Bizkaiko Foru Aldundia
Diputación Foral de Bizkaia

Udal Harremanen eta Herri Administrazioaren Saila
Departamento de Relaciones Municipales y Administración Pública

INDICE GENERAL

DOCUMENTO "A" MEMORIA
DOCUMENTO "B" PLANOS DE INFORMACION Y PROYECTO
DOCUMENTO "C" ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
PARQUE DE BOMBEROS – RESIDENCIA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD
NÚCLEO RURAL DE BARRUTIA
TERMINO MUNICIPAL DE ARRATZU

Documento de Aprobación Inicial
Noviembre de 2009

INDICE

1.- INTRODUCCION

1.1.- OBJETO Y ANTECEDENTES DEL PROYECTO. JUSTIFICACION DE SU PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD

1.2.- CONTENIDO

1.3.- DOCUMENTACIÓN

1.4.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL. ADECUACION DE LA ORDENACION A LAS DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

2.- DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL DEL AMBITO ORDENADO

2.1.- LIMITE Y SUPERFICIE DEL SECTOR.

2.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

2.4.- CARACTERISTICAS GEOTECNICAS DE LOS TERRENOS.

2.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

3.- REGIMEN URBANISTICO VIGENTE.

4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

4.1.- PROGRAMA DE NECESIDADES.

4.2.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

5.- CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES. EVALUACIÓN CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL.

6.- ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN ESPECIAL.

Artículo 1.- Ambito de Aplicación.

Artículo 2.- Entrada en Vigor y Condiciones de Vigencia.

Artículo 3.- Documentos Constitutivos del Proyecto y Alcance Normativo de los mismos.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- GENERALIDADES.

2.- CLASIFICACION DEL SUELO.

3.- CALIFICACION DEL SUELO.

4.- SISTEMA DE ACTUACION.

5.-APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

6.- ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION.

7.- USOS PERMITIDOS.

8.- CONDICIONES ESPECIALES DE ESTRUCTURA URBANA.

9.- REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO, COMPLEMENTACION, REAJUSTE Y EJECUCION DEL PLAN.

CAPITULO I.1.- REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA
Artículo 4.- Formulación del Régimen de Calificación Pormenorizada,
Artículo 5.- Sistematización de la Calificación Pormenorizada.
Artículo 6.- Régimen de Edificación, Dominio y Uso de las Zonas de Uso Pormenorizado.

TITULO SEGUNDO
ORDENANZAS DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO PARA LA PARCELA EDIFICABLE.
CAPITULO II.1. CONDICIONES DE EDIFICACION,
Artículo 7.- Terminología de Conceptos.
Artículo 8.- Determinación del Perfil de Edificación.
Artículo 9.- Medición de la Altura de la Edificación y de la Altura de las Distintas Plantas de los Edificios.
Artículo 10.- Condiciones Generales de Regulación de la Forma de la Edificación.
Artículo 11.- Cierres de Parcela.
Artículo 12.- Condiciones Funcionales, Constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones.
Artículo 13.- Servidumbres de Uso Público de circulación y estancia petonal de libre acceso.

TITULO TERCERO
CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
Artículo 14.- Condiciones Generales de Diseño.
Artículo 15.- Condiciones para la concesión de Licencias.

7.- PLAN DE ETAPAS.
7.1.- UNIDADES DE EJECUCION
7.2.- ETAPAS DE LA URBANIZACION
7.3.- SISTEMA DE ACTUACION ELEGIDO

8.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
8.1.- DATOS GENERALES
8.2.- CARACTERISTICAS Y ESTIMACION DE COSTOS DE LA URBANIZACION
8.2.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
8.2.2.- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES
8.2.3.- DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA
8.2.4.- ALUMBRADO PUBLICO
8.2.5.- RED VIARIA
8.2.6.- ESPACIOS LIBRES
8.2.6.- ESPACIOS LIBRES
8.2.8.- RED DE GAS, TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.
8.2.8.- RESUMEN DE PRESUPUESTO DE URBANIZACION

8.3.- ANALISIS DE COSTOS

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

9.- DOCUMENTACION GRAFICA

9.I.- PLANOS DE INFORMACION
I.1.- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO E 1/5.000
I.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y SUELO NO URBANIZABLE E 1/5.000
I.3.- CALIFICACIÓN SUELO NO URBANIZABLE E 1/5.000
I.4.- EMPLAZAMIENTO. NÚCLEO DE BARRUTIA. E 1/5.000
I.5.- PARCELARIO. NÚCLEO DE BARRUTIA. E 1/5.000
I.6.- DELIMITACIÓN EDIFICACIONES EN ORDENACIÓN Y VÍAS EN NÚCLEO BARRUTIA E 1/5.000
I.7.- RED DE SANEAMIENTO. NÚCLEO DE BARRUTIA E 1/500
I.8.- TOPOGRÁFICO. NÚCLEO DE BARRUTIA. E 1/1.000

9.O.- PLANOS DE ORDENACION
O.1ALINEACIONES Y RASANTES. NÚCLEO DE BARRUTIA E 1/1.000
O.2.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. NÚCLEO DE BARRUTIA. E 1/1.000
O.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN SOBRE TOPOGRÁFICO. E 1/1.000

9.U.- PLANOS DE REDES DE SERVICIOS

U.1.- REDES DE SERVICIOS. SANEAMIENTO E 1/1.000
U.2.- REDES DE SERVICIOS. ENERGÍA ELÉCTRICA E 1/1.000

Bilbao, noviembre de 2009

PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO TÉRMINO MUNICIPAL DE ARRATZU

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- OBJETO Y ANTECEDENTES DEL PROYECTO. JUSTIFICACION DE SU PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD

El presente proyecto tiene por objeto la formulación de la ordenación urbanística del denominado por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arratzu como **Sistema General de Equipamiento**, situado en el núcleo rural de Barrutia, con destino a la implantación en el mismo de un Parque de Bomberos y una Residencia para Personas con Discapacidad.

El proyecto redactado respeta en su integridad las determinaciones del Planeamiento vigente. La evidente necesidad de buscar una nueva ubicación del Parque de Bomberos de Gernika, considerado como un servicio público, debido a una situación urbanística conflictiva, sin posibilidad de ampliación ni capacidad de realización de ejercicios de maniobra, con dificultades de accesibilidad, demora en las salidas motivada por la presencia de numerosos vehículos en el entorno, y una edificación insuficiente para la dotación existente, resulta, hoy por hoy, un objetivo prioritario.

El actual Parque de Bomberos de Gernika se sitúa en las inmediaciones del Polideportivo Santanape y del Instituto de Gernika, con acceso desde la carretera que conecta la Villa Foral con el término de Bermeo. La edificación, desarrollada en una única planta (exceptuando la torre de ejercicios, que cuenta con PB+5), se compone de dos cuerpos diferenciados: por un lado, el ámbito que acoge el garaje de vehículos del servicio, de forma rectangular en planta, y con unas dimensiones exteriores de 20.02*12.39 metros, rematado en cubierta abovedada, con una altura en su punto máximo de 7.50 metros. Adosado a este, se desarrolla el cuerpo destinado a vivienda de bomberos, en el que se albergan las dependencias de oficina, cocina, vestuarios, dormitorio, etc., y con unas dimensiones exteriores de 9.21*20.02 metros, cubierta igualmente abovedada y altura máxima de 5.25 metros. El edificio se desarrolla según directriz E-O, y los dos cuerpos anteriormente descritos se conectan en la zona central.

Los terrenos que desarrolla el presente Plan Especial permiten resolver las carencias del equipamiento actual y, además, dan cumplimiento a los requisitos de situación que una edificación de estas características debe reunir. Este suelo, situado en el municipio limítrofe de Arratzu cuenta con suelos susceptibles de permitir esta implantación, al estar situados en las cercanías de la variante de Gernika, junto a la rotonda final, y en las inmediaciones del nuevo vial, actualmente en fase inicial de ejecución, que conectará dicho municipio con la carretera Gernika-Bermeo. Se trata de unos terrenos situados en el paraje denominado Barrutia, referencia catastral 914001049, parcela nº 049, que cuenta con una superficie total de 14.835 m2. Dicha parcela era propiedad del Gobierno Vasco, y se ha transferido recientemente al Ayuntamiento de Arratzu, con objeto de posibilitar la implantación de dicho servicio.

El traslado del Parque de Gernika a esta parcela mejoraría sensiblemente las salidas de los vehículos, ya que el emplazamiento actual constituye una salida muy lenta para alcanzar cualquier vía de la red principal de su zona de intervención, y evitaría los graves problemas que se derivarían de dicha situación en caso de siniestro.

El emplazamiento elegido reúne las características adecuadas para la implantación del Servicio. Por un lado, destaca por sus buenas comunicaciones, junto a una vía rápida y fluida de primera magnitud, y, por otro, se localiza en una zona donde se ha considerado se ha desplazado el "Centro de Riesgo Poblacional" (CRP).

Se posibilita así una rápida incorporación de los vehículos del SEI tanto en dirección Gernika, a través de varios viales diferenciados, como hacia Forua o Lekeitio, lo que minimiza el tiempo necesario para trasladar los efectivos necesarios desde el Parque de Bomberos hasta el lugar donde se registra un siniestro.

Existen además otros aspectos que han movido a contemplar la parcela como idónea, según la siguiente relación:

- Se dispone de espacio suficiente para albergar un edificio con uso de Parque de Bomberos, desarrollado en varias plantas.
- Dicho suelo se encuentra vacante y es propiedad de la Administración.
- Cuenta con calificación urbanística que permitiría una gestión rápida del expediente.
- Complementariamente a lo anterior, se posibilita la implantación de una Residencia para Personas con Discapacidad en el terreno, como dotación complementaria al propio Parque de Bomberos.

1.2.- CONTENIDO

De acuerdo con lo indicado en la Legislación del Suelo, en este Plan se contienen las siguientes determinaciones :

1.- Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética, y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos, y otros fines análogos.

2.- Con los fines señalados en el párrafo anterior, realizar así mismo operaciones integradas de reforma interior.

Por otro lado, el artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento establece que "*en desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales de Ordenación (...) podrán asímismo formulares Planes especiales, sin necesidad previa de aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades : (...)*

a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan General. "

El artículo 77 del Reglamento de Planeamiento, establece, igualmente, que los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y como mínimo, los previstos para los Planes Parciales, salvo los que resulten innecesarios por no guardar relación con la reforma que se plantea. En todo caso, contendrán la delimitación de las unidades de ejecución, fijación de los plazos de ejecución, y elección del sistema de actuación para su desarrollo. En este sentido, la legislación del suelo, establece las determinaciones que deben contener los Planes Parciales, y que, por asimilación, pueden aplicarse a nuestro caso concreto :

a) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de acuerdo con el capítulo II de este título.

b) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias, y, en su caso, la división en unidades de ejecución.

c) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será, como mínimo, de 18 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques. Las superficies mínimas señaladas en este apartado deberán ser de dominio y uso público.

d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios, y demás servicios de interés público y social.

f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

g) Características y trazado de galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

i) Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

1.3.- DOCUMENTACION

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, en el artículo 77, este Plan Especial está compuesto de los siguientes documentos:

- Escritos :

- Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate, así como de la Ordenación y de sus determinaciones.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Plan de Etapas.
- Estudio Económico - Financiero.

- Gráficos :

- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Planos de Urbanización y Redes de Servicios.

1.4.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL. ADECUACION DE LA ORDENACION A LAS DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

En este caso concreto, la necesidad de elaboración de un Plan Especial viene impuesta en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. En el artículo 28.7- Ejecución de los sistemas generales, se establece que "*la ejecución de los sistemas generales se realizará (…) por medio de Planes Especiales que se ejecutarán en la forma legalmente establecida*".

En este caso concreto, la justificación del Plan Especial viene motivada además :

- Para la ordenación de dicha área.
- Para posibilitar la localización de otras dotaciones.

Por lo tanto, sobre el ámbito definido, la formulación del Plan Especial es la actuación primera e imprescindible tendente a la urbanización y posterior edificación.

Con independencia del procedimiento legal establecido, también conviene incidir sobre la oportunidad de la formulación del Plan Especial. Según establece los artículos 144 y 145 del RP, los P.E. que se formulen con el objeto de "…*desarrollar las infraestructuras básicas o protección del paisaje, vías de comunicación, medio natural (…)serán redactados por las Entidades Locales, Entidades Urbanísticas especiales u órganos que tengan competencia en el orden urbanístico. (…) También podrán redactarse por los Organismos que tengan a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio*".

En el presente caso, ha sido la Administración Foral la que ha tomado la iniciativa con el fin de dar cumplimiento a las determinaciones de NN.SS. en lo que a plazos de desarrollo urbanístico se refiere.

Por lo tanto, no sólo se da la procedencia exigida por el artículo citado del Reglamento, sino que parece clara la oportunidad de la actuación aquí recogida.

2.- DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL DEL AMBITO ORDENADO

Con anterioridad a la formulación de cualquier propuesta de ordenación, se hace necesario un conocimiento lo más exhaustivo posible del ámbito de estudio por parte de los técnicos redactores. Esta información debe estar en función del documento que se trate de elaborar, primando en cada caso los aspectos que más incidan o condicionen el ámbito físico a planificar.

Dicha información previa debe contemplar tanto caracteres físicos, tales como topografía, paisaje, arbolado, accesibilidad, etc., como sociales (relativos a la población y propiedad del suelo) e incluso jurídico - urbanísticos, con respecto, en su caso, al planeamiento que legitima y sirve de soporte al documento que se formule.

Además de esta vertiente escrita de la información urbanística, no debemos olvidar que, en cualquier nivel de planeamiento territorial o urbano, tiene una importancia incuestionable la documentación gráfica, que complementa lo anterior y ayuda a comprender, cuando no resulta determinante, la realidad preexistente que se pretende alterar.

En base a estos aspectos, vamos a desarrollar el concepto de información urbanística en los seis apartados siguientes:

2.1.- LÍMITE Y SUPERFICIE DEL SECTOR.

El núcleo de Barrutia se asienta al noroeste del término municipal, limitando con Kortezubi al Norte, junto al barrio Rentaría de Gernika. Se trata de un núcleo que se asienta sobre la carretera BI-638 Gernika – Lekeitio, y está dividido en dos partes por el límite administrativo de los municipios de Kortezubi y Arratzu. El diferencial más significativo de este núcleo es la presencia de un Centro de Firmación Profesional en un área totalmente rural.

En este núcleo existen diversos asentamientos (caseríos, edificaciones aisladas, casa – torre, ermita, etc.

La totalidad del área se configura como una superficie de forma irregular en planta. Queda delimitada por: al Sur y al Este, por resto de Suelo No Urbanizable; al Oeste por carretera de Gernika a Lekeitio; y al norte, por vial interior del núcleo de Barrutia y Escuela de Formación Profesional de Barrutia. La superficie total de los terrenos así definidos es de 14.867,59 m^2 (14.835 m^2 según datos catastrales), con unas dimensiones máximas aproximadas de 85 metros según eje N-S, y 170 metros según eje E-O.

Los terrenos presentan una ligera pendiente, del orden de un 9%, según directriz Sur-Norte, ascendiendo desde la cota +6.00 en las inmediaciones del enlace inferior, a la cota +15.00 en el área adyacente a la Escuela de Formación Profesional de Barrutia.

Registralmente, la descripción de la finca es la siguiente: "Parcela de terreno en el Barrio de Barrutia, municipio de Arrazua, que linda por Norte, con camino vecinal que lo separa de la parcela segregada de la finca matriz de la que ésta es resto y de la Propiedad del Ayuntamiento de esta Villa; por Sur, con pertenecidos del Caserío Torrene de Don Pablo Iturria (parcelas números 1/44 al 1/47, ambos inclusive, y número 1/36 del Catastro Parcelario); por Este, con los del caserío Echezarre (parcela número 1/33 del Catastro Parcelario) y con pertenecidos del caserío Torrene de Don Pablo Iturria (parcelas números 1/34 Y 1/35 del Catastro Parcelario); y por Oeste, con carretera que se dirige a Lekeitia, camino público y la casa pontazgo de Barrutia, con los de Torrene de Don Pablo Iturria (parcela número 1/47 del Catastro Parcelario). Esta parcela confina además por todos sus lados con la casa Madariagunea o Barruti goikoa, propiedad de Don Pedro María Solozabal. Mide veintidós mil cuatrocientos setenta y cinco metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados. Es RESTO de finca después de la segregación practicada por nota al margen de la inscripción la de la finca 437 al folio 13 del Libro 6 de Kortezubi, tomo 412. Se corresponde con las parcelas 048 Y 049 del Polígono 001 del Catastro de Arrazua. INSCRIPCION: Tomo 1.288 del Archivo, libro 13 de Kortezubi, folio 67, finca 437, inscripción 3ª.

La titularidad de los terrenos objeto del presente Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Arratzu, en virtud de la cesión realizada por el Consejo de Gobierno Vasco en fecha 3 de marzo de 2009, cediéndose gratuitamente por Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales de fecha 16 de marzo de 2009, aceptada por el Ayuntamiento Pleno en fecha 28 de abril de 2009. Esta cesión fue formalizada mediante escritura otorgada ante notario el día 7 de mayo de 2009.

Tal y como se ha expresado, la descripción anterior se refiere a las fincas registrales definidas con los números 048 y 049 del Polígono 001 del Catastro de Arrazua. No obstante, la parcela de terreno clasificada como equipamiento, e incluida en la delimitación de núcleo rural es únicamente la 048, que cuenta con una superficie de 14.835 m^2, y cuyos linderos son los siguientes: por Norte, con camino vecinal que lo separa de la parcela segregada de la finca matriz de la que ésta es resto y de la Propiedad del Ayuntamiento de esta Villa; por Sur, con pertenecidos del Caserío Torrene de Don Pablo Iturria (parcelas números 1/44 al 1/47, ambos inclusive, y número 1/36 del Catastro Parcelario) y parcela 048; por Este, con los del caserío Echezarre (parcela número 1/33 del Catastro Parcelario); y por Oeste, con carretera que se dirige a Lekeitio.

En el momento actual, su superficie se encuentra libre de edificación.

Se plantea la implantación de las edificaciones previstas en la zona central de la parcela, separadas de los lineros. No se realiza una zonificación específica de cada uno de los usos considerados, posponiendo la definición en detalle a la elaboración del proyecto definitivo.

2.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

El terreno que desarrolla el presente Plan Especial se encuentra en la actualidad libre de edificaciones, y no presenta ningún uso definido (salvo una plataforma asfaltada situada en el extremo Este de la parcela, actualmente utilizada como aparcamiento en superficie.

En lo que a infraestructuras se refiere, el ámbito responde a su carácter de suelo no urbanizable, en el que la ausencia de urbanización se evidencia en la inexistencia de redes de ningún tipo en las inmediaciones.

Únicamente se observa la existencia de tendidos aéreos de media tensión cruzando las parcelas afectadas, así como un tendido, igualmente aéreo, de telefonía.

En lo que a infraestructura viaria se refiere, ya se ha señalado anteriormente que los terrenos aparecen situados en las inmediaciones del vial interior del núcleo de Barrutia, y colindantes con la carretera Gernika-Lekeitio.

2.4.- CARACTERISTICAS GEOTECNICAS DE LOS TERRENOS.

No se dispone en la actualidad de ningún estudio que exprese las características del subsuelo, salvo experiencias de intervenciones en las proximidades que pueden dar una idea aproximada del subsuelo. En cualquier caso, y para asegurar un conocimiento más exhaustivo del terreno, sería necesario acudir a la realización de un estudio geotécnico, que facilitara la información referente a las características geológico-geotécnicas de las zonas citadas, así como la definición del contacto entre las mismas (zona problemática en general).

2.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Como ya se ha expuesto anteriormente, la titularidad de los terrenos objeto del presente Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Arratzu, en virtud de la cesión realizada por el Consejo de Gobierno Vasco en fecha 3 de marzo de 2009, cediéndose gratuitamente por Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales de fecha 16 de marzo de 2009, aceptada por el Ayuntamiento Pleno en fecha 28 de abril de 2009. Esta cesión fue formalizada mediante escritura otorgada ante notario el día 7 de mayo de 2009.

3.- REGIMEN URBANISTICO VIGENTE.

El área que nos ocupa queda, como se ha apuntado, incluida dentro del denominado núcleo rural de Barrutia, con una clasificación de Suelo No Urbanizable, y calificado como Sistema General de equipamiento Comunitario.

La parcela así definida en NNSS cuenta con una superficie total de 26.189 m^2, cifra en la que se engloba el área que acoge en la actualidad el Centro de Formación Profesional.

Según se establece en NNSS, los núcleos de población son suelos no urbanizables a sus efectos, con calificación global residencial.

Tal y como se establece en el art. 64 de las Normas Urbanísticas, los actos de uso del suelo y construcción permitidos en los núcleos serán los definidos en el art. 92 del P.R.U.G., con algunas precisiones. Así, se excepcionan del uso predominante (residencial, ligado o no a la explotación agrícola – ganadera), las construcciones destinadas, entre otras, a equipamientos comunitarios.

Por otro lado, se fijan unas directrices de imagen, composición y estética ligadas a la arquitectura tradicional.

En el precitado art. 64, se establecen, también, condiciones mínimas que deberán cumplir, entre otros, los equipamientos comunitarios, según la siguiente relación:

- Parcela mínima: 5.000 m^2.
- Coeficiente de edificabilidad 0,1 m^2/ m^2
- Número de plantas: S+PB+P1+BC.
- Altura máxima. 6 metros sobre C.P.B.

Para instalaciones y edificios para acogida de visitantes (hoteles, hostales, restaurantes, etc.), se establece una edificabilidad máxima de 0,20 m^2/ m^2.

4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El objetivo permanente de todo planeamiento pormenorizado es la ordenación racional del área ordenada, de forma que al finalizar el proceso de edificación, el resultado suponga un nuevo trozo de ciudad, habitable y bien integrado en el núcleo que ha demandado el crecimiento urbano.

Pero además de este objetivo genérico, existen siempre otros más particulares que se refieren en concreto a la unidad, por su topografía, vegetación, preexistencias, etc., o por la integración en el tejido urbano consolidado en sus bordes.

4.1.- PROGRAMA DE NECESIDADES DEL PARQUE DE BOMBEROS Y RESIDENCIA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

La definición del programa ha sido objeto de formulaciones con anterioridad a la redacción del presente Plan Especial. Sin embargo, y debido a la urgencia del tema, se ha realizado este estudio parcial, tratando de no hipotecar la futura realización del proyecto definitivo. Este informe base para la realización de un anteproyecto exige, pues, una continuidad en su realización.

- SUPERFICIES UTILES APROXIMADAS.

1.- PARQUE DE BOMBEROS

LOCAL	SUPERFICIE UTIL (m2)
PLANTA BAJA	
VESTIBULO	37,26
DESPACHO JEFE DE PARQUE	15,63
AULA	50,44
DESPACHO SARGENTO	18,63
PUESTO DE GUARDIA	18,40
PASO	6,63
ESCALERA	15,39
DUCHAS - ASEOS	24,68
VESTUARIOS - TAQUILLAS	90,95
CALDERA	19,48
GIMNASIO	40,81
SQUASH	67,76
CUARTO DE COMPRESOR Y EQUIPOS	19,53
ALMACEN	11,02
VESTUARIO DE INTERVENCION	19,13
SUPERFICIE EDIFICIO OFICINAS	*455,84*
GARAJE	734,32
ALMACEN	38,11
U.T.E.	
DORMITORIO 1	12,56
DORMITORIO 2	9,97
TAQUILLAS 1	4,01
TAQUILLAS 2	3,99
ZONA DE ESTAR - COCINA	41,27
ASEOS	10,91
ALMACEN	6,71
TOTAL SUPERFICIE UTIL U.T.E.	89,42
TOTAL SUPERFICIE PLANTA BAJA	**1.317,69**

PLANTA PRIMERA	
DORMITORIO 1	23,14
DORMITORIO 2	21,15
DORMITORIO 3	28,85
DISTRIBUIDOR	27,01
ASEOS	6,92
DESPACHO	10,98
ASEOS 2	6,39
COCINA	18,86
ZONA DE ESTAR - COMEDOR	101,55
TOTAL SUPERFICIE PLANTA PRIMERA	**244,85**

SUPERFICIE TOTAL	**1.562,54**

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL APROXIMADA EDIFICIO PARQUE	1.800 m^2
SUPERFICIE CONSTRUIDA TORRE DE EJERCICIOS	400 m^2
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL APROXIMADA	*2.200 m^2*

2.- RESIDENCIA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

El edificio que se prevé albergaría una residencia para personas con discapacidad de 25 a 30 plazas.

La edificación se ajustará a una superficie total de aproximadamente de entre 1.250 m^2 a 1.800 m^2 que corresponde a un ratio de 50 m^2 - 60 m^2 residente/plazas.

Dado que no existe normativa específica para este tipo de residencias, se tendrá en cuenta el Decreto 41/1998 de 10 de marzo de 1998, sobre Servicios Sociales Residenciales para la tercera edad y el Decreto 68/2000 de 11 de abril sobre Condiciones de Accesibilidad, no obstante el programa de necesidades es el siguiente:

- 12/14 plazas en habitaciones dobles (6/7 habitaciones)
- 13/16 plazas en habitaciones individuales (13/16 habitaciones)
- 9 a 12 Cuartos de baño (ligados a habitaciones, 1 c/2,5 residentes o 1 c/2 habitaciones)
- 4 Salones de estar y actividades
- 2/3 comedores (con office)/ o en dos turnos.
- Aseos y baños diferentes a los de las habitaciones, ligados a estares y comedores.
- Baño tipo geriátrico.
- 1 Sala de relajación y usos múltiples.
- Despacho Dirección con zona para reuniones.

- Espacio de administración con área para visitas y entrevistas.
- Despacho médico/enfermera con botiquín.
- Hall acceso y control.
- Cocina y despensas.
- Lavandería y zona de secado y plancha.
- Cuarto de limpieza por planta.
- Vestuarios para personal.
- Aseos / vestuario para personal, ligado al servicio de cocina.
- Almacén general, diferenciando espacios para alimentos, lencería, limpieza, etc..
- Locales técnicos.
- Local para grupo electrógeno.
- Ascensor(es) los necesarios para el funcionamiento de la edificación, como mínimo 1 montacamilla.

Alguno de los cuartos de baño ligados a las habitaciones deberá tener superficie suficiente para poder incorporar camillas de ducha.

En las cifras anteriores no están incluidas las partes proporcionales de elementos comunes y zonas de pasillo y comunicaciones. Se refieren estrictamente a las superficies útiles de cada uno de los ámbitos reseñados, y se trata, lógicamente, de una estimación de necesidades optimizada.

De este modo, la superficie construida total precisa para la implantación de los equipamientos descritos sería de aproximadamente 4.000 / 4.500 m^2.

4.2.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

La ordenación propuesta es una sugerencia que no debe indicar la obligatoriedad de la misma, pudiendo adaptarse nuevas soluciones dentro de los ámbitos de Edificación y Urbanización establecidos.

En síntesis, la futura edificación se asentará, como ya se ha indicado, sobre una parcela de forma irregular en planta y superficie 14.835 m^2, lindando con: Norte, con camino vecinal que lo separa de la parcela segregada de la finca matriz de la que ésta es resto y de la Propiedad del Ayuntamiento de esta Villa; por Sur, con pertenecidos del Caserío Torrene de Don Pablo Iturria (parcelas números 1/44 al 1/47, ambos inclusive, y número 1/36 del Catastro Parcelario) y parcela 048; por Este, con los del caserío Echezarre (parcela número 1/33 del Catastro Parcelario); y por Oeste, con carretera que se dirige a Lekeitio.

Se propone la ubicación de las edificaciones en el centro de la parcela, separadas de los viales y linderos una distancia mínima de 10 metros.

Se define así, en dicha zona, un ámbito de alineación máxima, con formas y dimensiones irregulares, que albergará el Parque de Bomberos y la residencia, con una superficie de **10.128 m²**, retirado de los límites unas distancias de 10 metros a linderos, situándose a una cota de rasante de +15,00, en el que se situarán las edificaciones.

A título meramente orientativo, se ha plasmado en planos de ordenación una edificación destinada a Parque de Bomberos desarrollada en forma lineal en planta, con idea de posibilitar sin interferencias los movimientos de los vehículos del SEI a la hora de maniobrar, además de permitir una rápida comprensión del espacio interior, con diferenciación clara de usos según zonas. Adyacente a ella, se ha grafiado una envolvente teórica para acoger la Residencia para discapacitados.

5.- CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES.

Teniendo en cuenta el carácter del suelo que nos ocupa (planes especiales que afecten al suelo no urbanizable, sin distinciones), y a la vista del Decreto 183/2003 (artículo3), se hace precisa la elaboración de un Estudio de Evaluación conjunta de Impacto Ambiental (ECIA).

Con carácter previo a la elaboración de dicho documento, se solicitará del departamento de Medio Ambiente de Gobierno Vasco el "*documento de referencia*", que proviene de la Ley estatal 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. (el artículo 9 establece que se determinará la amplitud y nivel de detalle del informe de sostenibilidad ambiental que se comunicará al órgano promotor mediante un documento de referencia que incluirá además los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en cada caso).

Como documento preliminar, se exponen a continuación una serie de medidas protectoras, preventivas y correctoras de índole medioambiental que han sido tenidas en cuenta en el desarrollo del Plan especial, y que se exponen a continuación:

- Durante le ejecución de las obras de explanación y construcción tanto de la Residencia como del edificio del S.E.I., se evitará afectar a más superficie de la inicialmente prevista, así como dañar innecesariamente los elementos de mayor interés ambiental detectados en esta área (arbolado de cierto interés, etc.).
- Los espacios libres previstos en proyecto incluirán en su ámbito las masas o franjas arboladas que no sea preciso afectar por la ejecución del planeamiento.
- La ejecución de la obra estará sujeta a las especificaciones contenidas en la Norma Foral 11/1997, de 14 de octubre, de Régimen Específico de diversas especies forestales autóctonas, cuando sea necesaria la corta de ejemplares de dichas especies. Sin perjuicio de ello, se analizará la posibilidad de preservar y trasplantar aquellos ejemplares de mayor interés.
- Durante la ejecución del planeamiento se tendrán en cuenta medidas tales como la dotación en infraestructuras y servicios municipales previstos, con respecto a la gestión de residuos, redes de abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones, etc. Se tendrá en cuenta, además, un adecuado diseño de redes de drenaje separativas dependiendo de los focos de origen.

- Las diferentes fases de ejecución del plan contarán con una asesoría ambiental, cuyo objeto será verificar la correcta aplicación, controlando la adopción de las medidas de corrección, protección y restauración ambiental.

Complementariamente, los pliegos de condiciones técnicas de planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización y ejecución recogerán todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental del estudio de impacto ambiental, de forma que se garantice su viabilidad en el desarrollo urbanístico del ámbito. Igualmente, todas las medidas protectoras y correctoras y controles ambientales que deban incorporar se los proyectos de ejecución por terceros han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad, según se establece en el informe antedicho.

Finalmente, se recogen diversas recomendaciones respecto a la ordenación del sistema general y sus edificaciones, en el sentido de tomar en consideración los criterios de sostenibilidad, y que se exponen resumidamente a continuación:

- Se tendrá en cuenta la eficiencia en la captación solar para definir las orientaciones de los edificios y mejorar su comportamiento energético.
- Se procurará limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno.
- Utilización de iluminación de bajo consumo en espacios públicos.
- Previsión de espacios adecuados para recogida selectiva de residuos.
- Se procurará definir unas condiciones edificatorias en consonancia con la tipología y estética del entorno.
- Se procurará que los materiales constructivos a utilizar tengan un alto grado de aislamiento térmico y sean duraderos y poco contaminantes.
- Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en los edificios.
- En caso de demoliciones, deberán tenerse en cuenta los planes de reutilización de residuos de construcción.

6.- ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN ESPECIAL.

Artículo 1.- Ambito de Aplicación.

Las determinaciones del presente proyecto serán de aplicación en el ámbito del Sistema General de Equipamiento definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arratzu, aprobadas definitivamente por ORDEN FORAL 250/2004, de 18 de febrero (BOB nº 42. Martes, 2 de marzo de 2004).

Artículo 2.- Entrada en Vigor y Condiciones de Vigencia.

El presente Plan entrará en vigor de conformidad con el artículo 70.2 de la L.B.R.L.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente proyecto no afectarán a la validez de los restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

No serán aplicables las determinaciones normativas del presente proyecto que incidan sobre aspectos ya regulados en la normativa sectorial aplicable, en función del uso específico al que se destina la parcela, o que hagan inviable el cumplimiento de las disposiciones de la citada normativa.

Artículo 3.- Documentos Constitutivos del Proyecto y Alcance Normativo de los mismos.

1.- El presente proyecto está constituído por los siguientes documentos:

DOCUMENTO "A"	MEMORIA
DOCUMENTO "B"	PLANOS DE INFORMACION Y PROYECTO
DOCUMENTO "C"	ORDENANZAS REGULADORAS
DOCUMENTO "D"	PLAN DE ETAPAS
DOCUMENTO "E"	ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

2.- Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el epígrafe 1. del presente artículo, son los planos y los documentos "C". ORDENANZAS REGULADORAS, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto esta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o explicativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

3.- Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, en los que el nivel de detalle es mayor, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- GENERALIDADES.
Serán de aplicación en el Area la totalidad de las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias de Arratzu que no se vean afectadas por alguno de los artículos de las Ordenanzas del Plan Especial.

2.- CLASIFICACION DEL SUELO.
Suelo no Urbanizable.

3.- CALIFICACION DEL SUELO.
Sistema General de Equipamiento.

4.- SISTEMA DE ACTUACION.
Cooperación.

5.-APROVECHAMIENTO URBANISTICO.
El aprovechamiento urbanístico no excederá de los 5.000,00 m^2 construídos.

Contabilizará como aprovechamiento la superficie construída de todos los locales adscritos a una actividad, con independencia de que se hallen sobre rasante o a nivel de semi-sótano, exceptuándose de la regla anterior el uso de estacionamiento de turismos.

6.- ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION.
La altura máxima de la edificación será de 10 metros, contados a partir de la rasante definida en los planos. Quedan exceptuados de esta limitación los elementos que, por su propia naturaleza, deban tener una altura superior, tales como la torre de ejercicios.

7.- USOS PERMITIDOS.
- Uso Predominante **:** Parque de Bomberos/ Residencia para personas con discapacidad (asistencial).
- Otros Usos Permitidos :
Vivienda : Exclusivamente vinculado a edificios destinados a Uso de Equipamiento.
Equipamiento : Se autoriza de manera expresa el uso de Servicio de Extinción de Incendios, y en general, los usos de Equipamiento a que se refiere Capítulo IX del Título III, siempre que sean promovidas por la Administración, siendo preciso en cualquier caso un permiso específico del Ayuntamiento a efectos de su adecuada implantación.

8.- CONDICIONES ESPECIALES DE ESTRUCTURA URBANA.

La intervención que se lleve a cabo respetará los criterios de localización y tratamiento paisajístico previstos en el presente expediente, a cuyos efectos se presentará previamente a la petición de licencia un anteproyecto relativo a la totalidad de la parcela para su aprobación por el Ayuntamiento.

9.- REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO, COMPLEMENTACION, REAJUSTE Y EJECUCION DEL PLAN.

La intervención que se lleve a cabo respetará los criterios de localización y tratamiento paisajístico previstos, a cuyos efectos se presentará conjuntamente con la petición de licencia de obras municipal un anteproyecto relativo a la totalidad de la parcela, para su aprobación por el Ayuntamiento.

CAPITULO I.1.- REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 4.- Formulación del Régimen de Calificación Pormenorizada,

El Area afectada queda sometida al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación establecida en el Plano de Zonificación.

Artículo 5.- Sistematización de la Calificación Pormenorizada.

La calificación pormenorizada se sistematiza en base a la tipología de zonas de uso pormenorizado contenida en el epígrafe 2 del presente artículo, asignándose a cada uno de los tipos definidos el régimen básico de uso y edificación establecido en el artículo siguiente

2.- Códigos de zonas de uso pormenorizado.

A.- Sistema General de Equipamiento - Parque de Bomberos
B.- Sistema General de Equipamiento – Asistencial (Residencia Discapacitados)

Artículo 6.- Régimen de Edificación, Dominio y Uso de las Zonas de Uso Pormenorizado.

A.- Sistema General de Equipamiento -Parque de Bomberos

<u>- Régimen de Edificación :</u>
· Edificación aislada de tipología singularizada de acuerdo con el uso específico al que se destine la parcela.
· La altura máxima sobre rasante será de diez metros, con un aprovechamiento máximo de 2.500 m2 construídos. No se contabilizarán a efectos de altura máxima los elementos salientes que, por su propia naturaleza, deban tener una altura superior (Torre de Ejercicios).
· Asimismo, y con carácter prevalente, serán de aplicación las disposiciones sobre condiciones de edificación contenidos en la legislación general correspondiente al uso específico al que se destina la construcción.

<u>- Régimen de Dominio.</u>

La parcela será de dominio público y servicio público, quedando su titularidad asignada a la Diputación Foral de Bizkaia, o a cualquier otro Organismo que eventualmente ejercite sus mismas o similares funciones. Asimismo, podrán ser objeto de cesión o concesión a instituciones privadas que las destinen a los usos previstos o a otros asimilados a ellos, de acuerdo con lo que establezca la legislación general aplicable.

<u>- Régimen de Uso.</u>

· Uso predominante : Uso de Parque de Bomberos.
· Usos Autorizados : Usos auxiliares exclusivamente vinculados al equipamiento, como pueden ser el de vivienda o el deportivo.
· Usos Prohibidos : Los restantes.

B.- Sistema General de Equipamiento -Residencia

- Régimen de Edificación :

· Edificación aislada de tipología singularizada de acuerdo con el uso específico al que se destine la parcela.
· La altura máxima sobre rasante será de diez metros, con un aprovechamiento máximo de 2.500 m2 construídos.
· Asimismo, y con carácter prevalente, serán de aplicación las disposiciones sobre condiciones de edificación contenidos en la legislación general correspondiente al uso específico al que se destina la construcción.

- Régimen de Dominio.

La parcela será de dominio público y servicio público, quedando su titularidad asignada a la Diputación Foral de Bizkaia, o a cualquier otro Organismo que eventualmente ejercite sus mismas o similares funciones. Asimismo, podrán ser objeto de cesión o concesión a instituciones privadas que las destinen a los usos previstos o a otros asimilados a ellos, de acuerdo con lo que establezca la legislación general aplicable.

- Régimen de Uso.

· Uso predominante : Uso de Residencia para Personas con Discapacidad (Asistencial).
· Usos Autorizados : Usos auxiliares exclusivamente vinculados al equipamiento, como pueden ser el de vivienda o el deportivo.
· Usos Prohibidos : Los restantes.

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO PARA LA PARCELA EDIFICABLE.

CAPITULO II.1. CONDICIONES DE EDIFICACION,

Artículo 7.- Terminología de Conceptos.

Cuantas veces se empleen en estas Normas los conceptos que seguidamente se detallan, tendrán el significado que a continuación se especifica :

1.- Referencias geométricas básicas y parámetros para la regulación de la forma de la edificación.

- Alineación de parcela :
Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, delimita las parcelas, separándolas de los espacios libres y de otras parcelas.

- Alineación de la edificación.
Es la intersección del plano de fachada con el terreno urbanizado. En el caso de que el sótano del edificio sobresalga de la alineación de la edificación, la proyección del mismo sobre el terreno urbanizado se denominará alineación de edificación en subsuelo.
- Retiro.
Es la distancia, medida horizontalmente, desde cualquier punto de una alineación de parcela a la alineación de la edificación.

- Superficie de fachada.
Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

- Elementos salientes.
Son los elementos fijos, no habitables, de carácter constructivo u ornamental, que, formando parte de la fachada o como añadidos a ella, sobresales de la superficie de fachada o cubierta.

Tienen esa condición, entre otros, los zócalos, pilastras, impostas, ménsulas, aleros, cornisas y marquesinas.

- Vuelos.
Son los elementos habitables u ocupables que sobresalen de la superficie de fachada. Se denominará profundidad de vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la superficie de fachada.

- Retranqueo.
Es la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta esta.

- Fondo de edificación.

Es la distancia desde un punto de una superficie de fachada a la superficie de la fachada opuesta.

- Rasante.
Es la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

- Altura de edificación.
Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida con los criterios establecidos en el Artículo 10.

- Perfil de edificación.
Es el número de plantas con frente a fachada de una edificación, de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en los artículos 9 y 10 del presente documento.

- Perfil de cubierta.
En un punto de la fachada de un edificio, es la intersección de un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada en ese punto, con el forjado o tablero de cubierta y los elementos de remate de la misma (antepecho, cornisa o alero).
- Perfil autorizado de cubierta.
Es el configurado por una línea con el 35% de pendiente ascendente hacia el interior de la parcela y a partir del punto que sirve como referencia superior, para el cálculo de la altura de edificación, tal y como se define en el artículo 10.

2.- Clasificación de las plantas de los edificios.

- Planta baja.
Es aquella a la que se accede directamente desde una vía pública o espacio libre, y cuyo suelo está situado a nivel del acceso o dentro de unos límites de 0,80 m. por encima o por debajo de dicho nivel. Si alguna de sus fachadas se sitúa contra el terreno, sobresaliendo en planta de la edificación en altura, los locales correspondientes sólo tendrán esa consideración en un fondo máximo de 15,00 metros. Podrá ser total o parcialmente porticada.

- Planta de semisótano.
Es la que, situada debajo de la planta baja o de la entreplanta, sobresale en más de un 30 % de su volumen de la línea de edificación.

- Planta de sótano.
Es la situada debajo de la planta baja, de un semisótano, o de otro sótano.

No perderá su carácter por el hecho de que, como consecuencia de los desniveles de alguno de sus cierres, sobresalga de la rasante del vial o espacio libre colindante, sin llegar a constituir una planta de semisótano.

- Entreplanta.

Es aquella a la que se accede directamente desde una vía pública o espacio libre, y cuyo suelo está situado a un nivel igual o superior a 1,20 metros por encima del nivel de acceso.

- Planta alta.
Es toda aquella situada por encima de la planta baja o de la entreplanta.

- Planta de bajocubierta o desván.
Es aquella situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en la superficie de fachada sea inferior a 1,80 metros.

Artículo 8.- Determinación del Perfil de Edificación.

El perfil de la edificación se determinará mediante la intersección con el plano de fachada de un plano perpendicular a la misma, y que arrojará como resultado el número de plantas de la edificación.

Artículo 9.- Medición de la Altura de la Edificación y de la Altura de las Distintas Plantas de los Edificios.

1.- ALTURAS DE EDIFICACION.

La altura de edificación se medirá desde el nivel del punto más bajo de la alineación de edificación, hasta el punto más alto de la superficie de fachada, o de su intersección con el forjado o tablero de cubierta, en el caso de que esta última vuele respecto de aquella, tomado en la fachada que alcanza mayor altura.

En el caso de que el remate de cubierta, situado por delante de la línea de intersección citada, supere dicha altura, se tomará el punto más alto del mismo como referencia para la medición.

2.- ALTURA DE LAS DISTINTAS PLANTAS.

En los semisótanos y plantas altas, se tomará como referencia superior el nivel de la cara superior del forjado de techo de los mismos, siendo la referencia inferior la señalada en el epígrafe anterior para la altura de la edificación.

En las entreplantas y plantas altas, la altura se medirá entre caras superiores de los forjados de suelo y techo.

En los desvanes y bajocubiertas, la altura de fachada se medirá tomando como referencia inferior la cara superior del forjado de piso, y como referencia superior la establecida con carácter general para la medición de la altura de edificación.

Artículo 10.- Condiciones Generales de Regulación de la Forma de la Edificación.

1.- La forma de la edificación se regula a partir de la definición de una envolvente máxima del volumen edificable configurada por las alineaciones de edificación definidas en el plano correspondiente, "Alineaciones Máximas"; y por las condiciones generales establecidas en los artículos anteriores.

2.- Las alineaciones máximas obligatorias definen, en todo caso, la envolvente exterior máxima de la construcción, admitiéndose que sobresalgan de ella exclusivamente elementos salientes con una profundidad máxima de 0,20 m. hasta el nivel del techo de la planta baja o la entreplanta; de 0,35 m. entre este nivel y el alero, pudiendo alcanzar este último hasta 1,00 m. de profundidad.

Los sótanos podrán llegar, en todo caso, hasta la alineación de parcela, si bien su rasante superior, en dicho supuesto, no podrá sobresalir de las rasantes de la urbanización en el entorno del edificio

3.- Cubiertas.
Las cubiertas se conformarán, en todas las fachadas del edificio exteriores o a patio de manzana, de acuerdo con el perfil autorizado, a partir de la línea horizontal que determina la altura de edificación en las superficies de fachada.

Del perfil autorizado de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas; conductos del sistema de ventilación o refrigeración; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m.; antenas de radio y televisión; partes de la caja de escalera o del ascensor; pararrayos y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

Artículo 11.- Cierres de Parcela.

Podrán disponerse cierres de parcela hasta una altura máxima de 2,50 metros con cierre tipo malla, pudiéndose disponer de un zócalo ciego de hasta 1,20 metros de altura.

Artículo 12.- Condiciones Funcionales, Constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones.

Las construcciones que se desarrollen en la parcela edificable cumplimentarán las condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad establecidas por la normativa general y sectorial aplicable en el momento de su construcción en función del uso específico a que se destinarán.

Artículo 13.- Servidumbres de Uso Público de circulación y estancia petonal de libre acceso.

No se indica preceptivamente ninguna servidumbre de uso público de circulación y estancia peatonal de libre acceso.

TITULO TERCERO

CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Artículo 14.- Condiciones Generales de Diseño.

El Proyecto de Urbanización así como los Estudios de Detalle que se tramiten para el desarrollo del presente Plan Especial deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido en el Decreto 68/2000, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, en lo referente a la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas que desarrolla la Ley 20/1997, de 4 de Diciembre de la presidencia de Gobierno, del 24 de Diciembre de 1997 sobre promoción de accesibilidad.

Artículo 15.- Condiciones para la concesión de Licencias.

Para la concesión de Licencia de nuevas edificaciones será obligatorio que la parcela sobre la cual se asiente la nueva edificación tenga condición de solar con los niveles de urbanización previstos en este Plan Especial.

Sin embargo, siempre que el Promotor garantice debidamente la completa urbanización del solar, incluida la urbanización primaria y secundaria, se podrán conceder licencias de obras siempre que esté al menos ejecutada la urbanización primaria. A estos efectos el contenido mínimo de la urbanización primaria y secundaria es el que a continuación se describe:

Urbanización primaria.

- Movimiento de tierras.
- Vialidad rodada a excepción de la capa de rodadura.
- Vialidad peatonal con solera de hormigón a excepción de pavimento final.
- Redes de servicio completas incluidas las conexiones con las redes generales.
- Zonas verdes a excepción de plantaciones.

La urbanización secundaria consistirá en el resto de elementos previstos en el Proyecto de Urbanización, incluida la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento, con carácter previo a la concesión del permiso de habitabilidad. La urbanización secundaria incluirá

- Capa de rodadura de vialidad rodada.
- Pavimentación final en vialidad y zonas peatonales.
- Mobiliario urbano.
- Aparatos de iluminación.

- Plantaciones en zonas verdes.
- Señalización horizontal y vertical de viales.

7.- PLAN DE ETAPAS.

7.1.- UNIDADES DE EJECUCION

Dado el carácter del ámbito y la uniformidad tipológica, no procede la división en unidades de ejecución, por lo que se ejecutará como una sola, coincidiendo la delimitación de esta con la del área ordenada.

7.2.- ETAPAS DE LA URBANIZACION

El preceptivo Proyecto de Urbanización afectará a la totalidad del suelo de cesión, salvo las reservas para equipo comunitario, que tendrán el mismo tratamiento que las parcelas privatizables.

El proyecto se redactará en el plazo de un año, contado a partir de la aprobación definitiva del plan Especial, conjuntamente con el proyecto de edificación del Parque de Bomberos y el proyecto la Residencia para personas con discapacidad. Se realizará en una única etapa, junto con la urbanización que afecta a la parcela privada, que debe ejecutarse conjuntamente con la edificación de la misma. No obstante, se autoriza la ejecución en dos etapas diferenciadas de las dos edificaciones previstas para la parcela equipamental.

La construcción de las edificaciones en la parcela privatizable deberá estar iniciada en el plazo máximo para la adquisición del derecho a edificar, que será de seis años a partir de la publicación de la Resolución de Aprobación Definitiva del presente Plan Especial.

7.3.- SISTEMA DE ACTUACION ELEGIDO

Habida cuenta de Las características de la actuación a desarrollar, se define el SISTEMA DE COOPERACIÓN como el más eficaz para ejecutar el proceso urbanizador y edificador del presente ámbito.

8.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El artículo 55 del Reglamento de Planeamiento impone la condición de calcular los costos aproximados de la implantación de los servicios urbanos cuando expresa "*La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado ...*". Más adelante, sin embargo, relaciona de forma pormenorizada las obras y servicios de que se trata, cubriendo prácticamente todo el espectro. Esta evaluación, como se ha expuesto, tiene carácter aproximado, dado que la documentación exigida, en cuanto a la urbanización (artículo 60.2 del reglamento de Planeamiento), consiste en "*esquemas de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público*". Es decir, que de una documentación desarrollada a nivel de esquemas, no es posible establecer un estudio económico minucioso y exacto.

Por otro lado, el mayor desarrollo de este aspecto invadiría claramente el campo de Proyecto de Urbanización, cuyo fin sí es el de pormenorizar y presupuestar las obras de urbanización, con el fin de sacarlas a licitación.

En el Proyecto de Urbanización podrán efectuarse modificaciones justificadas de los trazados de instalaciones contenidos en el Plan Especial, a fin de conseguir una mayor racionalidad de servicios. Del mismo modo, el Proyecto de Urbanización podrá efectuar las correcciones de las rasantes de urbanización establecidas en el Plan Especial, todo ello teniendo en cuenta la capacitación legal del mismo.

En virtud de lo expuesto en párrafos anteriores, la finalidad de este apartado es conocer el alcance global de las obras de urbanización, y detectar, desde este instante, las posibilidades reales de ejecución del Sector, a la luz de los costos resultantes repartidos entre las posibilidades edificatorias.

8.1.- DATOS GENERALES

Clasificación : Suelo No Urbanizable
Calificación : Sistema General de Equipamiento. Parque de Bomberos – Residencia para personas con Discapacidad

1.-	**Superficie del ámbito**	14.835 m²
2.-	**Superficie mínima de parcela neta edificable**	5.000 m²
3.-	**Ancho mínimo de parcela neta edificable**	50 m.
4.-	**Ocupación máxima de parcela neta edificable**	3.000,00 m²
5.-	**Edificabilidad máxima en superficie**	5.000,00 m²
6.-	**Edificabilidad máxima en volumen**	No se define
7.-	**Altura máxima edificable**. (quedan exceptuados de esta limitación los elementos que, por su propia naturaleza, deban tener una altura superior, tales como la torre de ejercicios)	10 m.
8.-	**Altura máxima a cumbrera**	15 m.
9.-	**Número máximo de plantas**	3
10.-	**Separación mínima a linderos de parcela neta**	10 m.
11.-	**Separación mínima a viales públicos**	10 m.
12.-	**Usos :**	
	Uso predominante :	Equipamiento
	Se autoriza de manera expresa el uso de Servicio de Extinción de Incendios y el uso de Residencia para Personas con Discapacidad, y, en general, los usos de equipamientos, siempre que sean promovidos por la Administración, siendo preciso en cualquier caso un permiso específico del Ayuntamiento a los efectos de su adecuada implantación.	
	Otros usos permitidos	Vivienda
	Exclusivamente vinculado a edificios destinados a Uso de Equipamiento.	

8.2.- CARACTERISTICAS Y ESTIMACION DE COSTOS DE LA URBANIZACION

En la actualidad, no existe red alguna en el Sector. En esta sucinta valoración, se han considerado trazados teóricos de redes, que den servicio a la parcela, y que, en el futuro, puedan formar parte de las redes urbanas municipales, completando mallas o participando de redes más amplias.

Para este cálculo aproximado se han efectuado las mediciones de las redes esquemáticas propuestas, y se han seleccionado los materiales que vienen siendo usuales en el momento actual en este tipo de urbanizaciones. Ello tiene carácter de mero avance, y en el Proyecto de Urbanización se definirá de forma precisa tanto los materiales como las conexiones con las redes existentes, de acuerdo con las preferencias o hábitos del Ayuntamiento de arratzu.

A continuación se detallan cada uno de los servicios contemplados junto con su medición, precio estimativo por unidad y costo aproximado por capítulo.

8.2.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Se plantea una nueva red, enlazando desde la red existente que, atravesando el núcleo por su parte este, discurre desde una captación existente. Además de la instalación de agua potable para la edificación, será necesario dotar a la urbanización de una red de riego, en tubería de polietileno, conectada a la general, de fundición dúctil. Se deberá prever los hidrantes exigidos según NBE/CPI-96. Se propone como material de conducción el polietileno de sección aproximada 100 y 150 mm., sujeta a los oportunos cálculos en el Proyecto de Urbanización.

MEDICION	UD.	CONCEPTO	PRECIO UNITARIO	PARCIAL
220,30	M3	EXCAVACIÓN EN ZANJA ABASTECIMIENTO	10,40	2.291,12
52,60	ML	TUBERIA FUNDICIÓN DÚCTIL DIAM. 100	39,64	2.085,06
125,75	ML	TUBERIA FUNDICIÓN DÚCTIL DIAM. 150	37,82	4.755,87
6,00	UD	ARQUETA, VALVULA Y ACOMETIDA	131,74	790,44
6,00	UD	BOCA DE RIEGO BLINDADA	143,71	862,26
2,00	UD	HIDRANTE DE INCENDIO	671,98	1.343,96
1,00	UD	ENTRONQUE A RED MUNICIPAL	450,00	450,00
		TOTAL CAPITULO ABASTECIMIENTO		12.578,71

8.2.2.- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES

La red de recogida de aguas pluviales y fecales se realizará mediante sistema separativo, con tubería de PVC 315 mm, con junta automática de unión. En las inmediaciones existe un colector, y está prevista la ejecución del futuro colector Gauteguiz de Arteaga – Gernika. En el caso de que no fuera posible, por una cuestión de plazos, la conexión satisfactoria a dicha red, se propone la instalación de un foso séptico prefabricado de poliéster y zanjas o pozos filtrantes. Habrá de preverse su entronque a red y las arquetas-sumidero necesarias.

MEDICION	UD.	CONCEPTO	PRECIO UNITARIO	PARCIAL
276,00	M3	EXCAVACIÓN EN ZANJA SANEAMIENTO	10,40	2.870,40
92,00	ML	COLECTOR ENTERRADO FECALES DIAM. 315.	32,60	2.999,20
26,20	ML	COLECTOR DE ACOMETIDAS FECALES	29,80	780,76
4,00	UD	POZO DE REGISTRO FECALES	598,80	2.395,20
4,00	UD	ARQUETA DE ACOMETIDA FECALES	239,52	958,08
226,00	ML	COLECTOR CALZADA PLUVIALES DIAM. 300	38,70	8.746,20
15,00	ML	COLECTOR INDIVIDUAL PLUVIALES	29,70	445,50
4,00	UD	POZO DE REGISTRO PLUVIALES	595,60	2.382,40
8,00	UD	SUMIDEROS CON ARQUETA	356,20	2.849,60
8,00	UD	ARQUETAS INDIVIDUALES PLUVIALES	251,50	2.012,00
1,00	UD	FOSA SÉPTICA Y ENTRONQUES	2.256,00	2.256,00
		TOTAL CAPITULO SANEAMIENTO		28.695,34

8.2.3.- DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

Comprende la acometida desde el Centro de Transformación existente en el núcleo (CT Barrutia 74), la conducción subterránea dentro del Sector hasta las acometidas del edificio, y la parte proporcional de obra civil y piezas especiales, según Normativa vigente e instrucciones de la Compañía suministradora.

MEDICION	UD.	CONCEPTO	PRECIO UNITARIO	PARCIAL
1,00	UD	INSTALACIÓN ELÉCTRICA TRANSFORMADOR	14.562,00	14.562,00
6,00	UD	ARQUETAS DE IBERDROLA	257,80	1.546,80
2,00	UD	ARQUETA DE ACOMETIDA	239,52	479,04
425,00	ML	CANALIZACION Y CABLEADO	33,65	14.301,25
		TOTAL CAPITULO ENERGIA ELECTRICA		30.889,09

8.2.4.- ALUMBRADO PUBLICO

Comprende la red de alumbrado de todos los espacios de dominio público, tanto red viaria como espacios libres. La red de alumbrado público deberá ser capaz de producir la cantidad y calidad de luz requerida para una visibilidad adecuada en ausencia de luz natural. La fuente de luz elegida es el vapor de sodio, de 250 w, con luminarias de policarbonato sobre columna galvanizada de 4,00 metros. La canalización se realizará en PVC de 110 mm. de diámetro, con conductores y red de tierra.

MEDICION	UD.	CONCEPTO	PRECIO UNITARIO	PARCIAL
20,00	UD	BACULO DE ALUMBRADO COMPLETO, I/CIMENT. Y ARQUETA	457,00	9.140,00
650,00	ML	CANALIZACION Y CABLEADO	15,62	10.153,00
1,00	UD	CUADRO, CENTRO DE MANDO Y ACOMETIDA	1.784,43	1.784,43
		TOTAL CAPITULO ALUMBRADO		21.077,43

8.2.5.- RED VIARIA

Comprende tanto la red rodada como la peatonal, que en muchos casos discurren en paralelo, pero, en otros, lo peatonal se confunde con los espacios libres. En este caso, se define aquí como red peatonal lo así definido en documentación gráfica, que tendrá un tratamiento duro, y será fácilmente diferenciable. En el proyecto de urbanización se desarrollará técnicamente tanto el trazado interior como la vía de acceso peatonal y rodada.

En lo que a vialidad rodada se refiere, el tratamiento previsto consiste en sub-base de 20 cm. de escoria inerte de A.H., base de hormigón en masa de 20 cm. y capa de regularización de 4 cm. de aglomerado asfáltico en caliente con árido calizo. La capa de rodadura estará formada por 3 cm. de microaglomerado con árido ofítico. La pendiente transversal de la calzada será del 1 %.

Las vías peatonales y rodadas restringidas estarán acabadas en pavimentación a base de baldosa de hormigón prefabricado, con bordillo del mismo material.

MEDICION	UD.	CONCEPTO	PRECIO UNITARIO	PARCIAL
6.523,00	m2	DESBROCE Y EXCAVACIÓN GENERAL	2,23	14.546,29
2.856,00	M2	SUBBASE EN CALZADAS Y ACERAS	5,20	14.851,20
2.856,00	M2	FIRMES DE HORMIGÓN	10,15	28.988,40
226,00	ML	BORDILLOS Y CUNETAS	16,23	3.667,98
1.657,00	m2	AGLOMERADO ASFÁLTICO RED RODADA	9,97	16.520,29
356,00	m2	PAVIMENTACIÓN RED RED PEATONAL	22,30	7.938,80
		TOTAL CAPITULO RED VIARIA		86.512,96

8.2.6.- ESPACIOS LIBRES

Comprenden las zonas ajardinadas que se incorporan al Sistema. Las zonas libres se proyectan, allí donde se necesite, mediante aporte de tierra vegetal sobre terreno previamente perfilado y siembra de césped. Las zonas peatonales, paseos y zonas restringidas a la circulación de vehículos se proyectan en adoquinado de piezas de hormigón prefabricado, sobre mortero, y enarenado posterior.

MEDICION	UD.	CONCEPTO	PRECIO UNITARIO	PARCIAL
887,00	M2	ESPACIOS LIBRES	7,12	6.315,44
		TOTAL CAPITULO ESPACIOS LIBRES		6.315,44

8.2.8.- RED DE GAS, TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

La canalización de la red de telefonía se distribuirá por zanjas, siguiendo los trazados del resto de instalaciones, realizándose las acometidas a los diferentes posibles portales de los edificios.

Las zanjas para las canalizaciones de telefonía tendrán un ancho de 0,50 metros. El fondo se nivelará y apisonará cuidadosamente, colocando después el tubo reforzado de PVC de 63 y 110 mm. de diámetro, cuya instalación deberá ser efectuada por la propia Compañía Telefónica.

El suministro de gas se propone mediante depósito aéreo de propano de 10.000 litros de capacidad, situado en las inmediaciones del edificio.

MEDICION	UD.	CONCEPTO	PRECIO UNITARIO	PARCIAL
156,00	ML	CANALIZACIÓN TELEFONÍA CON TUBO PVC DIAM. 110	7,23	1.127,88
4,00	UD	ARQUETA DE TELEFONÍA TIPO D O H	568,86	2.275,44
41,00	ML	CANALIZACIÓN RED DE GAS TUBO PEMD DIAM. 110	34,20	1.402,20
1,00	UD	ARQUETA Y RED DE ACOMETIDA DE GAS TUBO 32 MM.	206,95	206,95
1,00	UD	DEPÓSITO PROPANO	2.131,74	2.131,74
1,00	UD	RED DE TELECOMUNICACIONES INC. ARQUETAS	6.235,00	6.235,00
		TOTAL CAPITULO GAS Y TELEFONÍA		13.379,21

8.2.8.- RESUMEN DE PRESUPUESTO DE URBANIZACION

ABASTECIMIENTO DE AGUA	12.578,71
RED DE SANEAMIENTO (FECALES Y PLUVIALES)	28.695,34
ENERGIA ELECTRICA	30.889,09
ALUMBRADO PUBLICO	21.077,43
GAS Y TELEFONÍA	13.379,21
VIALES	86.512,96
ESPACIOS LIBRES	6.315,44
TOTAL EJECUCION MATERIAL	199.448,18
19 % Gastos Generales y Beneficio Industrial	37.895,15
TOTAL EJECUCION POR CONTRATA	237.343,33
16 % I.V.A.	37.974,93
TOTAL PRESUPUESTO URBANIZACION	275.318,26

8.3.- ANALISIS DE COSTOS

Como comentario a los datos que se derivan del presupuesto general de contrata desarrollado en el apartado anterior, se debe reiterar que la citada evaluación económica se basa exclusivamente en el nivel de precisión de un Plan Especial o Parcial, por lo que debemos incidir en su carácter orientativo, puesto que, únicamente a través de la evaluación que se realice con el presupuesto del Proyecto de Urbanización, se podrá tener una aproximación razonable de los costes definitivos.

Partiendo de este planteamiento, a continuación se desarrollan los datos del presupuesto anterior, con objeto de obtener unos avances de costos que sirvan para disponer de una orientación suficiente.

A las cifras anteriores, se les debe sumar, como coste adicional, las tarifas de honorarios de redacción de proyecto de urbanización y dirección de obra de urbanización.

Según esto, el coste total de honorarios sería de 60.000,00 euros, cifra que sumada a los anteriores 275.318,26 euros del presupuesto total de la urbanización, nos arrojaría la cantidad de 335.318,26 euros.

De esta manera, la repercusión del coste de urbanización con respecto a metro cuadrado inicial bruto del ámbito ordenado, estimado en 14.835 m^2, obtenemos un valor de 22,60 euros/m^2, cifra que se considera correcta con respecto a la media de los costes de urbanización de Sectores de similares características.

Todos los datos anteriores quedan reflejados en el siguiente cuadro resumen:

ABASTECIMIENTO DE AGUA	12.578,71
RED DE SANEAMIENTO (FECALES Y PLUVIALES)	28.695,34
ENERGIA ELECTRICA	30.889,09
ALUMBRADO PUBLICO	21.077,43
GAS Y TELEFONÍA	13.379,21
VIALES	86.512,96
ESPACIOS LIBRES	6.315,44
TOTAL EJECUCION MATERIAL	199.448,18
19 % Gastos Generales y Beneficio Industrial	37.895,15
TOTAL EJECUCION POR CONTRATA	237.343,33
16 % I.V.A.	37.974,93
TOTAL PRESUPUESTO URBANIZACION	275.318,26
Honorarios Proyecto Urbanización	30.000,00
Honorarios Dirección Obras Urbanización	30.000,00
TOTAL PRESUPUESTO	335.318,26

Bilbao, Noviembre de 2009

Fdo.: Eduardo Aranguren Azcarate
JEFE DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA
Y SERVICIOS TÉCNICOS

arkiGEST
ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y GESTIÓN

BFA
DFB