trasteros vinculados resultan de adjudicar un trastero a cada vivienda

| | | |
|---|-------------|---------------------|
| Precio por m2 | 800,00 €/m2 | |
| Ingresos totales por trasteros vinculados | | 139.200,00 € |
| TOTAL INGRESOS TRASTEROS VINCULADOS..... | | 139.200,00 € |

1.4.- GARAJES NO VINCULADOS

Los ingresos correspondientes a los garajes no vinculados se han supuesto al final de las obras de construcción, al mismo precio de las parcelas vinculadas

| | | |
|--|--|---------------|
| Ingresos totales por locales comerciales | | 0,00 € |
| TOTAL INGRESOS GARAJES NO VINCULADOS..... | | 0,00 € |



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
 Kodea: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
 BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 30/11/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
 12:23:01
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
 Datea: 30/11/2022
 Lekua: Bermeon
 Erregistro unidaidea:
 Erregistro nagusia





PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PARCELAS 8 y 11 DE LA U.E. 21.2, BERMEO

PORCENTAJE DE VENTAS: 100,00%
VIVIENDAS VENDIDAS: 15

INGRESOS TOTALES DE LA PROMOCION

VIVIENDAS

| | |
|--|-----------------------|
| A la firma del contrato | 852.130,66 € |
| Durante la construcción | 426.065,33 € |
| En el acto de escrituración (contado) | 143.363,90 € |
| En el acto de escrituración (hipoteca) | 2.839.093,39 € |
| Total Ingresos Viviendas..... | 4.260.653,28 € |

GARAJES VINCULADOS

| | |
|---|---------------------|
| A la firma del contrato | 90.000,00 € |
| Durante la construcción | 45.000,00 € |
| En el acto de escrituración (contado) | 15.141,75 € |
| En el acto de escrituración (hipoteca) | 299.858,25 € |
| Total Ingresos Garajes Vinculados..... | 450.000,00 € |

TRASTEROS VINCULADOS

| | |
|---|---------------------|
| A la firma del contrato | 27.840,00 € |
| Durante la construcción | 13.920,00 € |
| En el acto de escrituración (contado) | 4.683,85 € |
| En el acto de escrituración (hipoteca) | 92.756,15 € |
| Total Ingresos Trasteros Vinculados..... | 139.200,00 € |

GARAJES NO VINCULADOS

| | |
|--|---------------|
| En el acto de escrituración (contado) | 0,00 € |
| Total Ingresos Garajes no Vinculados..... | 0,00 € |

RESUMEN INGRESOS TOTALES DE LA PROMOCION

| | |
|--|-----------------------|
| A la firma del contrato | 969.970,66 € |
| Durante la construcción | 484.985,33 € |
| En el acto de escrituración (contado) | 163.189,50 € |
| En el acto de escrituración (hipoteca) | 3.231.707,79 € |
| TOTAL INGRESOS PROMOCION | 4.849.853,28 € |



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
 BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 30/11/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
 12:23:01
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
 Datea: 30/11/2022
 Lekua: Bermeon
 Erregistro unidaidea:
 Erregistro nagusia





PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PARCELAS 8 y 11 DE LA U.E. 21.2, BERMEO

PORCENTAJE DE VENTAS: 100,00%
VIVIENDAS VENDIDAS: 15

2.- DESGLOSE DE COSTOS DE LA PROMOCION

| | | | | Euros | % s/ Costo Total |
|---|-------------------|-----------|--|---------------------|------------------|
| 2.1.- SOLAR | | | | 811.940,58 | 100,00% |
| <u>Coste del Solar</u> | | | | <u>805.115,00</u> | <u>99,16%</u> |
| Precio de Escritura Compraventa | | | | 805.115,00 | 20,92% |
| Pago en metálico | | | | 805.115,00 | 99,16% |
| Pago en aportación | | | | 0,00 | 0,00% |
| Pago Ayuntamiento 15% | | | | 0,00 | 0,00% |
| <u>Costos Legales</u> | | | | <u>6.825,58</u> | <u>0,84%</u> |
| I.T.P. solar | | | | 4.025,58 | 0,50% |
| A.J.D. solar | | | | 0,00 | 0,00% |
| Notaría | | | | 1.500,00 | 0,18% |
| Registro | | | | 1.000,00 | 0,12% |
| Gestoría | | | | 300,00 | 0,04% |
| 2.2.- CONSTRUCCION | | | | 2.409.883,88 | 100,00% |
| Urbanización interior | | | | 84.749,44 | 3,52% |
| Demolicion Edificio Existente | | | | 0,00 | 0,00% |
| Construcción s/rasante, viviendas | | | | 1.581.310,00 | 65,62% |
| 1.581,31 m2 | 1.000,00 Euros/m2 | | | | |
| Construcción Garajes | | | | 431.030,00 | 17,89% |
| 862,06 m2 | 500,00 Euros/m2 | | | | |
| Construcción Trasteros | | | | 128.170,00 | 5,32% |
| 256,34 m2 | 500,00 Euros/m2 | | | | |
| Construcción Locales Comerciales | | | | 0,00 | 0,00% |
| 0,00 m2 | 500,00 Euros/m2 | | | | |
| Terrazas abiertas | | | | 121.767,50 | 5,05% |
| 487,07 m2 | 250,00 Euros/m2 | | | | |
| Control de Calidad | | | | 22.622,78 | 0,94% |
| 1,00% | | | | | |
| Seguridad y Salud | | | | 33.934,16 | 1,41% |
| 1,50% | | | | | |
| Acometidas | | | | 6.300,00 | 0,26% |
| 15 ud | 420,00 Euros/ud | | | | |
| 2.3.- COSTOS COMPLEMENTARIOS DE LA PROMOCION | | | | 28.985,43 | 100,00% |
| Seguro Decenal + OCT | | | | 28.985,43 | 0,75% |
| 1,25% | | | | | |
| 2.4.- HONORARIOS TECNICOS | | | | 214.538,88 | 100,00% |
| s/ Presup Ej. Material | | | | 2.019.818 | 5,77% |
| Estudio Impacto Ambiental + Estudio Acústico | | | | 2.040,00 | 0,95% |
| Redaccion Plan Especial | | | | 2.652,35 | 1,24% |
| Proyecto Básico | | | | 54.939,06 | 25,61% |
| 40% Arquitecto | 6,80% | | | | |
| Proyecto de Ejecución | | | | 41.204,30 | 19,21% |
| 30% Arquitecto | 6,80% | | | | |
| Dirección Fac. Recepción y Liq. | | | | 41.204,30 | 19,21% |
| 30% Arquitecto | 6,80% | | | | |
| Aparejador, Dir.Fac.Recep. Y Liq., CC y SS | | | | 43.830,06 | 20,43% |
| Coordinador Seguridad y Salud | | | | 14.138,73 | 6,59% |
| Otros: Telecom.,Geotécnia | | | | 12.000,00 | 5,59% |
| Certificado de eficiencia energética | | | | 2.530,10 | 1,18% |
| 1,60 €/m2 | | | | | |
| 2.5.- LICENCIA, I.C.I.O. TASAS, etc. | | | | 111.420,67 | 100,00% |
| s/Presup.Ej. Mat. | | | | 2.019.818 | 2,89% |
| Plan Especial | | | | 7.147,41 | 6,41% |
| I.C.I.O | | | | 100.990,92 | 90,64% |
| 5,00% | | | | | |
| Tasa Licencia Obras | | | | 3.282,34 | 2,95% |
| 3.282,34 | | | | | |
| 2.6.- ESCRITURAS PRESTAMO, O.N. y D.H., etc. | | | | 59.994,16 | 100,00% |
| <u>Constitución Préstamo Solar</u> | | | | <u>0,00</u> | <u>0,00%</u> |
| importe: | | | | 0 | 0,00% |
| Tasación | | | | 0,05% | 0,00% |
| Impuesto A.J.D | | | | 0,50% | 0,00% |
| Notaría | | | | 75% | 0,00% |
| Registro | | | | 75% | 0,00% |
| Gestoría | | | | 0 | 0,00% |
| <u>Escritura Obra Nueva y Div. Horizontal</u> | | | | <u>33.393,92</u> | <u>55,66%</u> |
| Impuesto A.J.D. | | | | 4.025,58 | 6,71% |
| Suelo | 0,50% | 805.115 | | | |
| Vuelo | 1,00% | 2.318.834 | | | |
| Notaría | | | | 3.000,00 | 5,00% |
| Registro | | | | 3.000,00 | 5,00% |
| Gestoría | | | | 180,00 | 0,30% |
| <u>Constitución Préstamo Subrogable</u> | | | | <u>26.600,24</u> | <u>44,34%</u> |
| importe: | | | | 3.231.708 | 0% s/ Ventas |
| Tasación (=valor dela promocion) | | | | 2.182,43 | 3,64% |
| Impuesto A.J.D (s/Inc. Cap. Garantia) | | | | 24.237,81 | 40,40% |
| Notaría | | | | 0,00% | 0,00% |
| Registro | | | | 0,00% | 0,00% |
| Gestoría | | | | 180,00 | 0,30% |
| 2.7.- COSTOS COMERCIALIZACION | | | | 96.997,07 | 100,00% |
| Viviendas y Anejos Vinculados | | | | 96.997,07 | 2,52% |
| 2,00% s/ ventas | | | | | |
| Locales y Anejos No Vinculados | | | | 0,00 | 0,00% |
| 2,00% s/ ventas | | | | | |
| 2.8.- COSTOS FINANCIEROS Y AVALES | | | | 114.993,76 | 100,00% |
| Comision aval Cantidades a Cuenta | | | | 27.644,16 | 24,04% |
| 0,25% | trimestral | | | | |
| Préstamo solar. Comision Apertura | | | | 0,00 | 0,00% |
| 0,50% | | | | | |
| Préstamo Subrogable. Com. Ap. | | | | 11.310,98 | 9,84% |
| 0,35% | | | | | |
| Intereses de Préstamo | | | | 54.871,19 | 47,72% |
| 2,50% | anual | | | | |
| Intereses de Fondos Propios | | | | 21.167,43 | 18,41% |
| 2,50% | anual | | | | |
| COSTOS TOTALES DE LA PROMOCION | | | | 3.848.754,43 | 100,00% |



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu.
Kodea: 07E6000B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta dataea
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Datea: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea: Erregistro nagusia





PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PARCELAS 8 y 11 DE LA U.E. 21.2, BERMEO

PORCENTAJE DE VENTAS: 100,00%
VIVIENDAS VENDIDAS: 15

3.- RESULTADO FINAL DE LA PROMOCION

1.- DESGLOSE DE INGRESOS DE LA PROMOCION

| | | |
|---|-----------------------|----------------|
| 1.1.- VIVIENDAS | 4.260.653,28 € | 87,85% |
| 1.2.- PARCELAS DE GARAJE VINCULADAS | 450.000,00 € | 9,28% |
| 1.3.- TRASTEROS VINCULADOS | 139.200,00 € | 2,87% |
| 1.4.- GARAJES NO VINCULADOS | 0,00 € | 0,00% |
| INGRESOS TOTALES DE LA PROMOCION | 4.849.853,28 € | 100,00% |

2.- DESGLOSE DE COSTOS DE LA PROMOCION

| | | |
|--|-----------------------|----------------|
| 2.1.- SOLAR | 811.940,58 € | 21,10% |
| 2.2.- CONSTRUCCION | 2.409.883,88 € | 62,61% |
| 2.3.- COSTOS COMPLEMENTARIOS DE LA PROMOCION | 28.985,43 € | 0,75% |
| 2.4.- HONORARIOS TECNICOS | 214.538,88 € | 5,57% |
| 2.5.- LICENCIA, I.C.I.O, TASAS, etc. | 111.420,67 € | 2,89% |
| 2.6.- ESCRITURAS PRESTAMO, O.N. y D.H., etc. | 59.994,16 € | 1,56% |
| 2.7.- COSTOS COMERCIALIZACION | 96.997,07 € | 2,52% |
| 2.8.- COSTOS FINANCIEROS Y AVALES | 114.993,76 € | 2,99% |
| COSTE TOTAL DE LA PROMOCION..... | 3.848.754,43 € | 100,00% |

3.- RESULTADO

| | |
|---|-----------------------|
| RESULTADO PROMOCION A./IMPUESTOS | 1.001.098,85 € |
| MARGEN S./COSTES..... | 26,01% |
| MARGEN S./INGRESOS..... | 20,64% |



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. **BILBAO**

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
 Kodea: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data
 BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 30/11/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
 12:23:01
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
 Datea: 30/11/2022
 Lekua: Bermeon
 Erregistro unidea: Erregistro nagusia





PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PARCELAS 8 y 11 DE LA U.E. 21.2, BERMEO

PORCENTAJE DE VENTAS: 100,00%
VIVIENDAS VENDIDAS: 15

4.- INVERSIONES NECESARIAS

De acuerdo con el desarrollo de los cuadros de Costes e Ingresos, así como el Plan Económico Financiero, las inversiones necesarias (incluyendo gastos financieros) se deben cubrir desde 2 frentes:

1º Crédito Hipotecario Promotor por un importe de 3.231.707,79 € (Importe máximo en función de ventas)

2º Para cubrir la Tesorería Negativa según los cuadros de Cash-Flow durante todo el plazo de la promoción, con una punta máxima en el primer mes de las obras que asciende a 812.140,58 € o bien se recurrirá a una Financiación Transitoria, garantizada por el propio promotor, o bien se utilizarán fondos propios.



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. **BILBAO**

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Datea: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaadea:
Erregistro nagusia





PRECIOS VENTA IDEALISTA

| | SUPERF | | PRECIO | €/m2 (u) | GARAJE | ALTURA | ASCENSOR | DORM | BAÑOS | |
|-------------------------|------------|--------|------------|-----------------|--------|--------|----------|------------------------|-------|-----------------|
| | Construida | Util | | | | | | | | |
| Culmia Aritzatxu Berdea | 89,00 | 66,88 | 199.520,00 | 2.758,97 | SI | 1º | SI | 2 | 2 | 2.758,97 |
| | 113,00 | 85,84 | 260.460,00 | 2.859,67 | SI | 1º | SI | 3 | 2 | 2.859,67 |
| Culmia Matxibako Bidea | 100,38 | 79,71 | 261.000,00 | 3.086,19 | SI | 1º | SI | 2 | 2 | |
| | 130,00 | 106,39 | 327.700,00 | 2.939,19 | SI | 1º | SI | 3 | 2 | |
| | 145,00 | 121,99 | 341.000,00 | 2.672,46 | SI | 1º | SI | 4 | 2 | |
| TOTAL | | | | 2.863,30 | | | | PRECIO ADOPTADO | | 2.809,32 |

Plaza garaje: 15.000,00 €



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. **BILBAO**

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Datea: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidatea:
Erregistro nagusia



Con la documentación aportada en la memoria de Sostenibilidad Económica, se constata de que se trata de una promoción viable desde el punto de vista de rentabilidad económica y con ello queda elaborado dicho apartado del Plan Especial de Ordenación Urbana que pretende redefinir la ordenación definitivamente aprobada exclusivamente en las parcelas P-8 y P-11 del AI 21-2 del PGOU de Bermeo.

En Bilbao, agosto de 2022.

HIRIA ARKITEKTURA S.L.P.

Ander Entziondo Pineda



Jose María Iriondo Martin



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. BILBAO

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unida: Erregistro nagusia



ANEXOS

ANEXO 1_ DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DEL ÁMBITO

ANEXO 2_ DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

ANEXO 3_ ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO

ANEXO 4_ ESTUDIO ACÚSTICO



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. **BILBAO**

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Datea: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia



ANEXO 1. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489

Fecha: 30/11/2022

Lekua: Bermeon

Erregistro unidea: Erregistro nagusia





Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489

Fecha: 30/11/2022

Lekua: Bermeon

Erregistro unidea: Erregistro nagusia





Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489

Fecha: 30/11/2022

Lekua: Bermeon

Erregistro unidea: Erregistro nagusia





Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489

Fecha: 30/11/2022

Lekua: Bermeon

Erregistro unidea: Erregistro nagusia



ANEXO 2. DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

En el presente anexo se recogen las notas registrales de ambas fincas a efectos de certificar los datos de las parcelas.

Descripción de la finca P-8 en el Proyecto de Reparcelación aprobado:

PARCELA RESULTANTE NUM. 8

DESCRIPCION.-

Parcela cuadrangular, con una extensión superficial total de **535,75 m²**, que linda al Norte y Oeste por el Sistema Local de Espacios Libres (parcela S.L.E.L-1); al Este con la parcela resultante 11; y al Sur con el Sistema Local Viario (parcela V):

El aprovechamiento edificable que le corresponde sobre rasante es de **548,54 m²**.

CARGAS.-

TOTAL GASTOS DE URBANIZACION **66.432,19 €**

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.-

La finca se halla afecta al pago de **66.432,19 Euros**, en concepto de saldo de liquidación provisional.

Coefficiente de participación: **1,89 %**

OTRAS CARGAS.-

Por traslado de las fincas 6, 6.1, 7, 7.1, 8, 8.1, 9.1, 13.1, 16.1, 17.1, 19.1, 20.1, 26.1, 28, 29.1, 32.1, 35.1 y 36, queda gravada con las cargas y afecciones especificadas en la descripción de las fincas aportadas correspondientes a dichas fincas en aplicación de lo dispuesto en el artículo 11.4 del Real Decreto 1.093/97 de 4 de julio.

ADJUDICACION.-

Se adjudica al **Ayuntamiento de Bermeo**, en compensación a la aportación de las referidas Fincas.



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. **BILBAO**

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unida:da:
Erregistro nagusia



Services and Products for Urbanism, S.L

Acebal Idiazabal, 6 - 1º A. 48001 - BILBAO - Tel.: 94.423.25.61 Fax: 94.425.57.06. E-mail: spusuelo@euskalnet.net

SPU

PARCELA RESULTANTE NUM. 111

DESCRIPCION.-

Parcela rectangular, con una extensión superficial total de **511,35 m²**, que linda al Norte y Este por el Sistema Local de Espacios Libres (parcela S.L.E.L-1); al Sur con el Sistema Local Viario (parcela V); y al Oeste con la parcela resultante 8.

El aprovechamiento edificable que le corresponde sobre rasante es de **1.032,77 m²**.

CARGAS.-

TOTAL GASTOS DE URBANIZACION 125.076,32 €

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.-

La finca se halla afecta al pago de **125.076,32 Euros**, en concepto de saldo de liquidación provisional.

Coefficiente de participación: **3,57 %**

OTRAS CARGAS.-

Por traslado de las fincas 6, 6.1, 7, 7.1, 8, 8.1, 9.1, 13.1, 16.1, 17.1, 19.1, 20.1, 26.1, 28, 29.1, 32.1, 35.1 y 36, queda gravada con las cargas y afecciones especificadas en la descripción de las fincas aportadas correspondientes a dichas fincas en aplicación de lo dispuesto en el artículo 11.4 del Real Decreto 1.093/97 de 4 de julio.

ADJUDICACION.-

Se adjudica al **Ayuntamiento de Bermeo**, en compensación a la aportación de las referidas Fincas.



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. **BILBAO**

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unida:da:
Erregistro nagusia



ANEXO 3. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. **BILBAO**

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidea: Erregistro nagusia



ANEXO 4. ESTUDIO ACÚSTICO



info@hiria.eus
www.hiria.eus

944 24 11 39
Hiru Zutabe Plaza, 5. Bajo. **BILBAO**

CSV: 07E600B330E00R3A6R6K6A0J5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E600B330E00R3A6R6K6A0J5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
30/11/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/11/2022
12:23:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 13489 - 30/11/2022 12:22

ENTRADA: 202213489
Data: 30/11/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidatea:
Erregistro nagusia

