
OINARRIZKO PROIEKTUA.
ABALI GOENA BASERRIA BIRGAITZEA
4 ETXEBIZITZA ETA GARAJE BARNE HARTZEKO

**PROYECTO BÁSICO.
REHABILITACIÓN DEL CASERÍO ABALI GOENA
PARA ALBERGAR 4 VIVIENDAS Y GARAJES.**

Sustatzailea/promotor: BALIARRAINGO UDALA



Firmado por MAIDER ROMO ARIZMENDI el día 16/03/2026
con un certificado emitido por Herritar eta
Erakundeen CA - CA de Ciudadanos y Entidades (4)

ORDIZIA, MARZO DE 2026.
MAIDER ROMO ARIZMENDI, arquitecta

INDICE

1**MEMORIA DESCRIPTIVA**

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Redactor
- 1.3. Objeto del encargo
- 1.4. Programa de necesidades
- 1.5. Justificación urbanística
- 1.6. Servicios existentes
- 1.7. Estado actual.
 - 1.7.1. Descripción general
 - 1.7.2. Fotografías.
- 1.8. Solución adoptada
 - 1.8.1. Descripción general.
 - 1.8.1.1. Accesibilidad sobre la rasante
 - 1.8.1.2. Instalaciones
 - 1.8.1.3. Distribución de las viviendas
 - 1.8.1.5. Aspectos formales
 - 1.8.2. Desarrollo del programa: Superficies
 - 1.8.3. Criterios Constructivos y Técnicos
 - 1.8.3.1. Derribos
 - 1.8.3.2. Movimientos de tierras y urbanización
 - 1.8.3.3. Cimentación y estructura
 - 1.8.3.4. Cubierta
 - 1.8.3.5. Fachadas
 - 1.8.3.6. Carpintería exterior
 - 1.8.3.7. Particiones interiores
 - 1.8.3.8. Acabados interiores
 - 1.8.3.9. Carpintería interior
 - 1.8.3.10. Calefacción y agua caliente sanitaria
 - 1.8.3.11. Fontanería
 - 1.8.3.12. Energía eléctrica
 - 1.8.3.13. Instalación de protección contra incendios
 - 1.8.3.14. Pintura
 - 1.8.3.15. Aislamiento térmico y acústico
 - 1.8.3.16. Normas Generales
 - 1.8.3.17. Cumplimiento de la Normativa Oficial

2**AVANCE DEL PRESUPUESTO****3****PLANOS**

3.1. Listado de planos

ANEXO 1. - Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

ANEXO 2. - DB-SI. Seguridad en caso de Incendios.

ANEXO 3. - DB-SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad.

ANEXO 4.- Ley 20/1997 de 24 de diciembre (para la promoción de la accesibilidad).

ANEXO 5.- Decreto 68/2000, de 11 de abril.

ANEXO 6.- Estudio de Gestión de residuos y materiales de construcción y demolición.

1 **MEMORIA DESCRIPTIVA**

1.1 **ANTECEDENTES**

Este Proyecto para la rehabilitación del caserío Abali Goena para albergar 4 viviendas y garajes se promueve a instancias de BALIARRAINGO UDALA, con C.I.F. nº P 2009700B.

El pleno de Baliarrain en sesión de 18 de mayo de 2004 acordó la compra del caserío Abali Goena de Baliarrain, con el objeto de poder respetar el ámbito de San Juan, evitar futuras especulaciones y garantizar a los habitantes del municipio la disponibilidad de suelos para llevar a cabo en ellos usos agropecuarios.

En el año 2004 se procedió a la reforma de la cubierta del edificio.

El caserío y sus pertenecidos cuentan con una superficie de unas 20 hectáreas, de las cuales aproximadamente 10 hectáreas son de bosque y otras 10 hectáreas están destinadas a labores agrícolas.

El promotor de este Proyecto es el propietario de la totalidad de la zona de actuación afectada por el presente proyecto.

1.2 **REDACTOR**

El presente Proyecto Básico ha sido redactado por la Arquitecta Mainer Romo Arizmendi, colegiada nº 2982 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro.

El Ayuntamiento de Baliarrain encargó a Mainer Romo Arizmendi, a través de un contrato de arrendamiento de servicios profesionales, la redacción del proyecto básico correspondiente a la rehabilitación del caserío Abali Goena para albergar 4 viviendas y garajes.

1.3 **OBJETO DEL PROYECTO**

Este documento se redacta para posibilitar el desarrollo de las obras que se pretenden para adecuar en el caserío 4 viviendas y garajes. Así mismo, el proyecto definirá las obras de urbanización complementarias necesarias para que cada vivienda cuente con zona de acceso independiente, plazas de aparcamiento exteriores y zona de uso y disfrute propio exterior junto a su vivienda.

1.4 **PROGRAMA DE NECESIDADES**

El programa de necesidades planteado por el promotor consiste en la rehabilitación del caserío Abali Goena de Baliarrain, dando como resultado un edificio que albergará dos viviendas en planta baja, dos viviendas en la planta primera y bajocubierta a modo de dúplex y 4 garajes. Así, se plantea mantener los muros de carga perimetrales de fachada y sustituir tanto la estructura interior como la cubierta existente. El nuevo programa planteado en el interior del edificio también conlleva la reforma y apertura de huecos de fachada en planta baja y planta primera y el acondicionamiento de dos terrazas, una para cada vivienda en la fachada norte y la fachada sur, de forma que se eliminará la parte superior de estas fachadas en la zona donde presentan desplome los muros de mampostería existentes.

1.5

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Conforme al Texto Refundido de la Revisión de las Normas de Ordenación Urbana de Balarraín publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 10 de septiembre de 2003, el edificio Abali Goena se sitúa en zona clasificada como suelo no urbanizable, concretamente en la parcela 195 del polígono 1.

Se accede a él por un camino público asfaltado que sirve de acceso a los caseríos de Herriz Gora aldea.

Analizado el Catálogo del Patrimonio Urbanístico que forma parte de las Normas Subsidiarias, se concluye que el edificio Abali Goena no es uno de los bienes de interés histórico-arquitectónico que contiene el mismo.

Sin embargo, se trata de un ámbito o elemento provisionalmente sujeto al régimen de presunción arqueológica de acuerdo a la Resolución del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, de 31 de octubre de 1997, publicada en el Boletín Oficial del País Vasco n.º 233 de 4 de diciembre de 1997. El Catálogo de las Normas de Balarraín define la tipología de área de protección del edificio Abali Goena como "Clave A: Área de intramuros del edificio".

Se trata de una intervención en un edificio de carácter permanente, cuyo uso principal actual es el de vivienda en una mitad de la planta baja y en las plantas primera y bajocubierta. En la actualidad la vivienda está deshabitada y solamente se le da uso a la otra mitad de la planta baja como cuadra.

Se plantea intervenir tanto en el interior del edificio como en la envolvente y zonas contiguas al edificio.

De acuerdo a las disposiciones y ordenanzas aplicables con carácter general en el suelo no urbanizable según las Normas Subsidiarias, y concretamente según las determinaciones establecidas mediante el artículo 97 sobre normas básicas de adaptación de las edificaciones al ambiente rural aplicables con carácter general, la edificación se ajusta en cuanto a su volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias de las construcciones rurales tradicionales existentes en la zona. Se mantiene la cubierta inclinada a dos aguas actual del volumen principal existente, y se mantiene su pendiente actual, inferior al 35%. No se plantea el acondicionamiento de soluciones amansardadas.

Se mantiene el perfil actual de dos plantas con el uso adicional del espacio resultante bajo cubierta. Se mantiene así mismo la altura a aleros horizontales y a cumbra del edificio existente.

Conforme al apartado 2 del artículo 97 sobre condiciones respecto al tratamiento exterior de las edificaciones como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja cerámica árabe o mixta y como material de fachada se utilizarán preferentemente el revoco pintado de color claro (blanco, beige, vainilla) y la piedra. En general, se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona.

El apartado 3 del citado artículo se refiere a las condiciones de tratamiento del entorno. Las obras complementarias de urbanización a realizar en el espacio exterior que rodea la edificación darán cumplimiento a las siguientes condiciones:

-Los cierres de fincas serán preferentemente de piedra, raseados y pintados, metálicos -vallas, verjas o alambradas- de estacas y alambre, o vegetales, prohibiéndose los muros de hormigón visto de baja calidad y los de bloque de hormigón no raseado. En cualquier caso, la altura de los cierres ciegos no superará 1,20 m., incluyendo en estos los de arbolado tupido que impida la visión a través del mismo.

-Los muros de contención se terminarán en mampostería vista.

Se plantea realizar movimientos de tierra dentro de la parcela de escasa entidad para adecuar las rasantes existentes a las condiciones necesarias para dar acceso a las nuevas viviendas proyectadas.

Según las determinaciones recogidas en el apartado 3 sobre obras autorizadas las obras de ampliación no podrán superar el 20% de la superficie existente en cada planta. Pero previa a la ampliación, se deberá rehabilitar el edificio en su conjunto. Todo ello con el objeto de no dejar que el edificio existente llegue a un estado de ruina. El proyecto plantea la rehabilitación integral del edificio y el acondicionamiento de los garajes mediante la construcción de un volumen enterrado adosado a la fachada norte, que contará con una cubierta a un agua a modo de porche en planta primera, pero rodeado del terreno contiguo al edificio. Los garajes se destinarán a la guarda de vehículos de los habitantes de la vivienda

Estas obras de ampliación quedarán integradas en el entorno, tratándose de un pequeño volumen sobre rasante adosado al edificio existente. De esta manera, se evitará la apertura y colocación de puertas de garaje en la fachada del caserío, evitando el impacto visual que éstas suponen.

Para ello se utilizarán, en lo fundamental, materiales propios de las construcciones rurales, o idénticos a los del edificio preexistente, por tratarse de una ampliación del mismo. La obra que resulte, en cualquier caso, se adecuará al carácter del común de ese tipo de edificios y, por lo tanto, no desmerecerá de su nivel de calidad y decoro. Se considerarán cualidades propias de las construcciones rurales, los muros de mampostería, con o sin revoco de mortero, o los de aspecto exterior similar, pintados en blanco o color claro, las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural, y las carpinterías de madera.

1.6

SERVICIOS EXISTENTES

El actual edificio cuenta con todos los servicios y redes de infraestructura necesarios para el buen desarrollo de los usos planteados en el mismo.

Se mantienen las actuales acometidas a las redes de las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de aguas, distribución de energía eléctrica, y telecomunicaciones.

1.7

ESTADO ACTUAL

1.7.1

Descripción general

El edificio actual objeto de este proyecto se compone de un volumen principal que consta de planta baja, planta primera y bajo cubierta. El edificio tiene forma rectangular de aproximadamente unas dimensiones en planta de 22,00 m x 13,00 m.

La estructura consiste en muros de carga perimetrales de fachada y estructura de madera en las plantas y para su cubrición. La cubierta del edificio es a dos aguas con estructura a base de pilares, vigas, solivos y tablazón de madera y cubrición mediante teja cerámica.

Existe un muro de carga de mampostería que divide la zona este y oeste del edificio. Este muro cuenta con un paso en planta baja y otro en planta primera que permiten el paso de una mitad a otra del edificio. Las paredes que distribuyen las estancias están construidas mediante tabiquería de ladrillo.

Se trata de una edificación residencial con una cuadra que ocupa parte de la planta baja. La vivienda se encuentra en desuso en la actualidad.

En la fachada sur y oeste se sitúan las entradas a la vivienda situada en la planta baja. Y a la planta primera se accede desde la escalera con estructura y peldaños de madera situada en la mitad oeste del edificio. A la planta primera se puede acceder también desde los dos portones situados en la fachada norte, directamente desde el terreno exterior que rodea al edificio. Existen dos escaleras que conectan cada mitad del edificio con las correspondientes mitades de planta de la bajo cubierta.

Las paredes y techos interiores de la edificación están acabados mediante yeso pintado y mampostería de piedra. El pavimento en la vivienda de planta baja es cerámico, y en las plantas superiores es de madera. Tanto la carpintería exterior como la interior son de madera barnizada en su color y también pintada.

Existe una pequeña construcción exenta situada en la zona sur del caserío, que tuvo uso de lavadero y que cuenta con una zona de almacenaje.

1.7.2

Fotografías











1.8**SOLUCIÓN ADOPTADA**

1.8.1**DESCRIPCIÓN GENERAL**

Se pretende con el presente Proyecto Básico proceder a la rehabilitación del caserío Abali Goena para albergar 4 viviendas y garajes.

El proyecto plantea la rehabilitación integral del caserío Abali Goena de Baliarrain, dando como resultado un edificio que albergará 4 viviendas y garajes, respetando las características en cuanto a la ocupación y volumen del edificio actual y realizando el acondicionamiento de los garajes mediante la construcción de un volumen semi enterrado adosado a la fachada norte, rematado con una cubierta a un agua a modo de porche en planta primera. Este anexo sustituirá al volumen ocupado por la rampa o mandio actual situado en la fachada norte y que sirve de acceso a los dos portones situados en la fachada norte. La conformación de este volumen servirá para resolver el acceso a nivel de las dos viviendas situadas en planta primera y bajocubierta a modo de dúplex.

Se plantea mantener los muros de fachada perimetrales en el conjunto del edificio, excepto en las zonas cercanas a la cumbrera de las fachadas este y este. Se actuará en estas zonas para eliminar el desplome de las fachadas y construir nuevos cierres de fachada que limitarán las dos terrazas retranqueadas previstas. Así mismo, se plantea sustituir tanto la estructura interior como la cubierta existente.

Los garajes proyectados se destinarán a la guarda de vehículos de los habitantes de la vivienda

A su vez, se prevé mantener y rehabilitar la pequeña construcción exenta situada en la zona sur del caserío que se destinó a lavadero y guarda de aperos.

Por último, se contempla el acondicionamiento de los accesos y las plazas de aparcamiento situadas en el exterior de cada parcela, así como la pavimentación de los porches y las terrazas y la realización de los cierres de parcela.

La reforma y rehabilitación del Caserío Ugarte-Jauregui-Berri comprende las siguientes actuaciones:

- a) Las obras a realizar consistirán en el desmontaje de la totalidad de la cubierta incluyendo la teja de cubrición, el enlatado de madera, la solivería y las vigas que conforman la estructura principal de la cubierta (viga cumbrera, vigas intermedias y viga durmiente), y los pares.
- b) Derribo de la estructura de madera del edificio, de planta baja, primera y bajo cubierta, sobre muros de mampostería y pilares, sobre los que se apoyan los solivos y tabla de madera.
- c) Sustitución de la estructura de madera aserrada de la edificación por forjados y pilares de madera laminada. Los forjados se prevén unidireccionales, sobre pórticos longitudinales de madera laminada y paralelos a las fachadas sur y norte.
- d) Reforma de muros de mampostería y fachada, reforma y apertura de nuevos huecos, y cierre de huecos. Se picará el revoque de fachada existente en la parte baja del edificio para el posterior rejunteo de la piedra para dejarla vista a modo de zócalo. Se realizará el raseo talochado con mortero en el resto de la fachada para su posterior pintado.

- e) Sustitución de la cubierta inclinada actual por una cubierta de madera laminada, manteniendo la disposición de la cubierta actual. El acabado final de la cubierta se realizará a base de teja cerámica mixta de color teja.
- f) Construcción del volumen anexo a la fachada norte que albergará los garajes y porche en planta primera.
- g) Acometida según normativa actual de las instalaciones necesarias para poder destinarse el edificio al uso de viviendas y garaje.
- h) Realización de las distribuciones interiores, contemplándose las condiciones térmicas, acústicas, instalaciones interiores, acabados, etc, propios de un edificio terminado.
- i) Realización de las obras complementarias de urbanizaciones para el acondicionamiento de los accesos y las zonas de estancia exteriores.

La descripción concreta del planteamiento arquitectónico, que aquí se diseña, es la que la documentación gráfica incorpora: plantas, alzados y secciones. Por ello, este apartado tiene como cometido complementar a dicha documentación gráfica, explicando y justificando, en todo caso y si es necesario, los aspectos básicos del diseño planteado en la solución arquitectónica.

1.8.1.1

ACCESIBILIDAD SOBRE LA RASANTE

Tanto la planta baja como la planta primera donde se plantean los accesos a las viviendas, son enteramente accesibles desde los espacios circundantes al edificio, y más concretamente desde la puerta peatonal de acceso a cada vivienda.

1.8.1.2

INSTALACIONES

Este Proyecto ha tenido en cuenta, las necesidades propias de las instalaciones de la edificación.

Se reserva un armario general para los contadores de agua empotrado en el muro de cierre de parcela, y otro de electricidad, de tal forma, que posibilite una inspección directa de los mismos. Desde estos armarios se realizarán las acometidas a las viviendas.

1.8.1.3

DISTRIBUCION DE LAS VIVIENDAS

Se distribuyen dos tipos de vivienda, con características similares, en función de los condicionantes propios del perfil configurador del edificio. Las dos viviendas situadas en planta baja responden a la primera tipología, tratándose de viviendas cuyo programa se desarrolla en una única planta, con una entrada directa desde el exterior a nivel de planta baja y un garaje situado en la fachada norte, de forma semienterrada, que permite el acceso directo desde este anexo al interior de la vivienda. El segundo tipo de vivienda corresponde a las dos viviendas desarrolladas en planta primera y bajo cubierta, con acceso directo desde el espacio cubierto a modo de porche situado adosado al volumen principal en su fachada norte. El porche se sitúa rodeado de la parcela privada que rodea al edificio, cuya pendiente será inferior siempre al 6 %, de forma que las cuatro viviendas resultan accesibles desde los espacios que rodean al edificio,

A la vivienda situada en el lado este en planta baja se accede directamente desde la puerta de entrada situada en la fachada este. Este acceso da directamente al espacio destinado al vestíbulo, de donde se accede al distribuidor principal. Desde el distribuidor, se accede tanto al dormitorio principal con baño incorporado como a los

otros dos dormitorios, al baño como al espacio principal destinado a sala de estar-comedor-cocina. Desde el exterior se accede también al garaje, tendedero y sala de instalaciones, y desde este anexo se puede acceder directamente al espacio de sala de estar-comedor-cocina.

La vivienda situada en el lado oeste de la planta baja también cuenta con 3 dormitorios, uno de ellos con baño, un segundo baño, un vestíbulo y un espacio principal de sala de estar-comedor-cocina. Se accede a la vivienda desde su entrada principal situada en la fachada oeste, directamente desde el espacio exterior que lo rodea. Cuenta con una garaje, tendedero y sala de instalaciones situado de forma semi enterrada junto a la fachada norte, y este anexo está comunicado directamente con la zona de cocina y sala de estar.

Las viviendas situadas en planta primera y bajo cubierta responden a una tipología de dúplex, y se accede a ellas desde el porche proyectado en la fachada norte, directamente al vestíbulo y desde este al espacio destinado a sala de estar-comedor-cocina. Desde este espacio principal de ambas viviendas se accede al distribuidor y desde ahí a los dos dormitorios y al baño situados en planta primera. Desde la escalera se accede al espacio principal destinado a usos agropecuarios situado en la planta bajo cubierta, existiendo continuidad espacial entre la planta primera y bajo cubierta. Este espacio principal da acceso a la terraza retranqueada proyectada en cada una de las viviendas situadas en las plantas superiores (una en la fachada este y otra en la fachada oeste). En la planta bajo cubierta cada vivienda contará también con otros dos dormitorios y un baño.

Estas viviendas tipo dúplex contarán además con un garaje abierto situado en planta primera del edificio.

En los espacios exteriores que rodean al edificio se resolverán el acceso peatonal y rodado al edificio. Se acondicionarán también dos plazas de aparcamiento adicionales para cada vivienda, completando así, el programa planteado por la propiedad.

1.8.1.4

ASPECTOS FORMALES

El aspecto formal del edificio diseñado, se desprende directamente de la ocupación que en planta baja desarrolla la edificación, dando solución al programa planteado. El volumen principal queda rematado por una cubierta a dos aguas y dispone de un volumen adosado con una cubierta a un agua en la fachada norte.

De esta forma, el edificio mantiene su actual corte tradicional, en su concepción. Los materiales que se emplearán para el acabado exterior de la edificación son de calidad y pretenden dar una imagen acorde a las pretensiones de la propiedad y al entorno que la rodea, utilizando unos esquemas de composición ya contrastados. Las carpinterías se proyectan en madera o similar, lo que, unido a las dimensiones de los huecos, confieren al edificio una gran permeabilidad luminica y visual hacia el exterior. Asimismo, la orientación de las estancias se entiende idónea para el buen soleamiento y ventilación de las mismas.

1.8.2**DESARROLLO DEL PROGRAMA: SUPERFICIES**

En cuanto a los paramentos básicos de las viviendas que se proyectan, no tienen un régimen especial de protección, ya que se trata de viviendas libres. Se expresarán los datos relativos a su superficie construida, que será la suma de 100% de la superficie acotada por los cerramientos (a partir de una altura de 1,80 metros), más el 50% de las superficies de los balcones, terrazas y solanas de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento, según el artículo 47 del Texto Refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Baliarrain.

SUPERFICIES UTILES**VIVIENDA A**

| PLANTA BAJA | |
|---|-----------------------------|
| Sala de estar-comedor-cocina | 37,49 m ² |
| Vestíbulo | 3,93 m ² |
| Distribuidor | 11,89 m ² |
| Dormitorio 1 | 14,59 m ² |
| Dormitorio 2 | 14,50 m ² |
| Dormitorio 3 | 14,07 m ² |
| Baño 1 | 4,63 m ² |
| Baño 2 | 3,93 m ² |
| Lavadero-tendedero | 24,03 m ² |
| Garaje | 7,49 m ² |
| Total planta baja Vivienda A | 136,55 m ² |
| Total superficie útil vivienda A | 136,55 m² |

VIVIENDA B

| PLANTA BAJA | |
|---|-----------------------------|
| Sala de estar-comedor-cocina | 41,96 m ² |
| Vestíbulo | 4,05 m ² |
| Distribuidor | 10,52 m ² |
| Dormitorio 1 | 13,94 m ² |
| Dormitorio 2 | 14,54 m ² |
| Dormitorio 3 | 13,29 m ² |
| Baño 1 | 4,11 m ² |
| Baño 2 | 5,08 m ² |
| Lavadero-tendedero | 23,55 m ² |
| Garaje | 7,48 m ² |
| Total planta baja Vivienda B | 138,52 m ² |
| Total superficie útil vivienda B | 138,52 m² |

VIVIENDA C

| PLANTA PRIMERA | |
|------------------------------|----------------------|
| Sala de estar-comedor-cocina | 39,94 m ² |
| Vestíbulo | 8,60 m ² |
| Distribuidor | 10,44 m ² |
| Dormitorio 1 | 13,34 m ² |
| Dormitorio 2 | 14,18 m ² |

| | | |
|---|----------|-----------------------|
| Baño 1 | | 4,62 m ² |
| Lavadero-tendedero | | 4,86 m ² |
| Garaje | 27,42/2 | 13,71 m ² |
| Porche | 20,08/2 | 10,04 m ² |
| Total planta primera Vivienda C | | 119,73 m ² |
| PLANTA BAJO CUBIERTA | h>1,80 m | |
| Zona de estudio/usos agropecuarios | | 48,65 m ² |
| Dormitorio 3 | | 13,78 m ² |
| Dormitorio 4 | | 11,71 m ² |
| Baño 2 | | 9,65 m ² |
| Balcón1 | 9,78/2 | 4,89 m ² |
| Total planta bajo cubierta Vivienda C | | 88,68 m ² |
| Total superficie útil vivienda C | | 208,41 m ² |

VIVIENDA D

| | | |
|---|----------|-----------------------|
| PLANTA PRIMERA | | |
| Sala de estar-comedor-cocina | | 41,34 m ² |
| Vestíbulo | | 8,80 m ² |
| Distribuidor | | 10,44 m ² |
| Dormitorio 1 | | 14,78 m ² |
| Dormitorio 2 | | 13,12 m ² |
| Baño 1 | | 4,70 m ² |
| Lavadero-tendedero | | 4,84 m ² |
| Garaje | 27,38/2 | 13,69 m ² |
| Porche | 19,74/2 | 9,87 m ² |
| Total planta primera Vivienda D | | 121,58 m ² |
| PLANTA BAJO CUBIERTA | h>1,80 m | |
| Usos agropecuarios/sala de estudio | | 49,29 m ² |
| Dormitorio 3 | | 11,90 m ² |
| Dormitorio 4 | | 13,51 m ² |
| Baño 2 | | 9,62 m ² |
| Balcón1 | 9,66/2 | 4,83 m ² |
| Total planta bajo cubierta Vivienda D | | 89,15 m ² |
| Total superficie útil vivienda D | | 210,73 m ² |

SUPERFICIES CONSTRUIDAS

| | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Planta baja | 355,12 m ² |
| Planta primera | 306,88 m ² |
| Planta bajocubierta | 206,30 m ² |
| TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA | 868,30 m² |

Nota

- Se considera superficie construida la suma del 100% de la superficie acotada por cerramientos.
- La superficie construida del porche y terrazas computan al 50% de su superficie.

| | |
|--|-----------------------|
| Total superficie construida VIVIENDA A | 178,03 m ² |
| Total superficie construida VIVIENDA B | 177,09 m ² |
| Total superficie construida VIVIENDA C | 257,87 m ² |
| Total superficie construida VIVIENDA D | 255,31 m ² |

1.8.3**CRITERIOS CONSTRUCTIVOS Y TÉCNICOS**

1.8.3.1**DERRIBOS**

Se tomarán todas las medidas de seguridad descritas en el proyecto de seguridad y las indicadas por la dirección facultativa.

Previamente se procederá al apuntalamiento de los elementos que se vean deteriorados y a continuación se desmontará la totalidad de la cubierta incluyendo la teja de cubrición, el enlatado de madera, la solivería y las vigas que conforman la estructura principal de la cubierta (viga cumbreira, vigas intermedias y viga durmiente), y los pares.

Posteriormente se demolerá la tabiquería existente en el interior del edificio y se procederá al derribo de la estructura de madera del edificio, de planta baja, primera y bajo cubierta, sobre muros de mampostería y pilares, sobre los que se apoyan los solivos y tabla de madera. Este procedimiento se ejecutará mediante medios manuales y con la ayuda de maquinaria pequeña.

Así mismo, se demolerán las huellas y tabicas de las escaleras de madera interiores, así como las barandillas.

Se demolerá el pavimento y solera de planta baja para conformar la nueva base y solera de las viviendas de planta baja.

Todos los elementos constructivos derribados se sacarán al exterior y de aquí se trasladarán al vertedero.

1.8.3.2**MOVIMIENTO DE TIERRAS Y URBANIZACIÓN**

El movimiento de tierras consistirá en la apertura de los nuevos viales y el acondicionamiento de rasantes junto a la edificación, zanjas y acondicionamiento de la cimentación, así como las canalizaciones de las infraestructuras al edificio.

El pavimento de calzada en la zona de rodadura será mediante una capa de hormigón lavado, sobre un firme de todo uno compactado de 15 cm de espesor, sobre una subbase de 25 cm.

El pavimento de las zonas de aparcamiento de cada parcela será mediante celosía césped o pavicésped, mediante piezas prefabricadas de hormigón en masa de 50x50x10cms, gris y en acabado monocapa, previo rasanteo, sobre una subbase de 40 cm, compactada al 100% del Proctor Normal. Se rellenarán las celdas con abono para presiembra de césped y tierra vegetal, con distribución de las semillas y tapado con mantillo. Se realizarán juntas de dilatación entre celosías cada 30 m².

La jardinería se remite a la formación de los taludes verdes con césped.

1.8.3.3

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Se plantea una cimentación superficial mediante zapatas aisladas en el caso de los pilares y de zapatas corridas para los muros que conformarán el anexo adosado a la fachada norte. La cimentación se ejecutará con hormigón armado. El hormigón a emplear es: HA-25/F/20/XC1 y HA-25/F/20/XC2, de 250 kg/cm² de resistencia característica y acero B-500-S.

Se sustituirá la estructura de madera aserrada de la edificación por forjados y pilares de madera laminada. Los forjados se prevén unidireccionales, sobre pórticos longitudinales de madera laminada y paralelos a las fachadas sur y norte. La madera a emplear en este proyecto se corresponde a la clase GL-24h (madera laminada encolada homogénea)

1.8.3.4

CUBIERTA

La cubierta inclinada se construirá a base de estructura de madera, sobre pilares de madera. La madera a emplear también será de la clase GL-24h (madera laminada encolada homogénea)

Sobre la estructura principal paralela a las fachadas norte y sur se apoyan los solivos y tabla de madera, sobre la que se dispondrán los elementos de aislamiento térmico y de impermeabilización necesarios. La cubierta inclinada se acabará con teja cerámica en su color natural sobre rastreles de madera. Los canalones y las bajantes serán de chapa prelacada. Esta cubierta, siempre que cubra espacios cerrados habitables, cumplirá con los niveles de aislamiento térmico y acústicos necesarios.

La cubierta del porche y la zona de garaje abierta se ejecutará con un entramado estructural de madera sobre pilares de madera, con el mismo acabado exterior que la cubierta general y dando continuidad a ésta.

1.8.3.5

FACHADAS

Los cierres de proyectan a base de mampostería existente y trasdosado interior mediante placas de yeso laminado sobre perfiles metálicos.

Se realizará la reforma y apertura de nuevos huecos, y cierre de huecos. Se picará el revoque de fachada existente en la parte baja del edificio para el posterior rejunteo de la piedra para dejarla vista a modo de zócalo. Se realizará el raseo talochado con mortero en el resto de la fachada para su posterior pintado.

Los cerramientos de fachada cumplirán con los niveles de aislamiento térmico y acústico necesarios.

1.8.3.6

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior se ha diseñado con carpintería de PVC, que será siempre acorde a los utilizados en el entorno y los permitidos por las Normas Subsidiarias de Baliarrain.

El acristalamiento será de doble luna con cámara deshidratada. Las carpinterías (vidrio y perfilaría), cumplirán con los niveles de aislamiento térmico y acústico necesarios.

Todos los elementos de herrería exteriores, no resueltos con madera, (barandillas) se ejecutarán de hierro y protegidos con dos manos de antioxidante y dos manos de pintura al óleo de textura metalizada.

1.8.3.7

PARTICIONES INTERIORES

La distribución interior se realizará con tabiques de yeso laminado sobre perfiles metálicos, pintados o alicatados según las estancias. Las particiones interiores tendrán los niveles de aislamiento térmico y acústico pertinentes.

1.8.3.8

ACABADOS INTERIORES

Las paredes y techos interiores de la edificación sobre la rasante se pintarán, y las paredes de las cocinas y los baños que se alicatarán con plaqueta cerámica de gres.

Se dispondrá de techos falsos, con placas lisas de cartón yeso en la cocina y baños (en función de las instalaciones), así como en las zonas donde crucen conductos de las instalaciones.

Los espacios de las viviendas se pavimentarán con plaqueta cerámica de gres o con parquet de madera.

Los solados de las aceras, balcones terrazas y porche se pavimentarán con losetas de cerámica de gres antideslizantes.

El acabado del suelo de los garajes de planta baja serán de hormigón talochado.

1.8.3.9

CARPINTERIA INTERIOR

Las puertas de entrada a las viviendas serán de PVC, igual al resto de la carpintería exterior. Se equiparán con cerradura de seguridad. Las puertas de acceso a las viviendas presentarán un nivel de aislamiento térmico adecuado.

Las puertas interiores serán de madera chapeada o maciza, lacadas en blanco, de 35 mm de espesor con su picaporte y manilla. Los rodapiés y jambas de las puertas serán de madera o chapeadas en madera y se lacarán en blanco con un acabado similar al de las puertas.

1.8.3.10

CALEFACCION Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Se plantea implantar un sistema eficiente y sostenible para producir calefacción, ACS y refrigeración ligera mediante aerotermia, buscando reducir el consumo y emisiones.

La generación de calor se realizará mediante bomba de calor aire-agua (aerotermia), con temperaturas de impulsión de 30-45 °C, adecuadas para suelo radiante y un depósito acumulador de 200 litros integrado.

El sistema de calefacción será de suelo radiante mediante PEX o multicapa que discurrirá por el suelo y dispondrá del correspondiente sistema de regulación por zonas. Contará con aislamiento de poliestireno expandido y junta perimetral para inercia y estanquidad bajo capa de mortero de al menos 4 cm.

Las chimeneas previstas en la sala de estar también servirán como elemento calefactor de las viviendas.

1.8.3.11

FONTANERIA

La acometida desde la red general hasta la entrada cada vivienda se realizará con tubería de polietileno. En cada armario se instalará el contador, modelo Standard y sus correspondientes válvulas. La instalación interior de las viviendas se realizará con tuberías rígidas de cobre de 26/28 mm de diámetro, y dispondrán de las válvulas y elementos exigidos por el reglamento.

Las aguas fecales procedentes de los desagües de las cocinas y baños se recogerán con tubos de PVC homologado con sus correspondientes sifones, codos, bajantes, etc. hasta la acometida a los colectores generales de fecales, que discurrirán longitudinalmente por el exterior del edificio, y que serán, también, de PVC homologado (serie C).

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada de la marca Roca o similares, y del modelo Victoria o equivalente, de color blanco. La grifería será cromada de primera calidad de la marca Roca o similar.

1.8.3.12

ENERGIA ELECTRICA

La energía eléctrica será suministrada por Iberdrola, S.A. y será trifásica de 380 V. La acometida hasta el armario de contadores se realizará con cables de Armigrón de 1.000 V de aislamiento y secciones de 3,5x95 mm² de cobre. El sistema de protección de las viviendas (diferenciales e interruptores magnetotérmicos) se resolverá mediante mecanismos automáticos Merhin Gerin o similar y con las medidas ajustadas a lo exigido por la normativa. Se proyectan circuitos independientes dotados de mecanismos de primera calidad marca Niessen o similar y modelo Trazo o equivalente, de color blanco. Los circuitos independientes de cocina de 25 A y 20 A (lavadora y lavavajillas) se dotarán de mecanismos de la marca Niessen o similar. Se dotará a las viviendas de timbre de doble sonido exterior-interior. La instalación y reparto de las tomas de corriente y puntos de luz, cumplirá con la Instrucción MI, BT.010 del Reglamento Electrotécnico de baja tensión atendiendo a la clasificación de vivienda de electrificación media. Se dispondrá de antenas de televisión y toma de FM. Se dotará a la vivienda de una toma de tierra inferior a 10 Ohmios. La instalación de cada vivienda se preparará con el abastecimiento de energía eléctrica con tarifa nocturna y el contador se dispondrá en un armario empotrado en el muro de cierre de parcela.

1.8.3.13

INSTALACION DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

La instalación de protección contra incendios, cumplirá con lo determinado por el CTE-SI. Seguridad en caso de incendio y según especificaciones de la ficha que se adjunta.

1.8.3.14

PINTURA

Las paredes de las viviendas se rematarán con pintura plástica lisa.

Las carpinterías interiores de madera (puertas, jambas, rodapiés) se lacarán en taller en blanco.

La herrería exterior e interior no resuelta en madera, se protegerá con dos manos de antioxidante y se le aplicarán dos manos de pintura al óleo de textura metalizada.

1.8.3.15

AISLAMIENTO TERMICO Y ACUSTICO

Los paramentos de aislamiento acústico y térmico que correspondan a los elementos constructivos previstos en el proyecto, cumplirán con las exigencias básicas desarrolladas en el DB-HE y DB-HR. Las soluciones adoptadas podrán modificarse en el transcurso de las obras siempre que las nuevas soluciones tengan los niveles de aislamientos similares o superiores a los previstos.

1.8.3.16

NORMAS GENERALES

Todos los materiales a utilizar serán de primera calidad cumpliendo con las características que le exijan la normativa aplicable. Las soluciones constructivas cumplirán con lo previsto en la normativa de aplicación y cumplirán en todo momento con las reglas de la buena construcción. Tanto el autor del proyecto, como el equipo director de las obras se reservan la interpretación de las calidades y los acabados de las soluciones proyectadas e introducir las modificaciones que consideren oportunas, siempre y cuando no se perjudique, la calidad propuesta ni incumpla la normativa de aplicación.

En el presente Proyecto no se ha podido verificar el cumplimiento de aquellas Normativas específicas de titularidad privada no accesibles por medio de los Diarios Oficiales.

1.8.3.17

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA OFICIAL

Los proyectos que desarrollen el proyecto básico y de ejecución, así como la ejecución de las obras correspondientes, se ajustarán a la normativa de edificación vigente, cumpliendo con las Normas, Decretos y Reglamentos sobre construcción, y en particular las siguientes:

- Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- DB-SI. Seguridad en caso de incendios.
- DB-HE. Ahorro de energía.
- DB-HS. Salubridad (Higiene, salud y protección del medio ambiente)
- DB-SU. Seguridad de utilización.
- DB-SE. Seguridad estructural.
- DB-SE-AE. Seguridad estructural. Acciones en la edificación.
- DB-SE-C. Seguridad estructural. Cimientos.
- DB-SE-M. Seguridad estructural. Madera.
- DB-HR. Protección frente al ruido.
- Código estructural. Real Decreto 470/2021, de 29 de junio.
- Ley 20/1997 de 24 de diciembre (para la promoción de la accesibilidad)
- Decreto 68/2000 11 de abril. Condiciones Técnicas sobre Accesibilidad en los Edificios
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones
- Real Decreto 842/ 2002 de 2 de agosto de 2002, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- Real Decreto 178/2021, de 23 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Seguridad e Higiene en el Trabajo, Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción y Orden de 29 de abril de 1999, por la que se modifica la Orden de 6 de mayo de 1988 sobre los requisitos y datos que deben reunir las comunicaciones de apertura previa o reanudación de actividades en los centros de trabajo.
- Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y Decreto 112/2012 de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición a nivel autonómico.

ORDIZIA, MARZO DE 2026.
MAIDER ROMO ARIZMENDI, arquitecta

Resumen de presupuesto

| | | |
|-----|--|-----------|
| C01 | ACTUACIONES PREVIAS Y UBANIZACIÓN..... | 90.500,50 |
| C02 | CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA DE HORMIGÓN | 64.900,20 |
| C03 | SANEAMIENTO HORIZONTAL..... | 25.600,00 |
| C04 | ESTRUCTURA DE MADERA | 95.200,20 |
| C05 | CUBIERTA..... | 40.200,00 |
| C06 | ALBAÑILERIA EXTERIOR | 36.400,20 |
| C07 | ALBAÑILERIA INTERIOR, TRASDOSADOS Y AYUDAS | 46.500,00 |
| C08 | AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES..... | 26.300,10 |
| C09 | SOLADOS | 32.100,00 |
| C10 | ALICATADOS | 36.100,10 |
| C11 | REVESTIMIENTOS Y TECHOS | 36.200,00 |
| C12 | FONTANERIA | 41.300,60 |
| C13 | SANEAMIENTO VERTICAL | 16.130,00 |
| C14 | INSTALACION ELECTRICIDAD..... | 44.200,40 |
| C15 | INSTALACION TELECOMUNICACIONES | 20.010,00 |
| C16 | INSTALACION DE VENTILACIÓN | 28.100,50 |
| C17 | CLIMATIZACION | 45.900,00 |
| C18 | CARPINTERÍA DE MADERA | 24.450,20 |
| C19 | CARPINTERÍA PVC..... | 52.455,70 |
| C20 | VIDRIERIA | 9.000,25 |
| C21 | PINTURA..... | 48.150,50 |
| C22 | METALISTERIA Y EQUIPAMIENTO | 12.100,55 |
| C23 | SEGURIDAD Y SALUD | 4.800,00 |
| C24 | CONTROL DE CALIDAD | 1.750,00 |
| C25 | GESTION DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICION | 1.050,00 |

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL**870.400,00 €**

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS EUROS.

13,00% Gastos generales..... 113.152,00 €

6,00% Beneficio industrial..... ..52.224,00 €

SUMA DE G.G. y B.I. 165.376,00 €

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA**1.035.776,00 €**

21,00% I.V.A. 217.512,96 €

TOTAL PRESUPUESTO GENERAL**1.253.288,96 €**

Según mi leal saber y entender doy por terminada la redacción del PROYECTO BÁSICO para la REHABILITACIÓN DEL CASERÍO ABALI GOENA DE BALIARRAIN PARA ALBERGAR 4 VIVIENDAS Y GARAJES, entendiendo que se adecua a la normativa de edificación vigente, y posibilitando, tanto el cumplimiento de la normativa a aplicar en los proyectos que lo desarrollen y en la ejecución de las obras, y esperando además, que sea de conformidad a los Organismos a los cuales haya de presentarse.

ORDIZIA, MARZO DE 2026.**MAIDER ROMO ARIZMENDI, arquitecta**

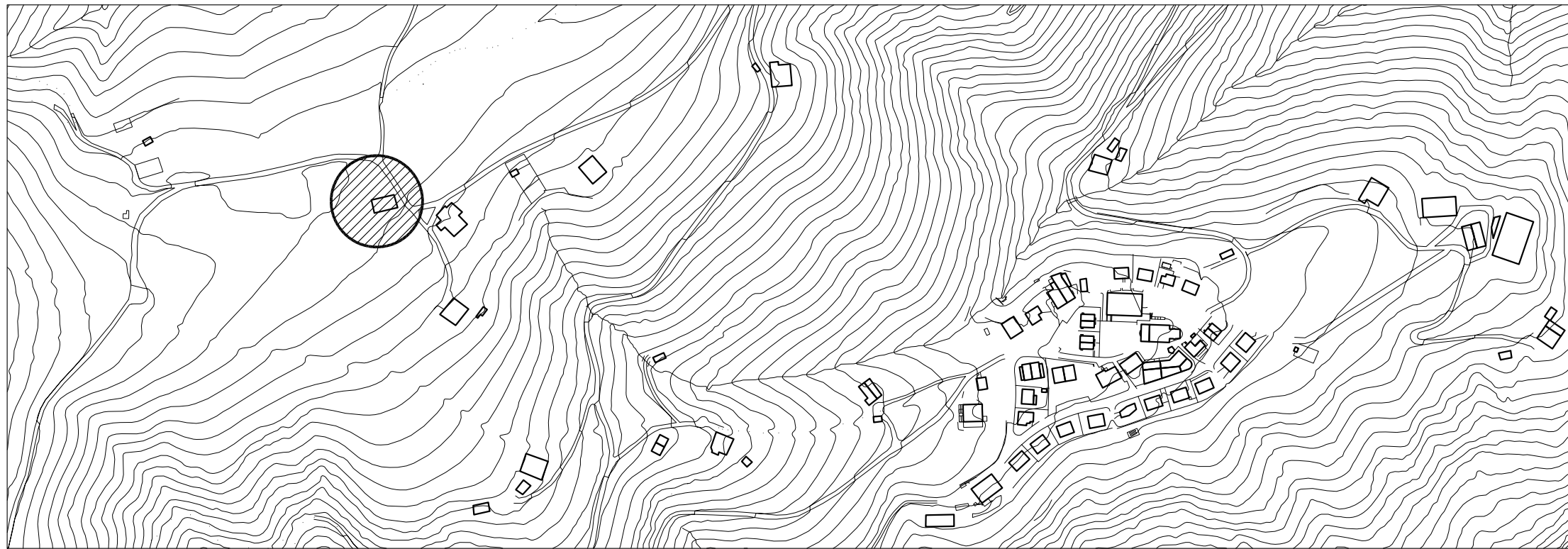
3

PLANOS

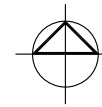
3.1

Listado de planos

- b01 Situación
- b02 Topográfico actual
- b03 Plantas. Estado actual
- b04 Alzados y secciones. Estado actual
- b05 Ordenación general
- b06 Planta baja. Distribuida
- b07 Planta baja. Acotada
- b08 Planta primera. Distribuida
- b09 Planta primera. Acotada
- b10 Planta bajo cubierta. Distribuida
- b11 Planta bajo cubierta. Acotada
- b12 Planta cubierta
- b13 Alzados



Escala 1/5.000 0| 100| 500 m



Baliarrain



Abali Goena baserria birgaitzea
4 etxebizitza eta garaje barne hartzeko

REHABILITACIÓN DEL CASERÍO ABALI GOENA
PARA ALBERGAR 4 VIVIENDAS Y GARAJES

PROYECTO BÁSICO

Plano/plano:

B 01

SITUACIÓN

Eskala / escala:
1/ 5.000 - 1/2.000



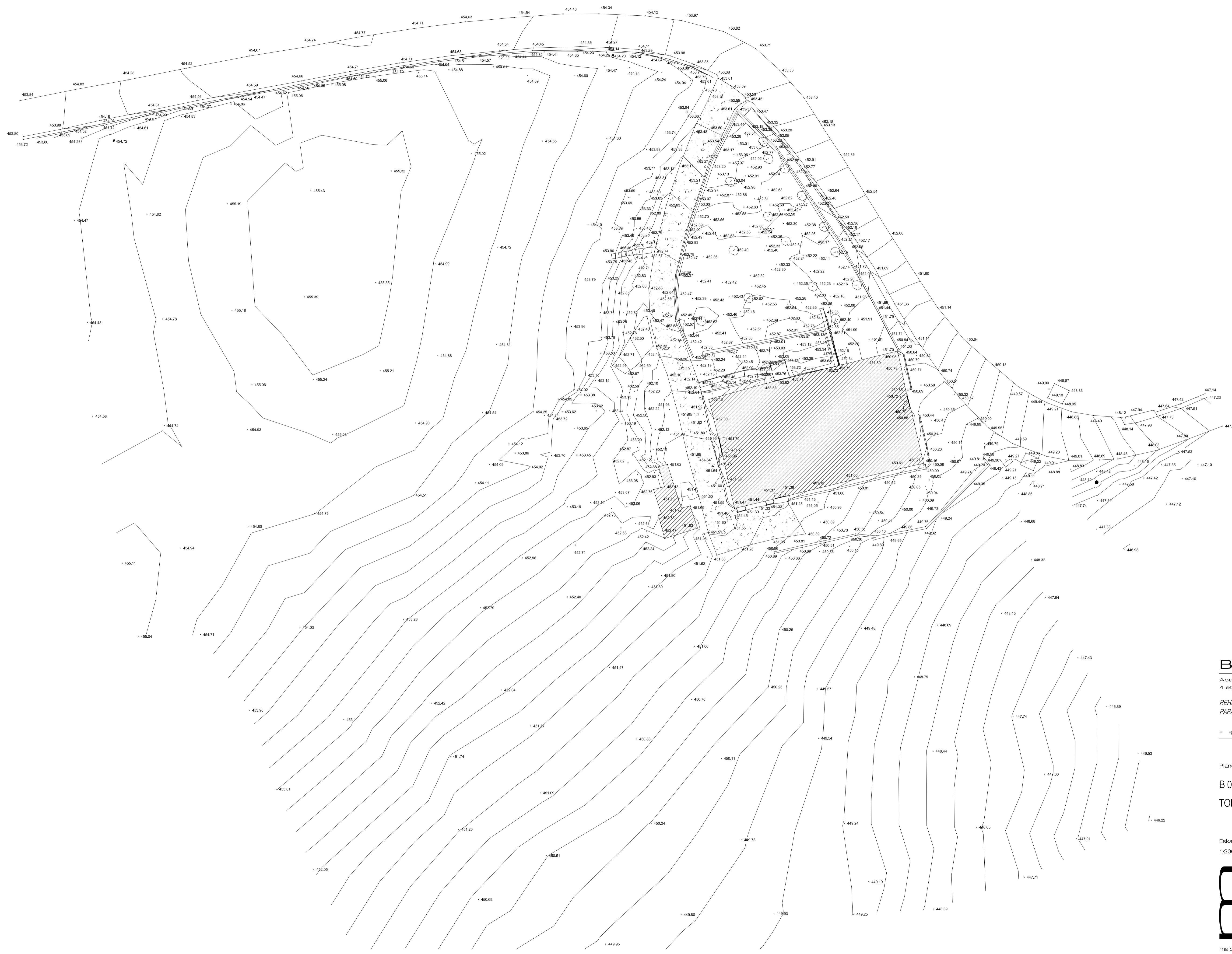
maider romo arizmendi,arkitektoa



Sustatzailea/promotor: BALIARRAINGO UDALA
Data/fecha: 2026ko martxoa/ Marzo 2026



Escala 1/2.000 0| 20| 40| 200 m



Baliarrain
 Abali Goena baserria birgaltzea
 4 etxebizitza eta garaje barne hartzeko
 REHABILITACIÓN DEL CASERIO ABALI GOENA
 PARA ALBERGAR 4 VIVIENDAS Y GARAJES

PROYECTO BÁSICO

Plano/plano:
B 02
TOPOGRAFICO ACTUAL

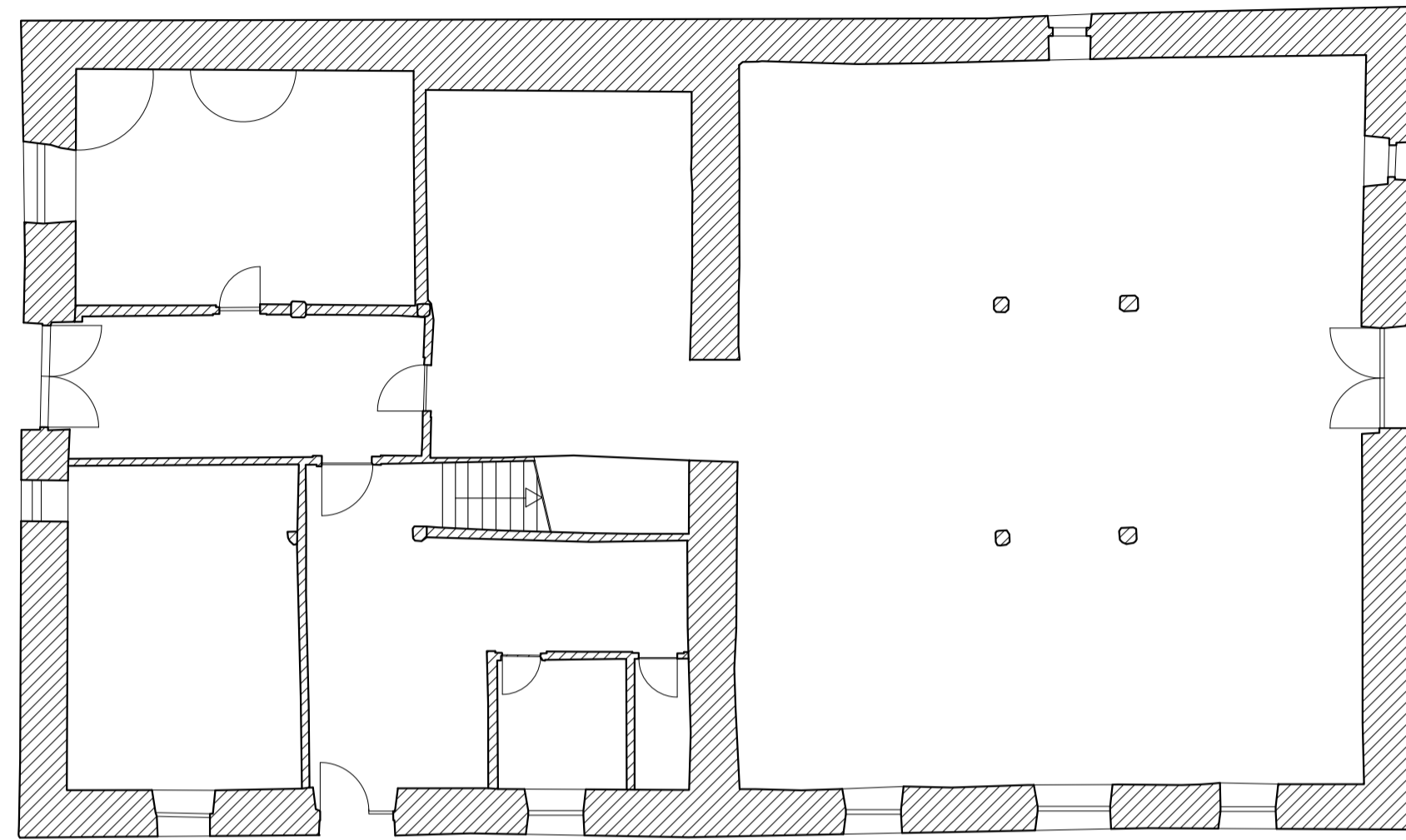
Eskala / escala:
 1/200



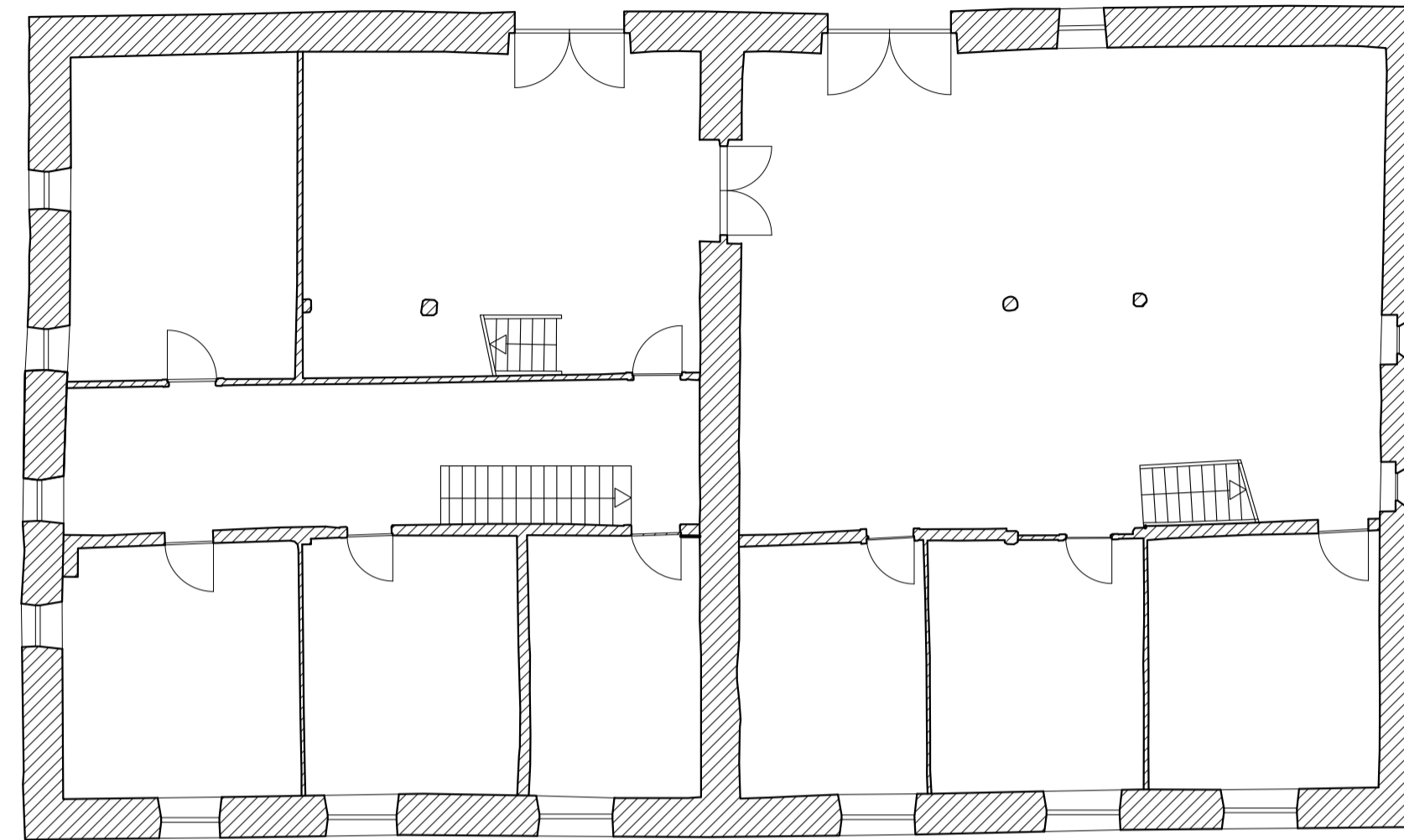
Sustatzalea/promotor: BALIARRAINGO UDALA
 Data/fecha: 2026ko martxoak / Marzo 2026



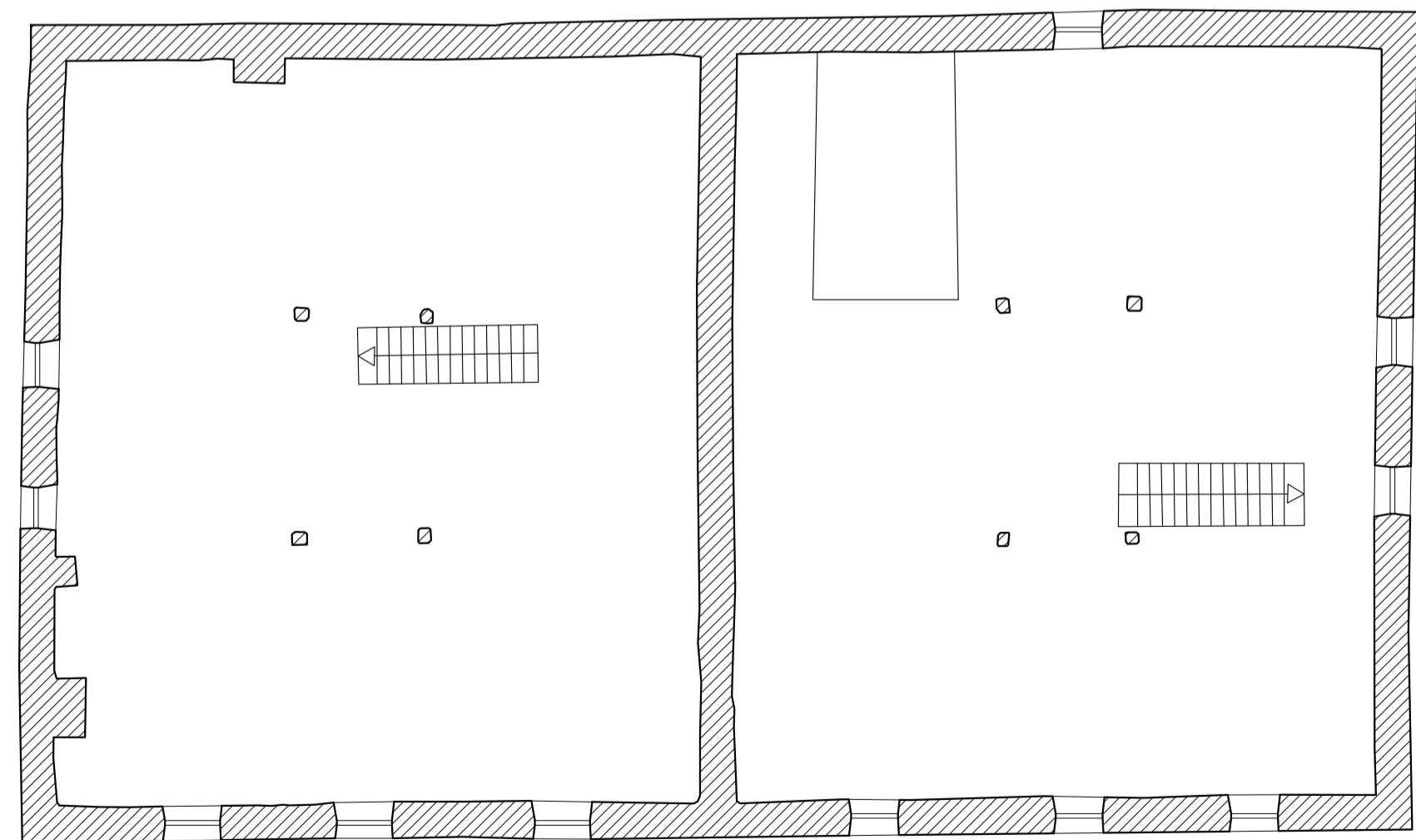
PLANTA BAJA



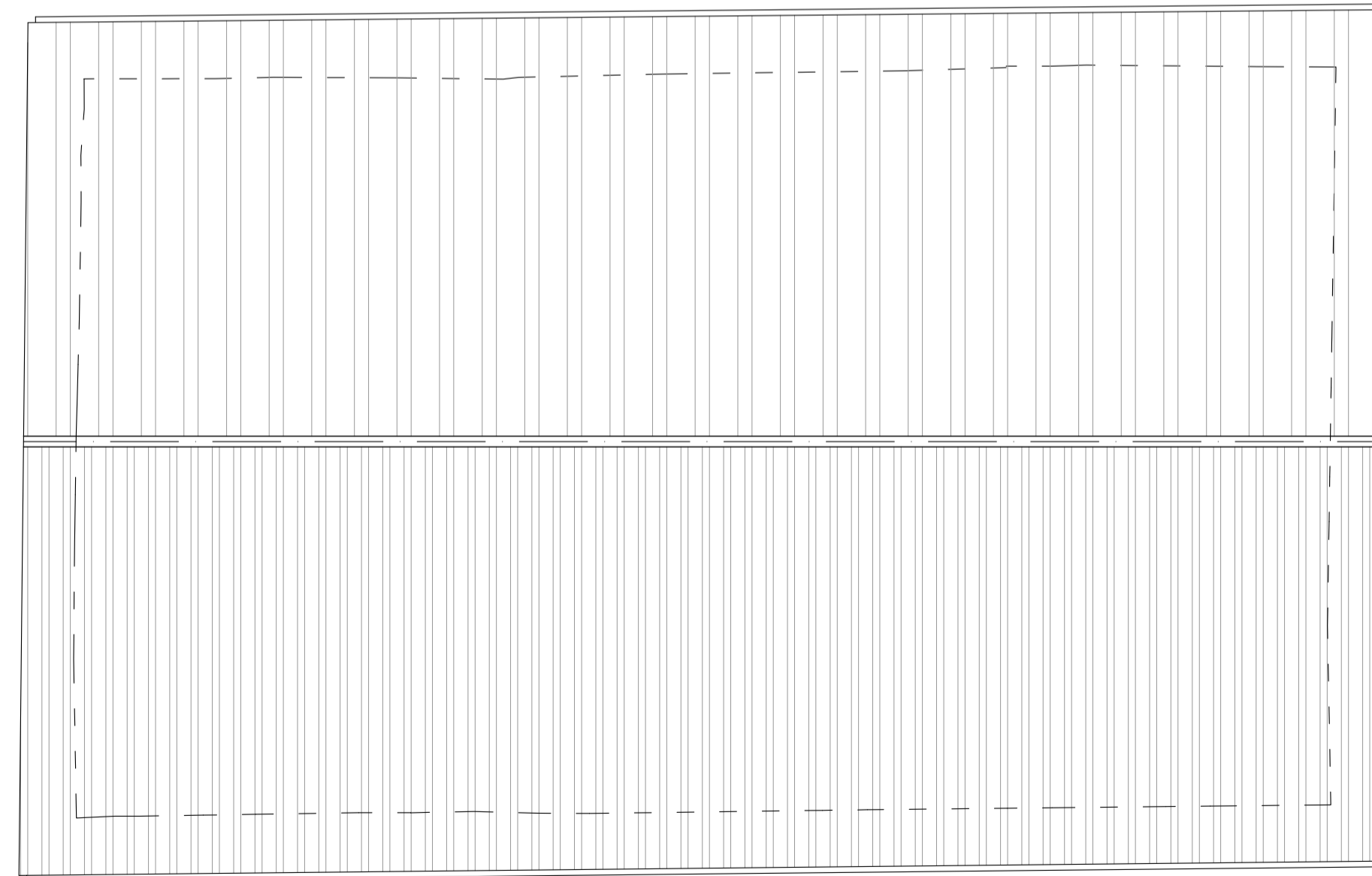
PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJO CUBIERTA



PLANTA CUBIERTA



0 | 5 | 10 m

Baliarrain



Abali Goena baserria birgaitzea
4 etxebizitza eta garaje barne hartzeko

REHABILITACIÓN DEL CASERÍO ABALI GOENA
PARA ALBERGAR 4 VIVIENDAS Y GARAJES

PROYECTO BÁSICO

Planoa/plano:

B 03

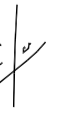
PLANTAS
Estado actual

Eskala / escala:

1/ 100

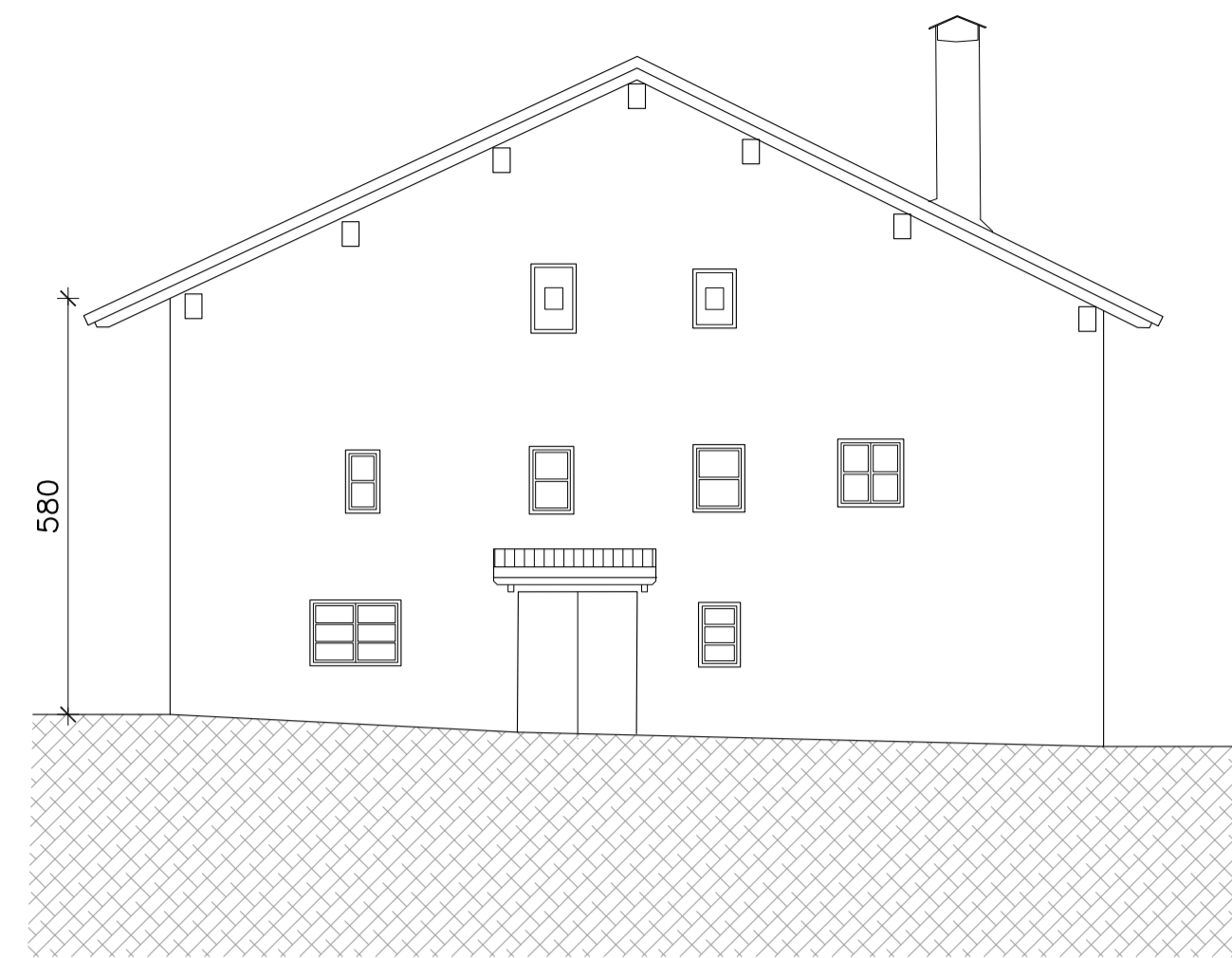


maider romano arizmendi,arkitektoa

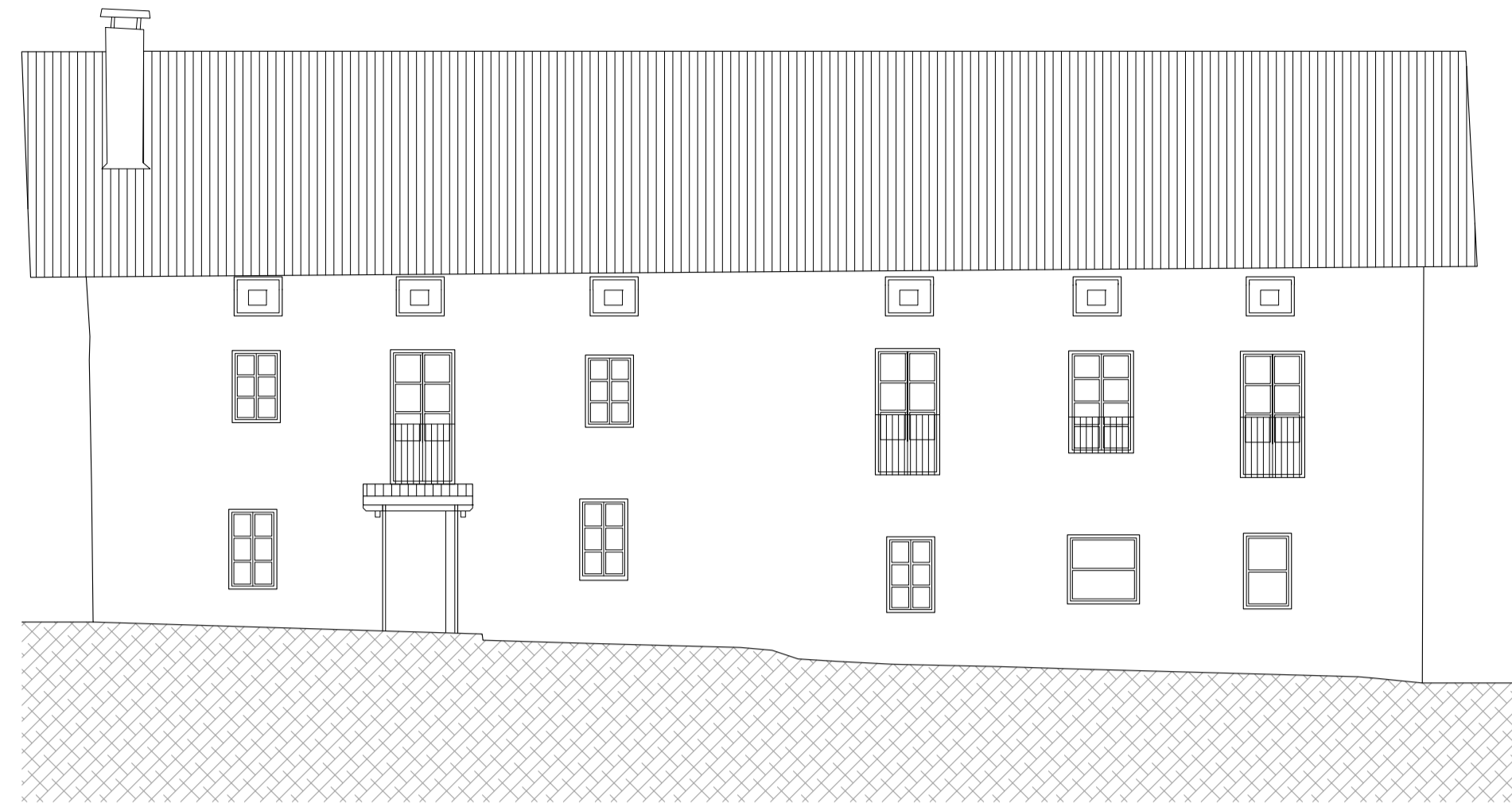


Sustatzailea/promotor: BALIARRAINGO UDALA
Data/fecha: 2026ko martxoan/ Marzo 2026

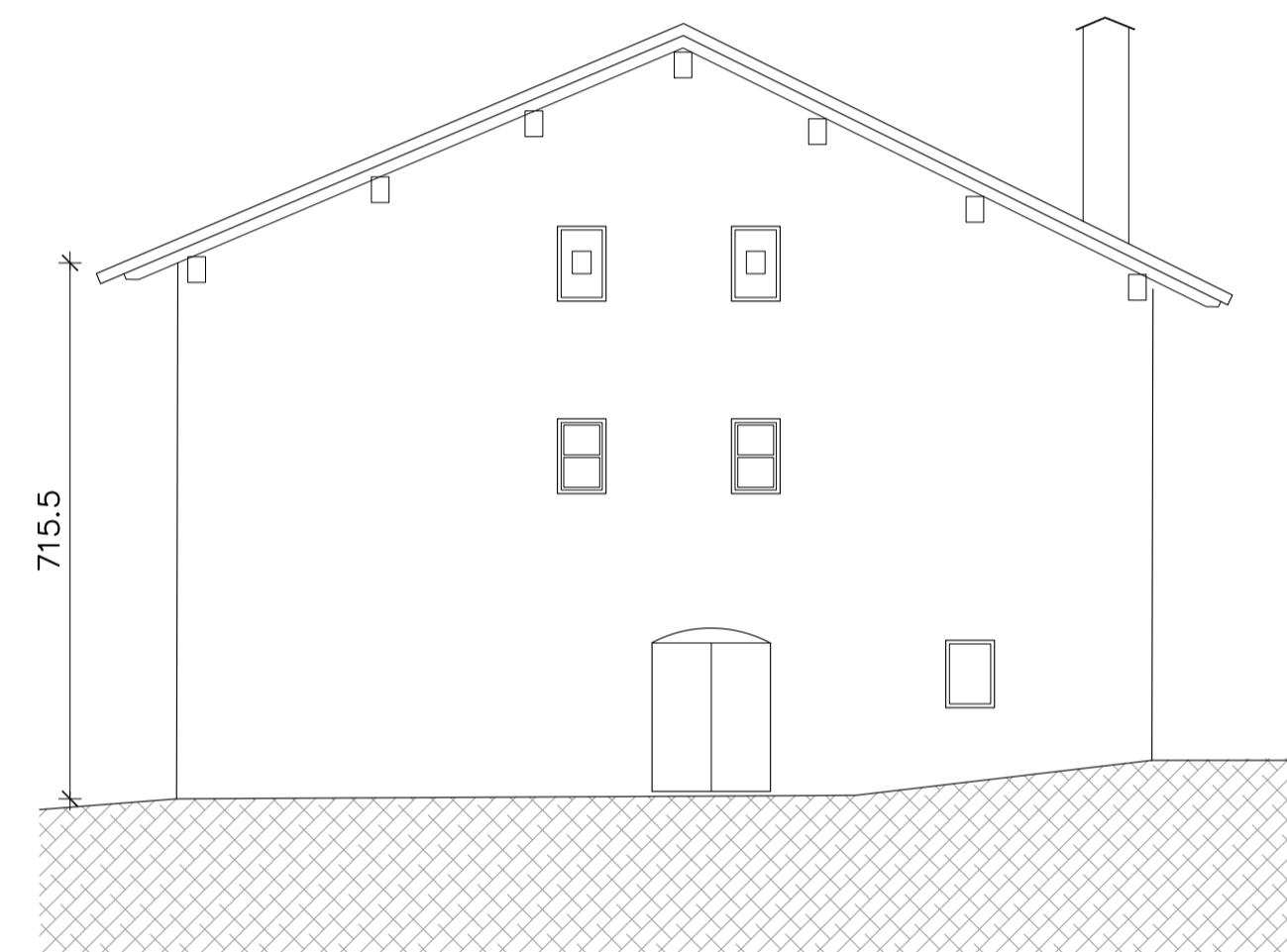
ALZADO OESTE



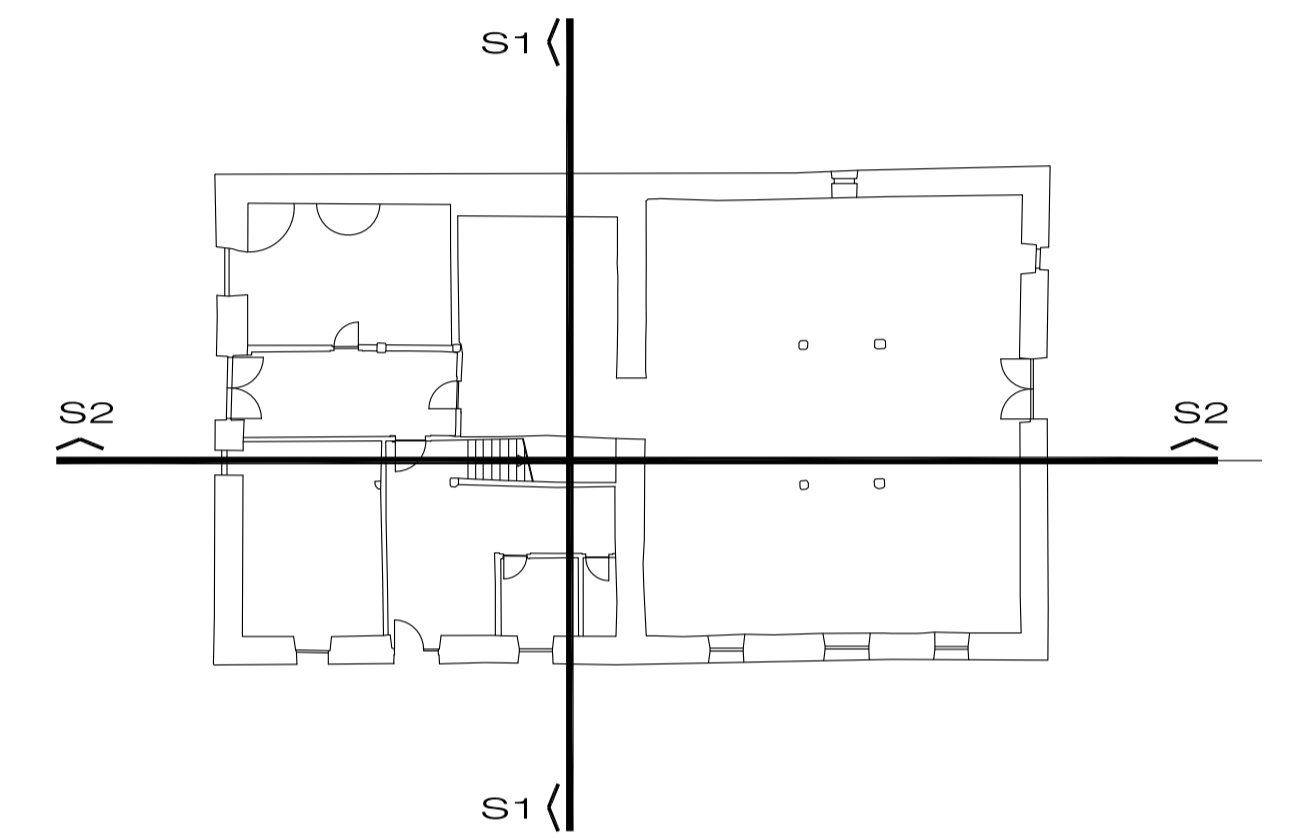
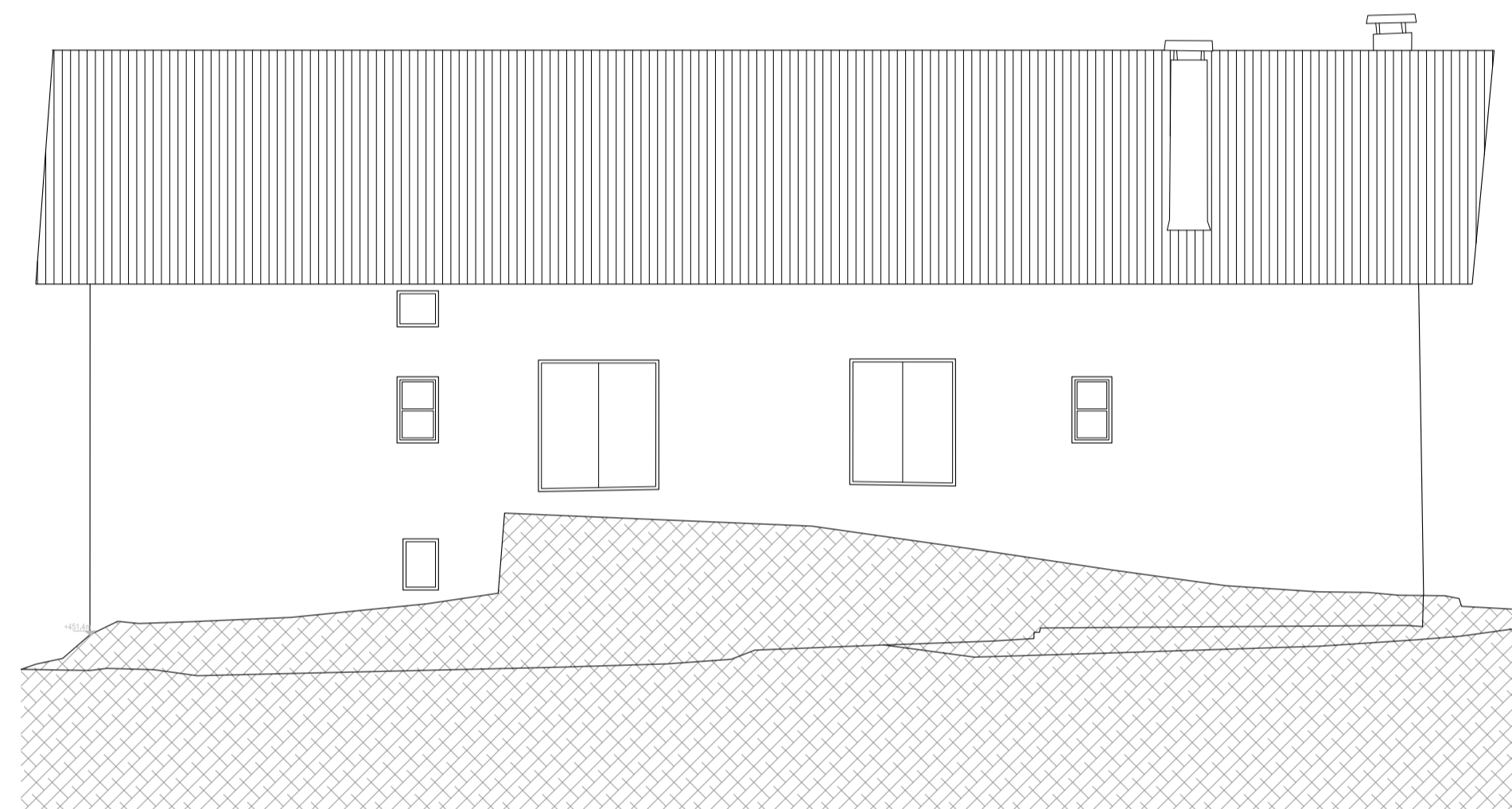
ALZADO SUR



ALZADO ESTE



ALZADO NORTE



SECCIÓN TRANSVERSAL S1_S1



SECCION LONGITUDINAL S2_S2



0 | 5 | 10 m

Baliarrain

Abali Goena baserria birgaitzea
4 etxebizitza eta garaje barne hartzeko
REHABILITACIÓN DEL CASERIO ABALI GOENA
PARA ALBERGAR 4 VIVIENDAS Y GARAJES

PROYECTO BÁSICO

Planoa/plano:

B 04

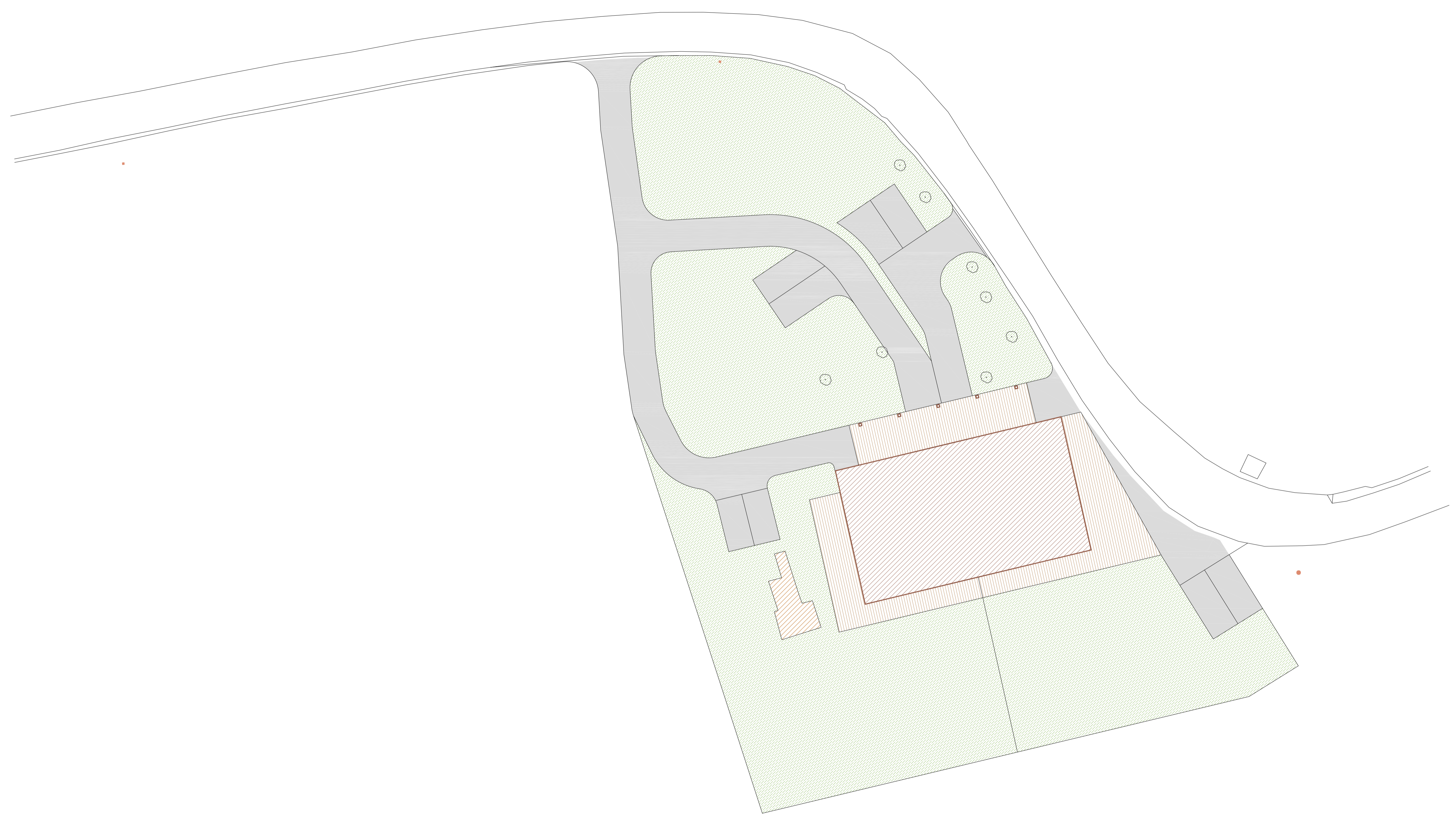
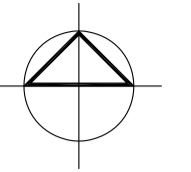
ALZADOS Y SECCIONES
Estado actual

Eskala / escala:
1/100



maider romo arizmendi, arkitektoa





Baliarrain



Abali Goena baserria birgaitzea
4 etxebizitza eta garaje barne hartzeko

REHABILITACIÓN DEL CASERÍO ABALI GOENA
PARA ALBERGAR 4 VIVIENDAS Y GARAJES

PROYECTO BÁSICO

Planoa/plano:

B 05

ORDENACIÓN GENERAL
Propuesta

Eskala / escala:

1/ 200

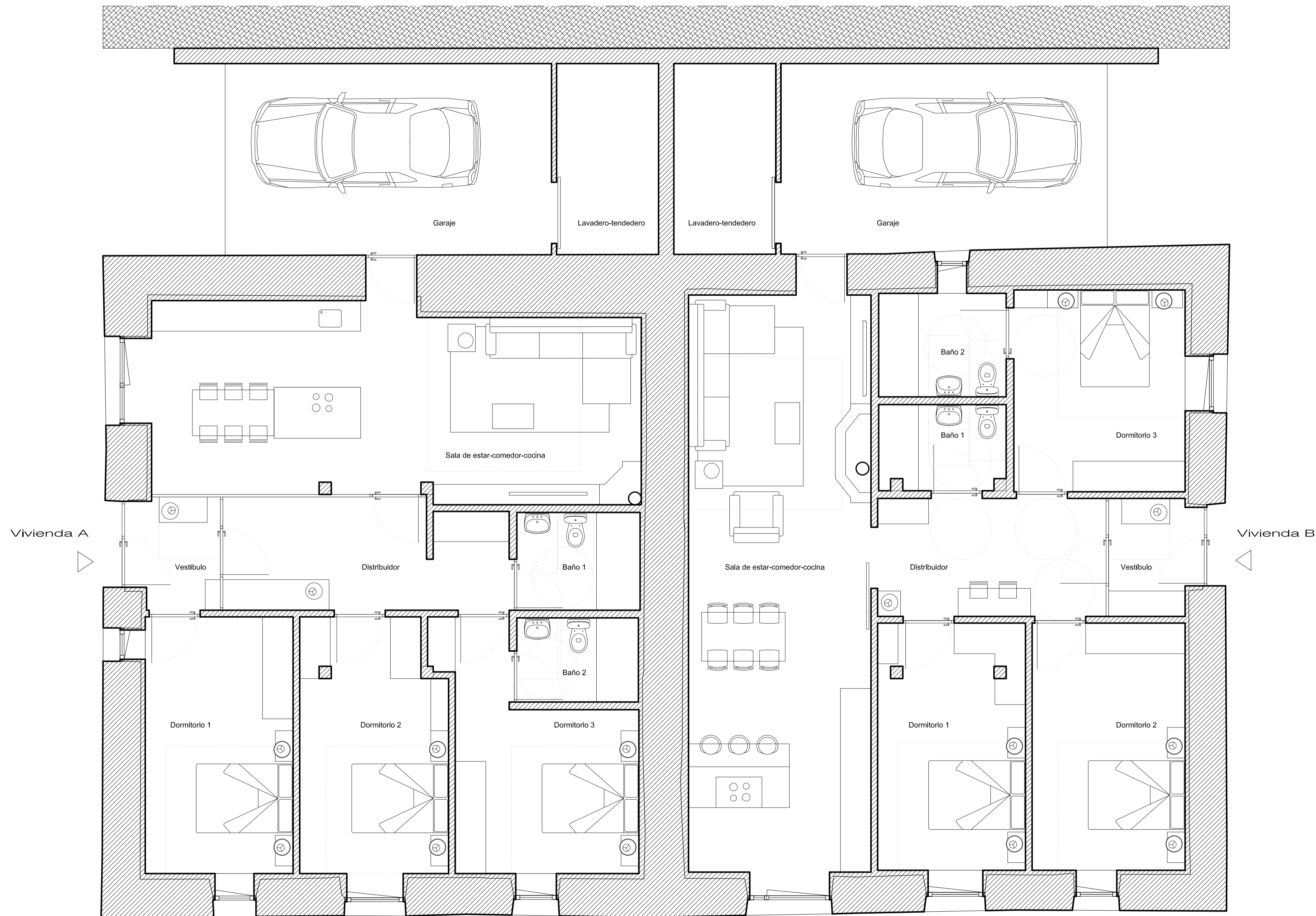
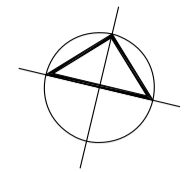


maider romo arizmendi,arkitektoa



Sustatzailea/promotor: BALIARRAINGO UDALA
Data/fecha: 2026ko martxoa/ Marzo 2026

0 | 20 | 40 | 200 m



VIVIENDA A

SUPERFICIES ÚTILES VIVIENDA A PLANTA BAJA

| | |
|--|-----------------------------|
| Sala de estar-comedor-cocina | 37,49 m ² |
| Vestibulo | 3,93 m ² |
| Distribuidor | 11,89 m ² |
| Dormitorio 1 | 14,59 m ² |
| Dormitorio 2 | 14,50 m ² |
| Dormitorio 3 | 14,07 m ² |
| Baño 1 | 4,63 m ² |
| Baño 2 | 3,93 m ² |
| Garaje | 24,03 m ² |
| Lavadero-tendedero | 7,49 m ² |
| TOTAL SUPERFICIES ÚTILES VIVIENDA A | 136,55 m² |

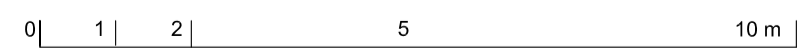
VIVIENDA B

SUPERFICIES ÚTILES VIVIENDA B PLANTA BAJA

| | |
|--|-----------------------------|
| Sala de estar-comedor-cocina | 41,96 m ² |
| Vestibulo | 4,05 m ² |
| Distribuidor | 10,52 m ² |
| Dormitorio 1 | 13,94 m ² |
| Dormitorio 2 | 14,54 m ² |
| Dormitorio 3 | 13,29 m ² |
| Baño 1 | 4,11 m ² |
| Baño 2 | 5,08 m ² |
| Garaje | 23,55 m ² |
| Lavadero-tendedero | 7,48 m ² |
| TOTAL SUPERFICIES ÚTILES VIVIENDA B | 138,52 m² |

| | |
|--|-----------------------|
| Total superficie construida VIVIENDA A | 178,03 m ² |
| Total superficie construida VIVIENDA B | 177,09 m ² |

| | |
|---|-----------------------------|
| Superficie construida Planta baja | 355,12 m ² |
| Superficie construida Planta primera | 306,88 m ² |
| Superficie construida Planta bajocubierta | 206,30 m ² |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL | 868,30 m² |



Baliarrain



Abali Goena baserria birgaitzea
4 etxebizitza eta garaje barne hartzeko

REHABILITACIÓN DEL CASERÍO ABALI GOENA
PARA ALBERGAR 4 VIVIENDAS Y GARAJES

PROYECTO BÁSICO

Planoa/plano:

B 06

PLANTA BAJA
Distribuida

Eskala / escala:

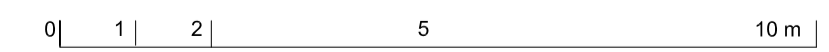
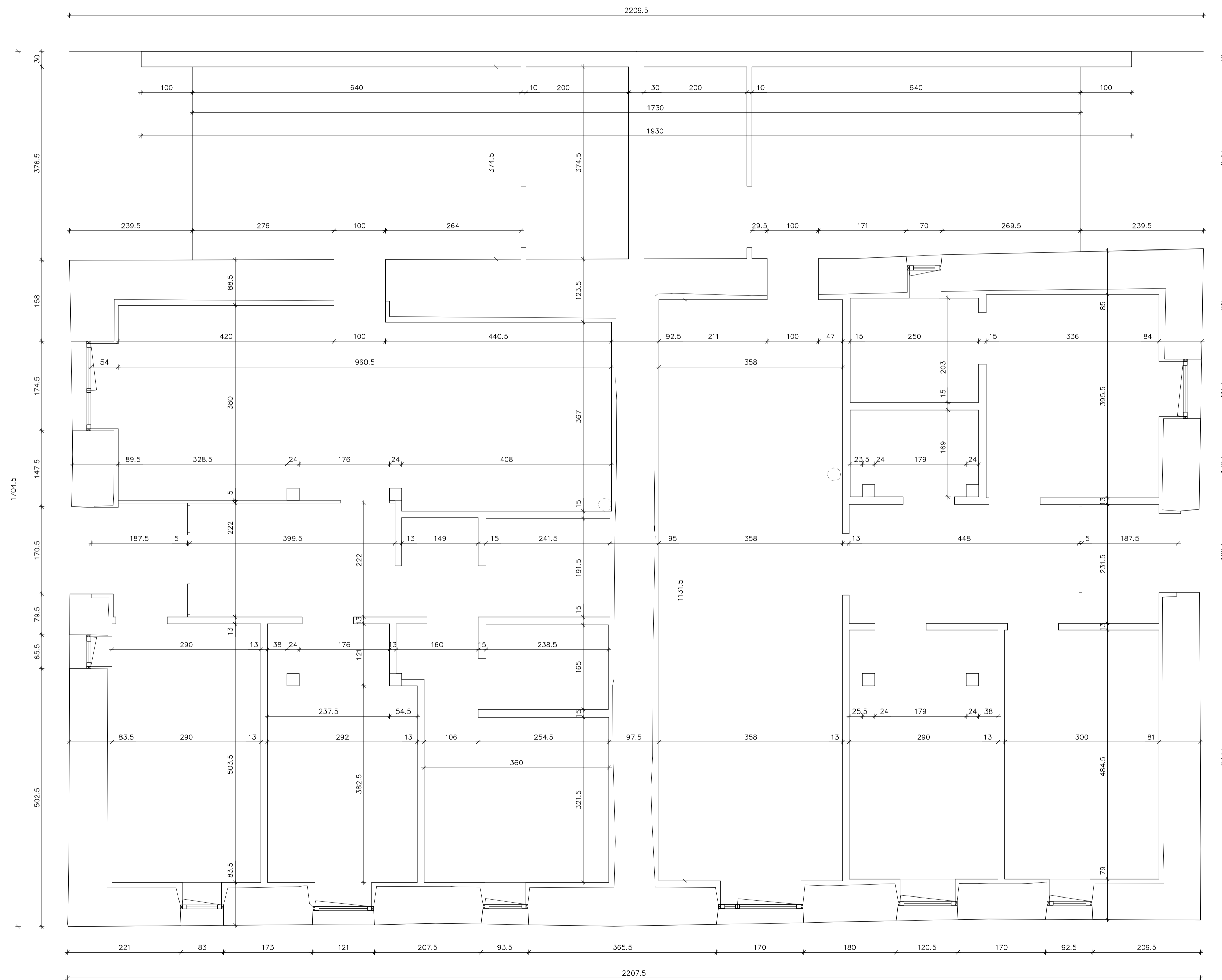
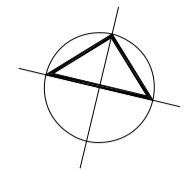
1/50



maider romo arizmendi,arkitektoa



Sustatzalea/promotor: BALIARRAINGO UDALA
Data/fecha: 2026ko martxoa/ Marzo 2026



Baliarrain

Abali Goena baserria birgaitzea
4 etxebizitza eta garaje barne hartzeko

REHABILITACIÓN DEL CASERÍO ABALI GOENA
PARA ALBERGAR 4 VIVIENDAS Y GARAJES

PROYECTO BÁSICO

Planoa/plano:

B 07
PLANTA BAJA
Acotada

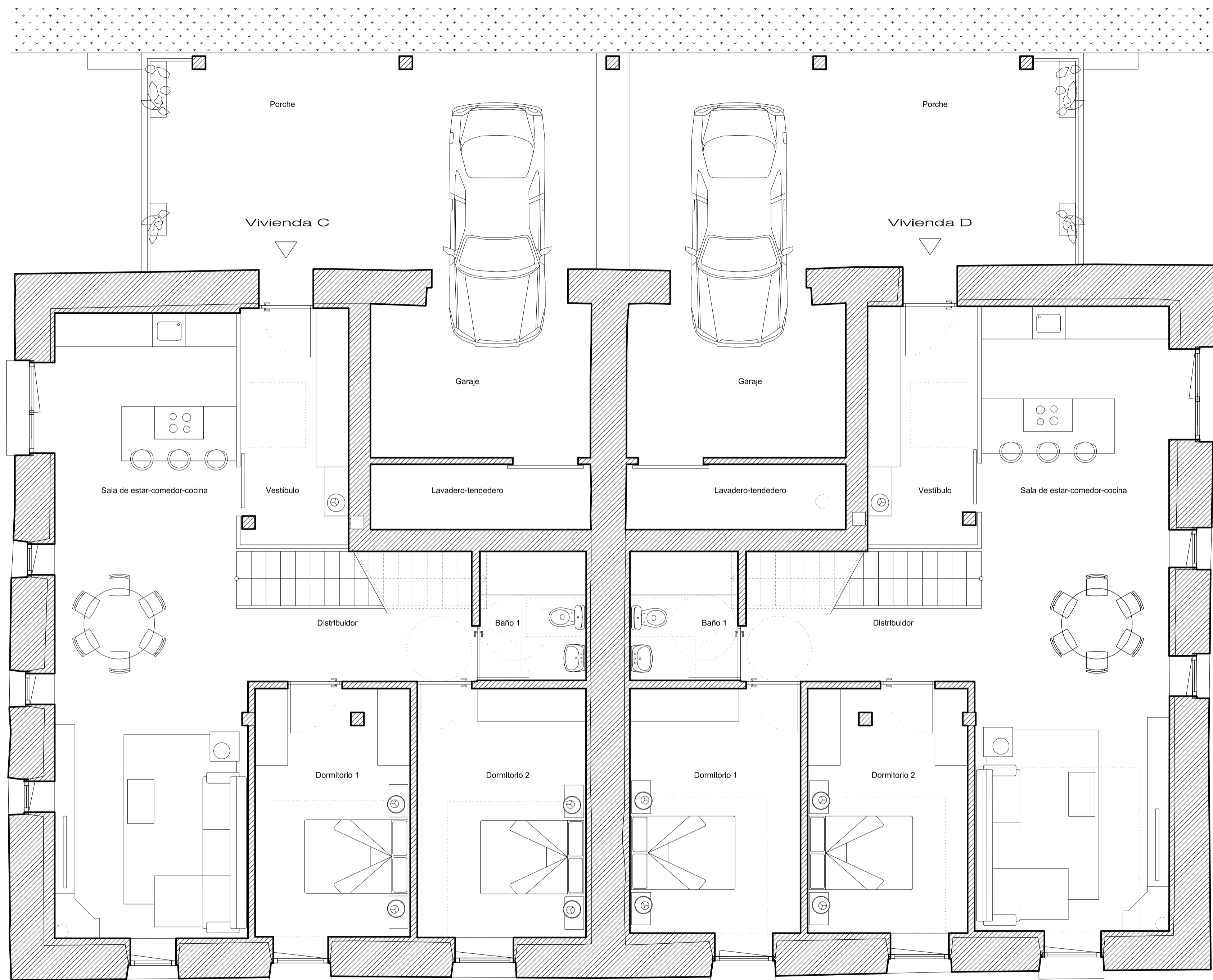
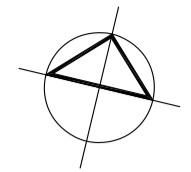
Eskala / escala:
1/ 50



maider romo arizmendi, arkitektoa



Sustatzailea/promotor: BALIARRAINGO UDALA
Data/fecha: 2026ko martxoa/ Marzo 2026



VIVIENDA C

SUPERFICIES ÚTILES VIVIENDA C PLANTA PRIMERA

| | |
|--|--------------------------------|
| Sala de estar-comedor-cocina | 39,94 m ² |
| Vestibulo | 8,60 m ² |
| Distribuidor | 10,44 m ² |
| Dormitorio 1 | 13,34 m ² |
| Dormitorio 2 | 14,18 m ² |
| Baño 1 | 4,62 m ² |
| Garaje | 27,42 / 2 13,71 m ² |
| Porche | 20,08 / 2 10,04 m ² |
| Lavadero-tendedero | 4,86 m ² |
| SUPERFICIES ÚTILES PLANTA 1ª VIVIENDA C | 119,73 m² |

VIVIENDA D

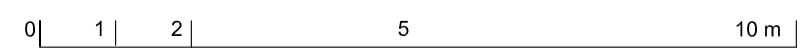
SUPERFICIES ÚTILES VIVIENDA D PLANTA PRIMERA

| | |
|--|--------------------------------|
| Sala de estar-comedor-cocina | 41,34 m ² |
| Vestibulo | 8,80 m ² |
| Distribuidor | 10,44 m ² |
| Dormitorio 1 | 14,78 m ² |
| Dormitorio 2 | 13,12 m ² |
| Baño 1 | 4,70 m ² |
| Garaje | 27,38 / 2 13,69 m ² |
| Porche | 19,74 / 2 9,87 m ² |
| Lavadero-tendedero | 4,84 m ² |
| SUPERFICIES ÚTILES PLANTA 1ª VIVIENDA D | 121,58 m² |

| | |
|--|-----------------------|
| Total superficie útil VIVIENDA C | 208,41 m ² |
| Total superficie construida VIVIENDA C | 257,87 m ² |

| | |
|--|-----------------------|
| Total superficie útil VIVIENDA D | 210,73 m ² |
| Total superficie construida VIVIENDA D | 255,31 m ² |

| | |
|---|-----------------------------|
| Superficie construida Planta baja | 355,12 m ² |
| Superficie construida Planta primera | 306,88 m ² |
| Superficie construida Planta bajocubierta | 206,30 m ² |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL | 868,30 m² |



Baliarrain

Abali Goena baserria birgaitzea
4 etxebizitza eta garaje barne hartzeko

REHABILITACIÓN DEL CASERÍO ABALI GOENA
PARA ALBERGAR 4 VIVIENDAS Y GARAJES

PROYECTO BÁSICO

Planoa/plano:

B 08

PLANTA PRIMERA
Distribuida

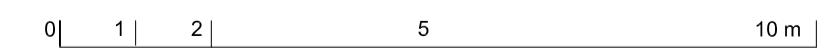
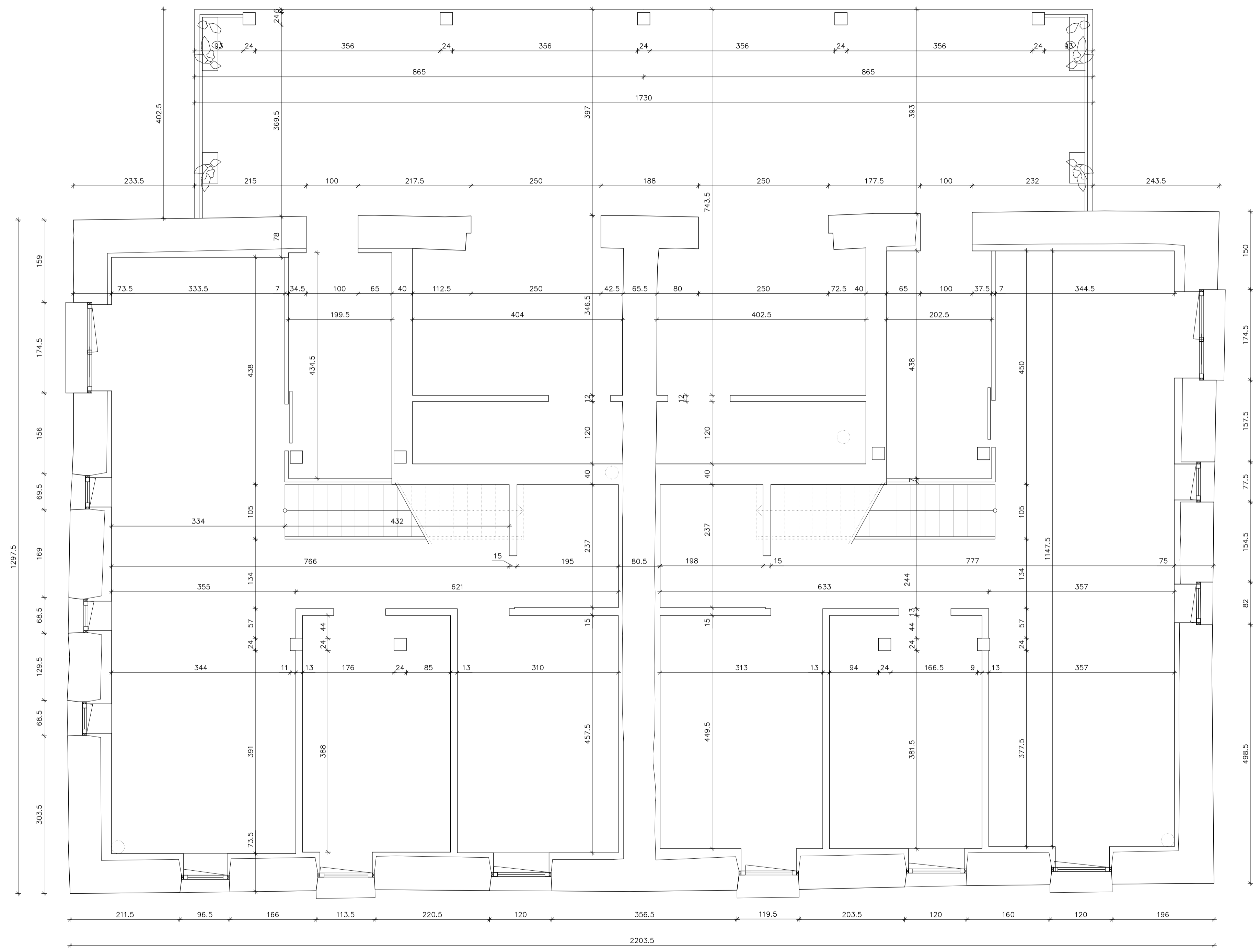
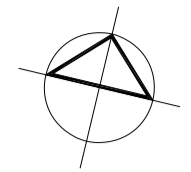
Eskala / escala:

1/50



maider romo arizmendi,arkitektoa

Sustatzaillea/promotor: BALIARRAINGO UDALA
Data/fecha: 2026ko martxoa/ Marzo 2026



Baliarrain

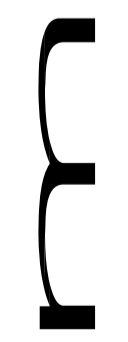
Abali Goena baserria birgaitzea
4 etxebizitza eta garaje barne hartzeko
*REHABILITACIÓN DEL CASERÍO ABALI GOENA
PARA ALBERGAR 4 VIVIENDAS Y GARAJES*

PROYECTO BÁSICO

Planoa/plano:

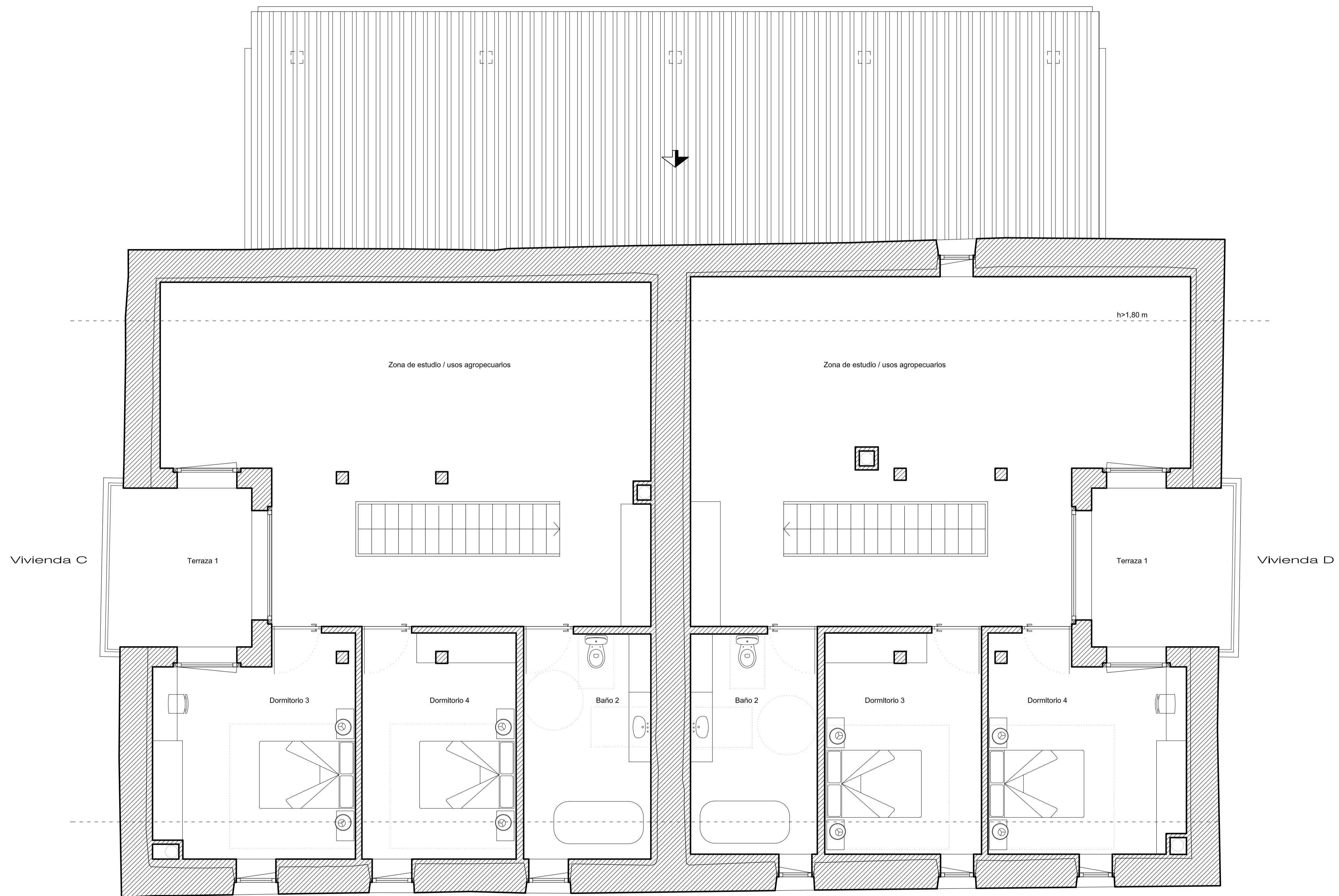
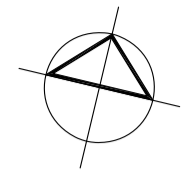
B 09
PLANTA PRIMERA
Acotada

Eskala / escala:
1/50



maider romo arizmendi,arkitektoa

Sustatzailea/promotor: BALIARRAINGO UDALA
Data/fecha: 2026ko martxoa/ Marzo 2026



VIVIENDA C h > 1,80 m

SUPERFICIES ÚTILES VIVIENDA C PLANTA BAJO CUBIERTA

| | |
|--|--------------------------------|
| Zona de estudio / usos agropecuarios | 48,65 m ² |
| Dormitorio 3 | 13,78 m ² |
| Dormitorio 4 | 11,71 m ² |
| Baño 2 | 9,65 m ² |
| Terraza | 9,78 / 2 = 4,89 m ² |
| SUPERFICIES ÚTILES PLANTA BC VIVIENDA C | 88,68 m² |

VIVIENDA D h > 1,80 m

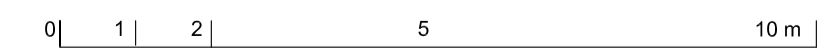
SUPERFICIES ÚTILES VIVIENDA D PLANTA BAJO CUBIERTA

| | |
|--|--------------------------------|
| Zona de estudio / usos agropecuarios | 49,29 m ² |
| Dormitorio 3 | 11,90 m ² |
| Dormitorio 4 | 13,51 m ² |
| Baño 2 | 9,62 m ² |
| Terraza | 9,66 / 2 = 4,83 m ² |
| SUPERFICIES ÚTILES PLANTA BC VIVIENDA D | 89,15 m² |

| | |
|--|-----------------------|
| Total superficie útil VIVIENDA C | 208,41 m ² |
| Total superficie construida VIVIENDA C | 257,87 m ² |

| | |
|--|-----------------------|
| Total superficie útil VIVIENDA D | 210,73 m ² |
| Total superficie construida VIVIENDA D | 255,31 m ² |

| | |
|---|-----------------------------|
| Superficie construida Planta baja | 355,12 m ² |
| Superficie construida Planta primera | 306,88 m ² |
| Superficie construida Planta bajocubierta | 206,30 m ² |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL | 868,30 m² |



Baliarrain

Abali Goena baserria birgaitzea
4 etxebizitza eta garaje barne hartzeko

REHABILITACIÓN DEL CASERÍO ABALI GOENA
PARA ALBERGAR 4 VIVIENDAS Y GARAJES

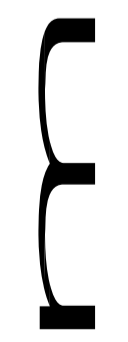
PROYECTO BÁSICO

Planoa/plano:

B 10

PLANTA BAJO CUBIERTA
Distribuida

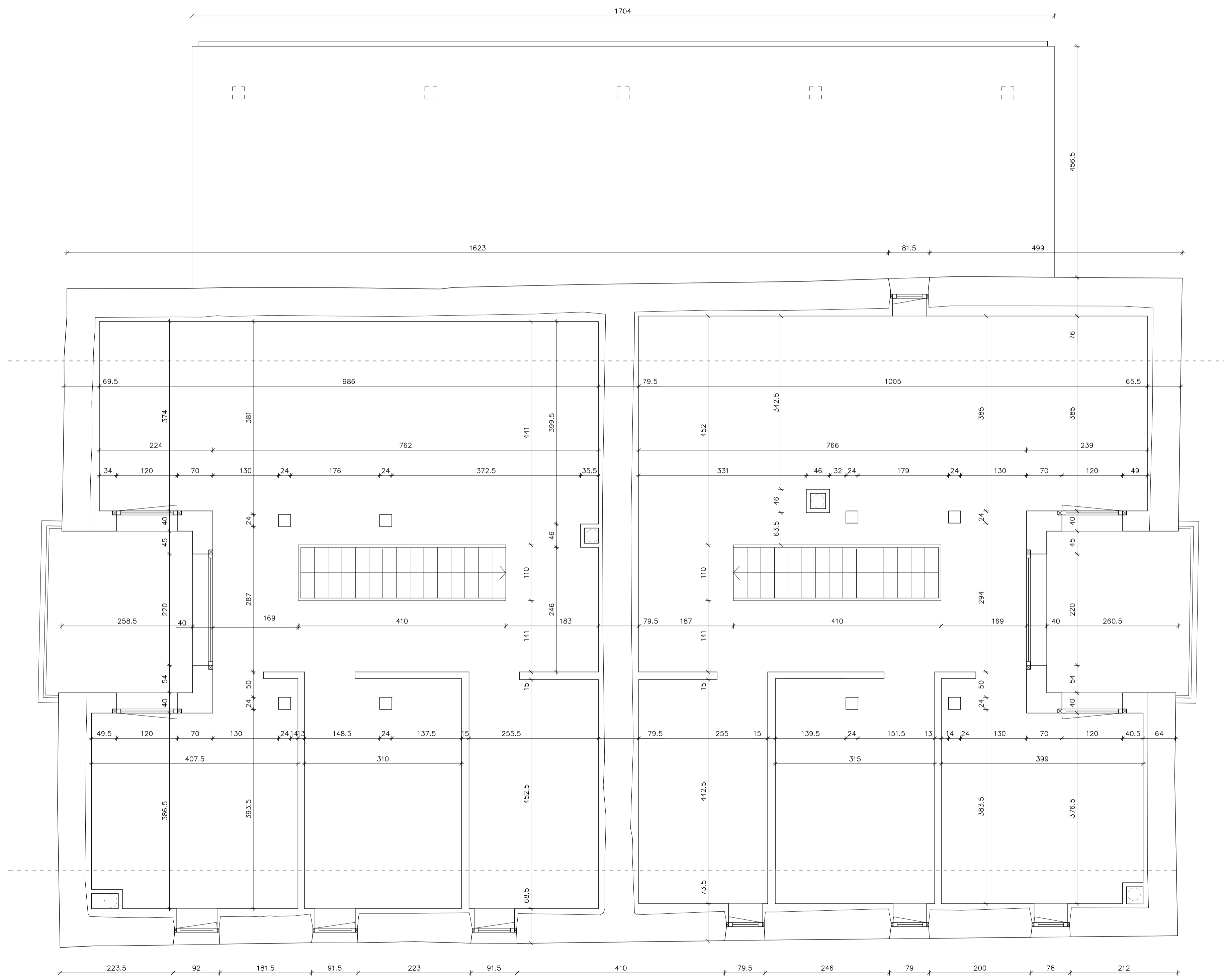
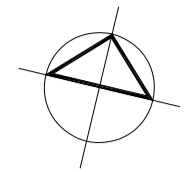
Eskala / escala:
1 / 50



maider romo arizmendi, arkitektoa



Sustatzaillea/promotor: BALIARRAINGO UDALA
Data/fecha: 2026ko martxoa / Marzo 2026



Baliarrain



Abali Goena baserria birgaitzea
4 etxebizitza eta garaje barne hartzeko
*REHABILITACIÓN DEL CASERÍO ABALI GOENA
PARA ALBERGAR 4 VIVIENDAS Y GARAJES*

PROYECTO BÁSICO

Planoa/plano:

B 11
PLANTA BAJO CUBIERTA
Acotada

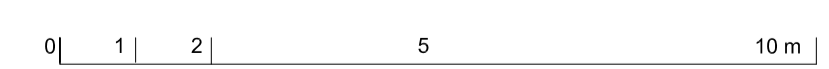
Eskala / escala:
1/ 50

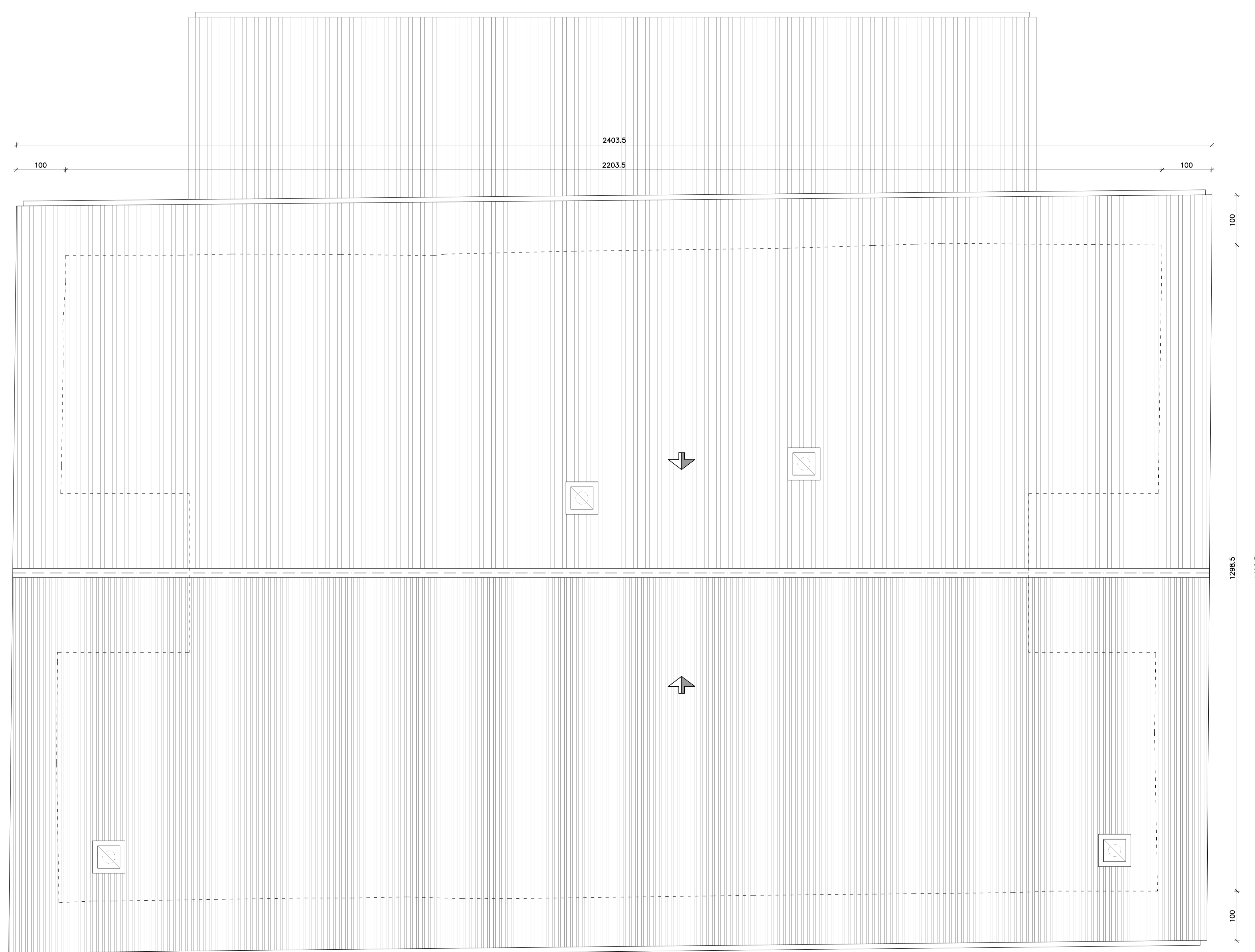
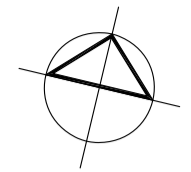


maider romo arizmendi,arkitektoa

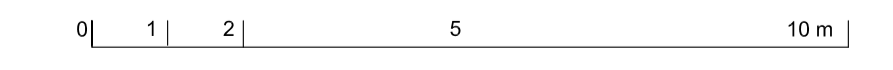


Sustatzalea/promotor: BALIARRAINGO UDALA
Data/fecha: 2026ko martxoa/ Marzo 2026





| | |
|---|-----------------------------|
| Superficie construida Planta baja | 355,12 m ² |
| Superficie construida Planta primera | 306,88 m ² |
| Superficie construida Planta bajocubierta | 206,30 m ² |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL | 868,30 m² |




Baliarrain

Abali Goena baserria birgaitzea
4 etxebizitza eta garaje barne hartzeko
*REHABILITACIÓN DEL CASERÍO ABALI GOENA
PARA ALBERGAR 4 VIVIENDAS Y GARAJES*

PROYECTO BÁSICO

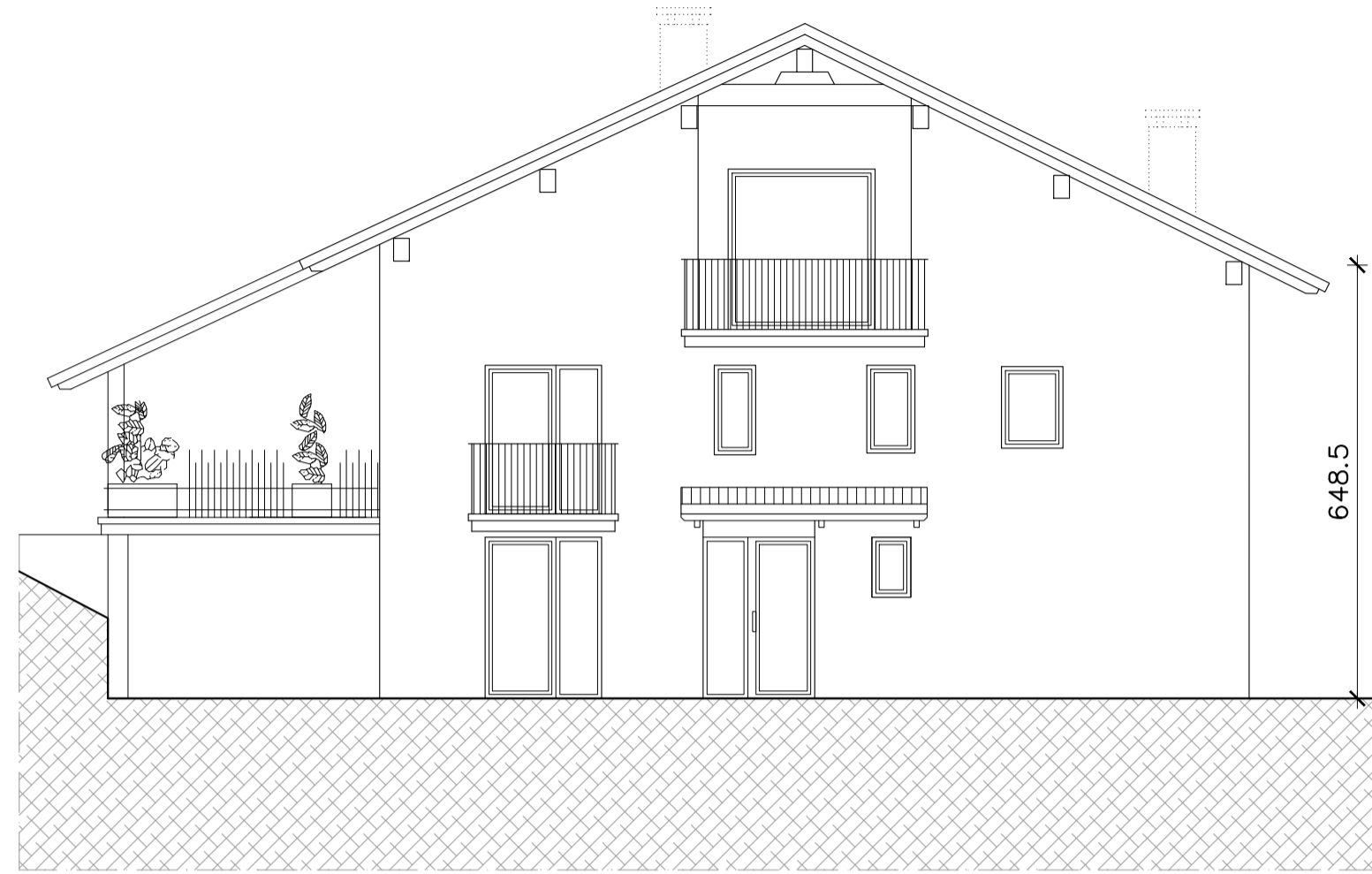
Planoa/plano:
B 12
PLANTA CUBIERTA

Eskala / escala:
1/50

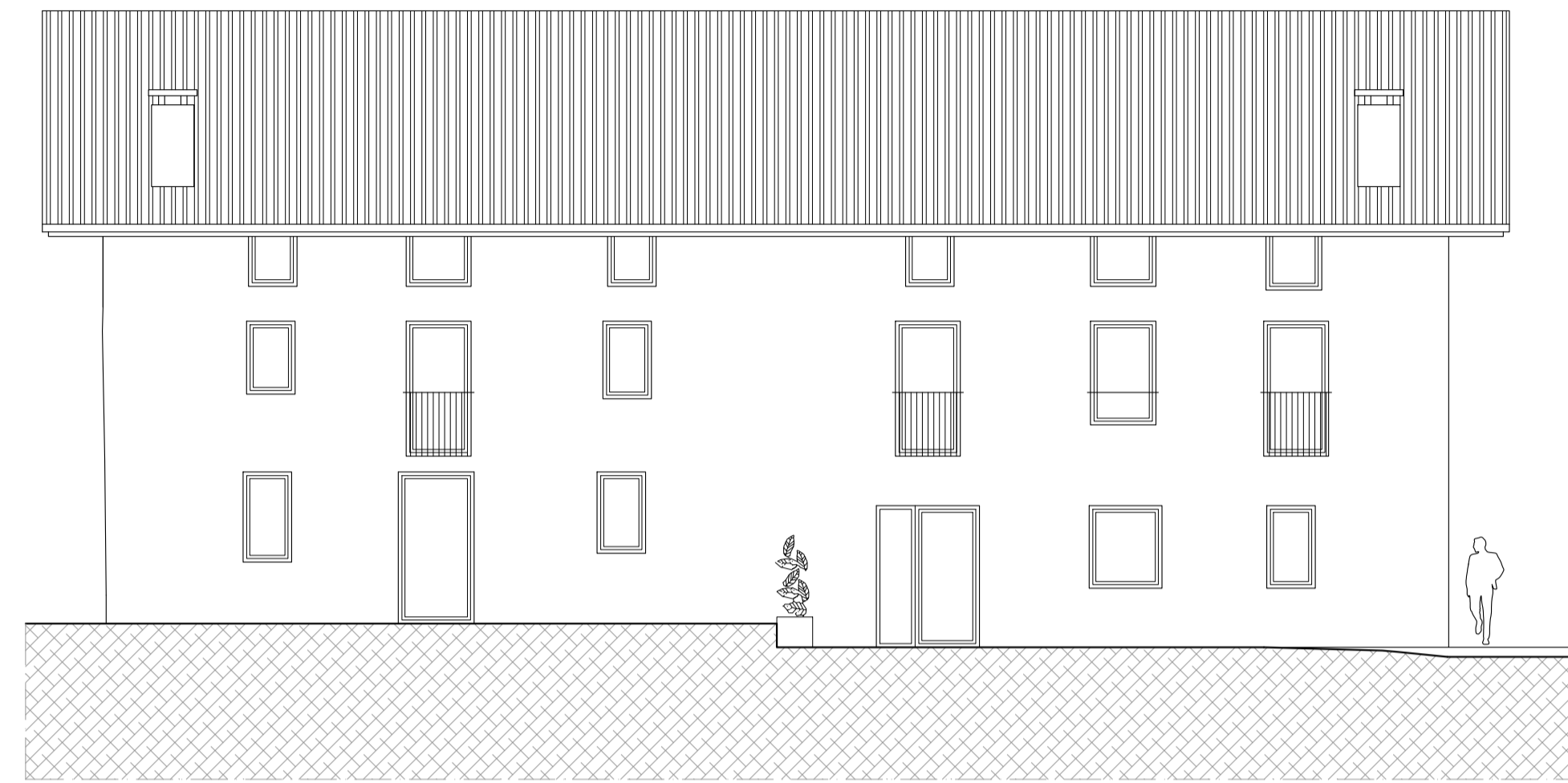

maider romo arizmendi, arkitektoa

Sustatzalea/promotor: BALIARRAINGO UDALA
Data/fecha: 2026ko martxoa/ Marzo 2026

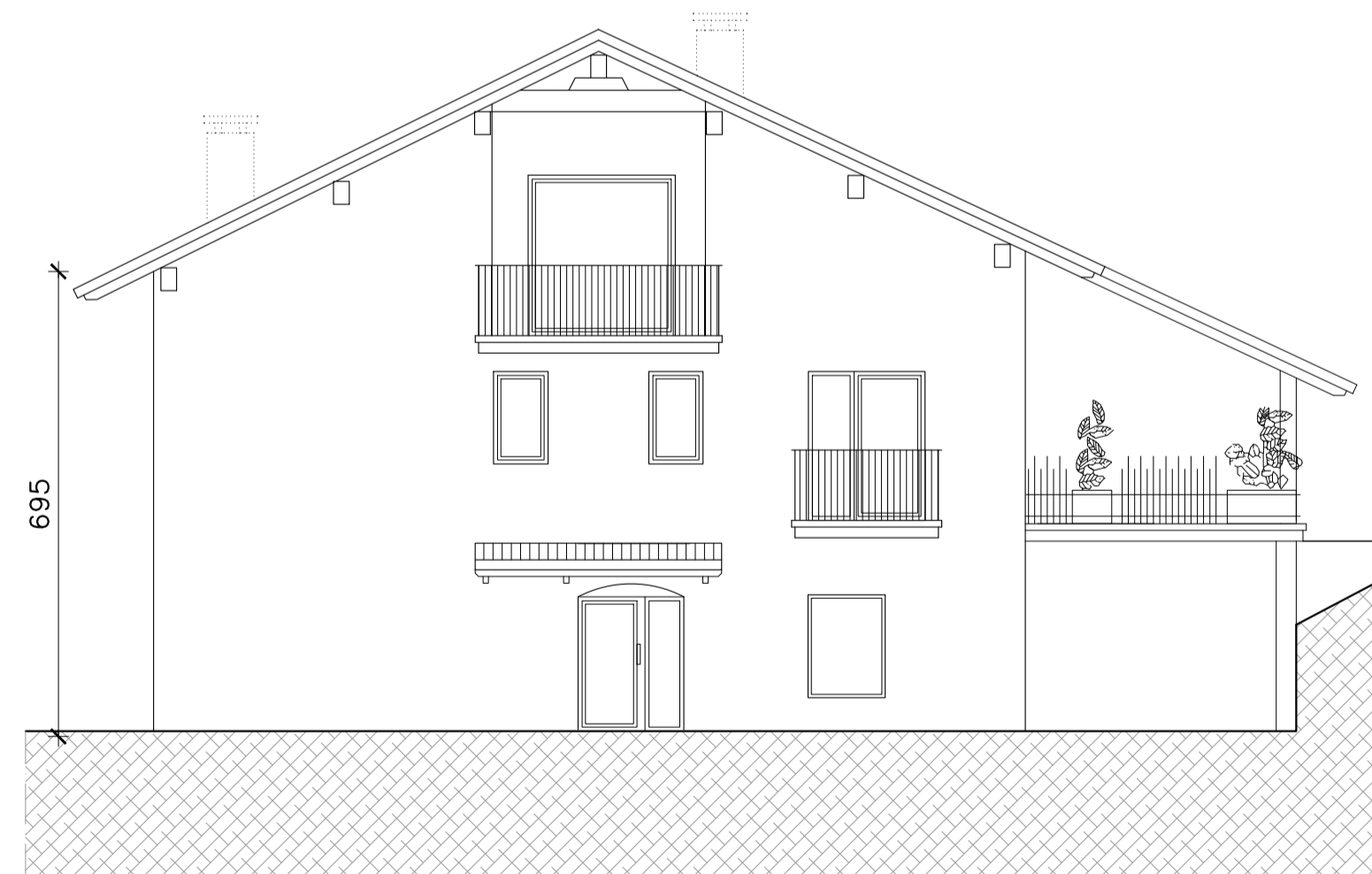
ALZADO OESTE



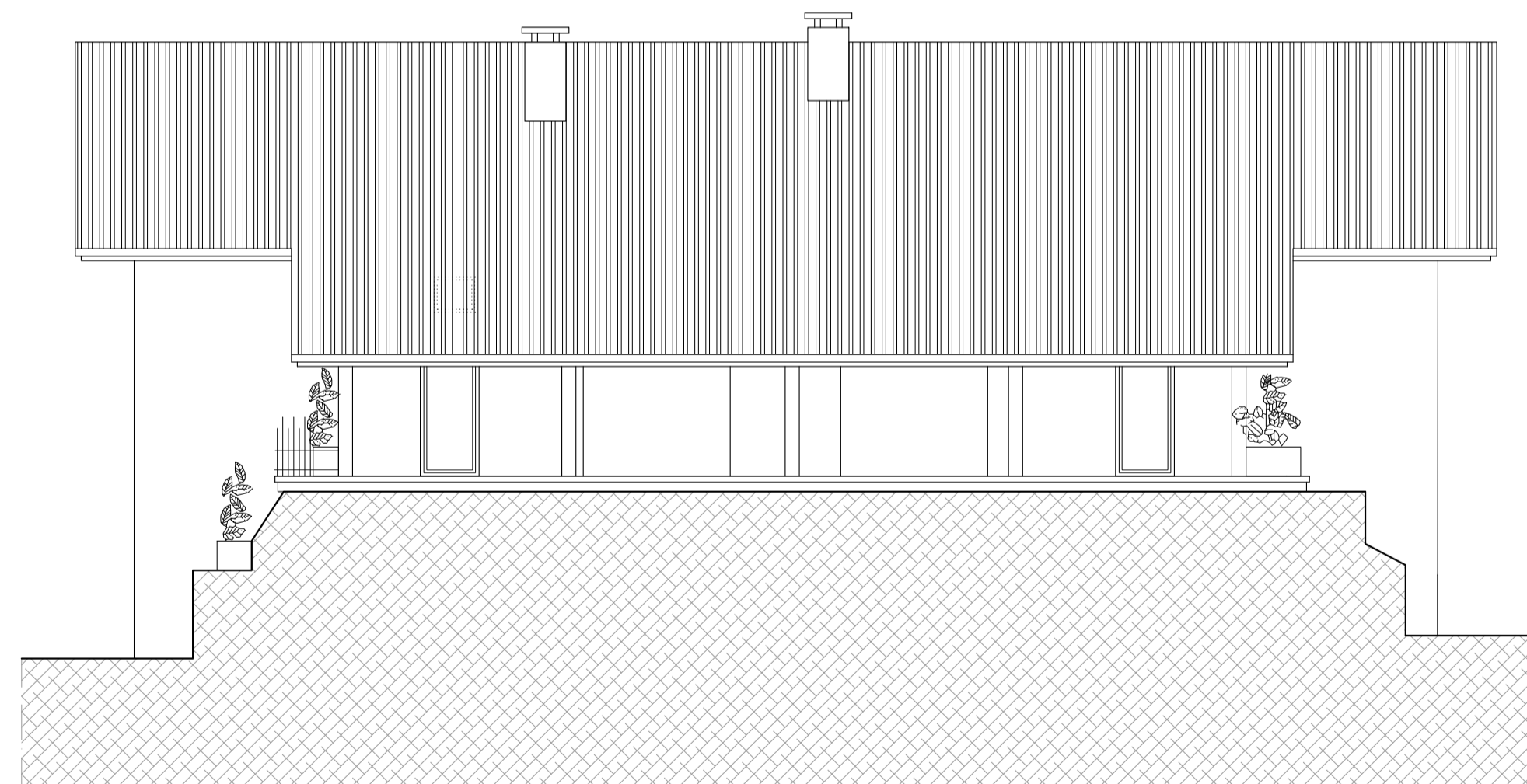
ALZADO SUR



ALZADO ESTE



ALZADO NORTE



0 | 5 | 10 m

Baliarrain



Abali Goena baserria birgaitzea
4 etxebizitza eta garaje barne hartzeko

REHABILITACIÓN DEL CASERÍO ABALI GOENA
PARA ALBERGAR 4 VIVIENDAS Y GARAJES

PROYECTO BÁSICO

Planoa/plano:

B 13

ALZADOS
Propuesta

Eskala / escala:

1/ 100



maider romo arizmendi,arkitektoa



Sustatzailea/promotor: BALIARRAINGO UDALA
Data/fecha: 2026ko martxoa/ Marzo 2026