



P.E.O.U. "EL BULLÓN AOR 302"
SANTURTZI. BIZKAIA

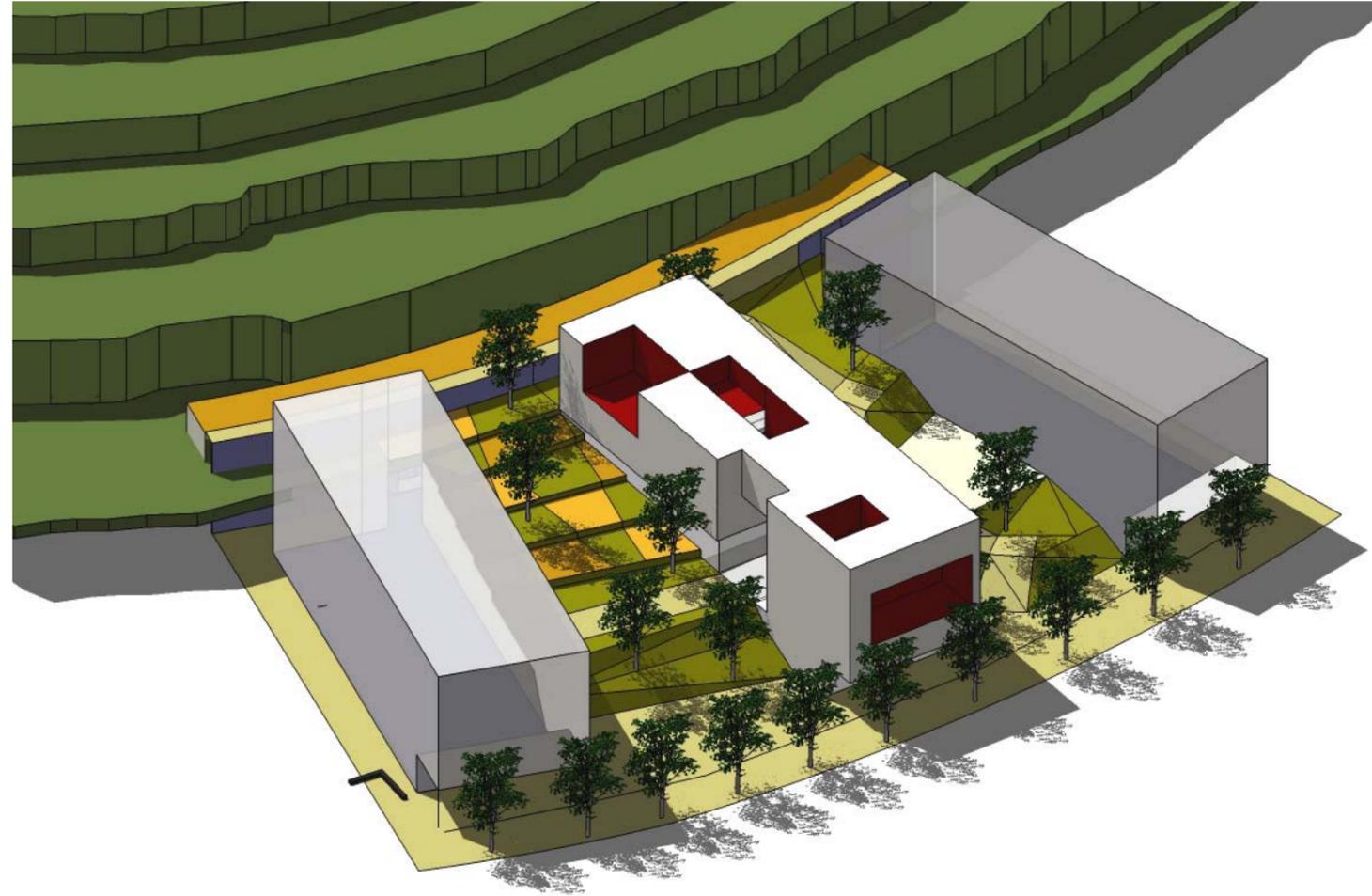
Documento para aprobación definitiva. - septiembre 2010

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA	03
ORDENANZAS	29
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	62
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	70

ANEXO: RELACIÓN DE PROPIETARIOS. PARCELACIÓN INICIAL.





P.E.O.U. "EL BULLÓN - AOR 302"
SANTURTZI. BIZKAIA

MEMORIA

INDICE de la MEMORIA

I. ANTECEDENTES.....	05
I.1. ANTECEDENTES: SINGULARIDAD Y OPORTUNIDAD	05
I.2. OBJETO DEL P.E.O.U.	05
I.3. FUNCIÓN DEL P.E.O.U.....	06
I.4. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN.....	07
I.5. ÁMBITO DEL P.E.O.U.	07
I.6. CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DEL SUELO QUE CONSTITUYE EL ÁMBITO	08
I.6.1. PREEXISTENCIAS. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	09
I.6.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	09
II. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	10
II.1. CRITERIOS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	10
II.2. USO GLOBAL RESIDENCIAL Y USOS PORMENORIZADOS MIXTOS.....	11
II.3. PARCELACIÓN OPERATIVA.	11
II.4. CESIONES	12
II.5. CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	12
II.5.1. DISPOSICIÓN GENERAL EN EL ÁREA	13
II.5.2. EDIFICIOS RESIDENCIALES EN MANZANA	14
II.5.3. EDIFICIOS RESIDENCIALES BLOQUE ABIERTO. LADERA SUR C/ HOSPITAL BAJO	15
II.5.4. EDIFICIOS RESIDENCIALES BLOQUE ABIERTO. LADERA NOROESTE C/ BULLÓN	16
II.5.5. EDIFICIOS RESIDENCIALES BLOQUE ABIERTO. FINAL C/ BULLÓN.....	17
II.5.6. EDIFICIO DOTACIONAL. CENTRO CÍVICO	18
II.5.7. EDIFICIO DOTACIONAL EDUCATIVO	19
II.6. CRITERIOS DE ORGANIZACIÓN VIARIA	20
II.6.1. VIALIDAD RODADA	20
II.6.2. VIALIDAD PEATONAL.....	21
II.7. LOS ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN	22
II.7.1. ESPACIO PLAZA	22
II.7.2. ZONAS VERDES	23
II.7.3. VISUALES, INTEGRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, ESPACIOS LIBRES.....	23
II.8. LOS APARCAMIENTOS	24
II.9. LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA	25
II.9.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	25
II.9.2. RED DE SANEAMIENTO	25
II.9.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	26
II.9.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	27
II.9.5. RED DE TELECOMUNICACIONES.....	28
II.9.6. RED DE GAS NATURAL	28
II.9.5. RED DE RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS	28

I. ANTECEDENTES

I.1. Antecedentes: Singularidad y oportunidad.

El área delimitada por el PERI de "el Bullón", representa una zona degradada en las estribaciones del monte Bullón y el remate del Municipio de Santurtzi. Esta área está ocupada por más de 170 viviendas, con un urbanismo caótico y, muchas de ellas, de muy baja calidad edificada.

La regeneración de este remate de la trama urbana de Santurtzi, representa la oportunidad de eliminar el "fondo de saco" que representan algunos barrios perimetrales de las zonas urbanas, además se ordena el suelo urbano degradado para facilitar la edificación de viviendas protegidas (en sus dos opciones de viviendas de protección oficial y viviendas de precio tasado). Esta ordenación permite por tanto la edificación de la mayor parte de las viviendas protegidas previstas en el municipio de Santurtzi.

Esta anuencia de objetivos y oportunidades se plasma y se recoge en este documento que ahora se presenta a aprobación, redactándose un P.E.O. que no hace sino concretar en determinaciones urbanísticas los objetivos y grandes parámetros recogidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Santurtzi.

I.2. Objeto del P.E.O.U.

La lógica de implantación urbana, obligó a unas pautas de crecimiento urbano en los suelos donde los condicionantes topográficos complican los trazados de calles, plazas y edificaciones y, como en este caso, en las faldas de los montes. Y es ahora, cuando el crecimiento urbano y sus demandas de suelo, y el cambio de los parámetros de calidad de las viviendas, posibilita la regeneración de zonas urbanas degradadas.

Por ello, el objeto del PERI está claramente delimitado y consiste en la reurbanización y recuperación de los terrenos hasta ahora ocupados por viviendas de baja calidad, huertas, etc. para Santurtzi.

Recuperación entendida en un doble sentido, como mejora de unos terrenos degradados y como apropiación de unos suelos excelentes, por posición y oportunidad, para el buen desarrollo del municipio.

Resolviendo la compleja estructura viaria de la zona, aportando soluciones de calidad, limpias, que hagan ciudad. Hay que olvidarse de considerar estos suelos como el patio trasero, planteando viarios adecuados y abriendo la trama urbana a la naturaleza circundante, que exige nuevas infraestructuras, no sólo que resuelvan funcionalmente las exigencias de tráfico, sino que sean atractivas en sí mismas, contribuyendo a la nueva imagen de Santurtzi.

I.3. Función del P.E.O.U.

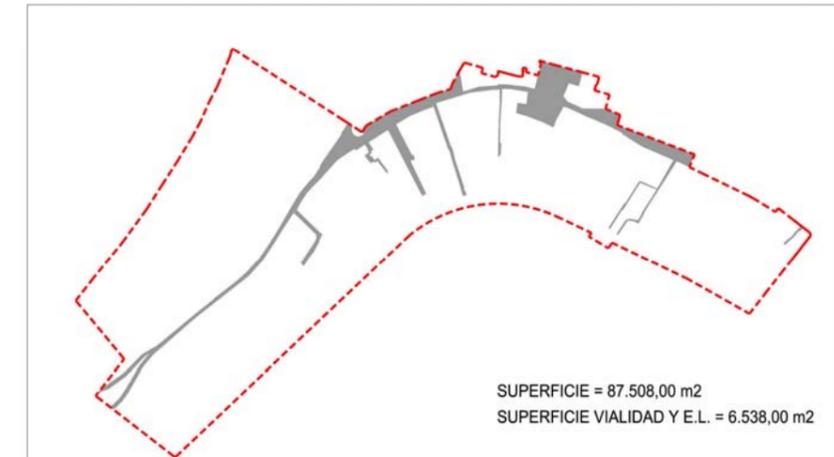
El P.E.O. se redacta siguiendo las directrices del Plan General y de la Modificación Puntual en tramitación para este ámbito, cuya ficha de determinaciones generales es la siguiente:

PLAN GENERAL	SANTURTZI	UDAL EGITAMU OROKORRA
Código:	AOR 302	
Tipo :	A.R. Ord. Remitida S. Urbano	
Denominación	El Bullón	
Superficie:	87.508 m2	
Instrumento de Desarrollo:	Plan Especial de Ordenación Urbana	
Uso y tipología característico:	Vivienda protegida	
Altura:	Lo fijará el Plan Especial.	
Edificación sobre rasante:	1,20 m2/m2	
Edificación bajo rasante:	Sin límite	
Condiciones a la altura:	La altura máxima de los edificios a plantear al norte de la calle Cuesta del Hospital Bajo, deberá equipararse a la del resto de edificaciones que conforman las respectivas manzanas; y aquellos existentes con altura superior a la señalada que el Plan Especial mantenga dentro de ordenación	
Sistema de Actuación:	Lo fijará el Plan Especial	
Plazos de Desarrollo:	2 años	
Plazos de Cumplimiento de Obligaciones:	Lo fijará el Plan Especial	
Condiciones:	0.- USOS AUTORIZADOS: Residencial, que será el dominante, y cuantos usos se definen como compatibles para el Suelo Urbano Residencial. 1.- El plan Especial deberá completar la red viaria que conecta el final de la calle Gurruchaga, a la altura de Ramón y Cajal, y la calle Bullón, con una anchura mínima de 15 metros. Igualmente deberá contemplar un nuevo vial paralelo al anterior, que resuelva los problemas de accesibilidad a las edificaciones que se mantengan dentro de ordenación, y que sirva de acceso rodado a los nuevos edificios. 2.- El Plan Especial deberá estudiar y plantear soluciones para la eliminación y/o integración de la Subestación de Iberdrola, de importantes dimensiones. En el caso de que la infraestructura se contemple en el exterior del ámbito dejará de tener carácter de S.G. de Infraestructura la previsión contemplada a tal fin en el interior del ámbito. 3.- La nueva ordenación deberá contemplar obligatoriamente los cierres de medianerías de las edificaciones colindantes. 4.- La nueva ordenación deberá garantizar una adecuada accesibilidad al Sistema General de espacios libres de Cuetos. 5.- Se estudiará expresamente las posibles soluciones de integración del Colegio San José de Calasanz, que se ve afectado por la Modificación Puntual nº18 del Plan general y la consiguiente eliminación del artículo 4.4.20.	

I.4. Documentación del Plan.

La documentación del PEOU está constituida por:

1. Memoria
2. Ordenanzas
3. Estudio Económico Financiero
4. Planos



I.5. Ámbito del P.E.O.U.

Tal y como se establece en la documentación del Plan General y en la Modificación Puntual del Plan para dicho ámbito, la superficie afectada es de 87.508 m²s.

Constituye una parcela de significativa superficie en términos relativos, dentro del Suelo Urbano y comparativamente con lo que es habitual en el tejido consolidado. La propia dimensión le confiere en sí misma rasgos de singularidad, correspondiente al carácter de la Actuación.

La parcela, antes ocupada por viviendas y zonas destinadas a huertas, así como por el colegio, cuenta con pocos servicios dotacionales de barrio y pocos espacios libres en sus límites.

Los límites del ámbito, son:

- a) Al Norte la trama urbana del municipio de Santurtzi.
- b) Al Sur, el monte "el Kueto".
- c) Al oeste, la ladera hasta la autopista.
- d) Al este la trama urbana articulada con el colegio.

El Ámbito del PEO se delimita en algunos casos por la colindancia con otras áreas de Actuación, no incluyendo algunas zonas de las calles perimetrales, que están incluidas en dichas áreas, aunque la nueva ordenación del Área requiere la reurbanización de estas calles. Por ello, la ordenación y los efectos del PEOU se extienden más allá de sus límites, en la calle Hospital Bajo y Gurruchaga, así como la conexión con la calle Bullón.

Se propone un nuevo vial en la parte más alta del ámbito, de sección más reducida que a modo de límite físico, delimite el final de la trama del municipio y las zonas verdes circundantes del sistema general de espacios libres.

I.6. Condiciones y características del Suelo que constituye el Ámbito

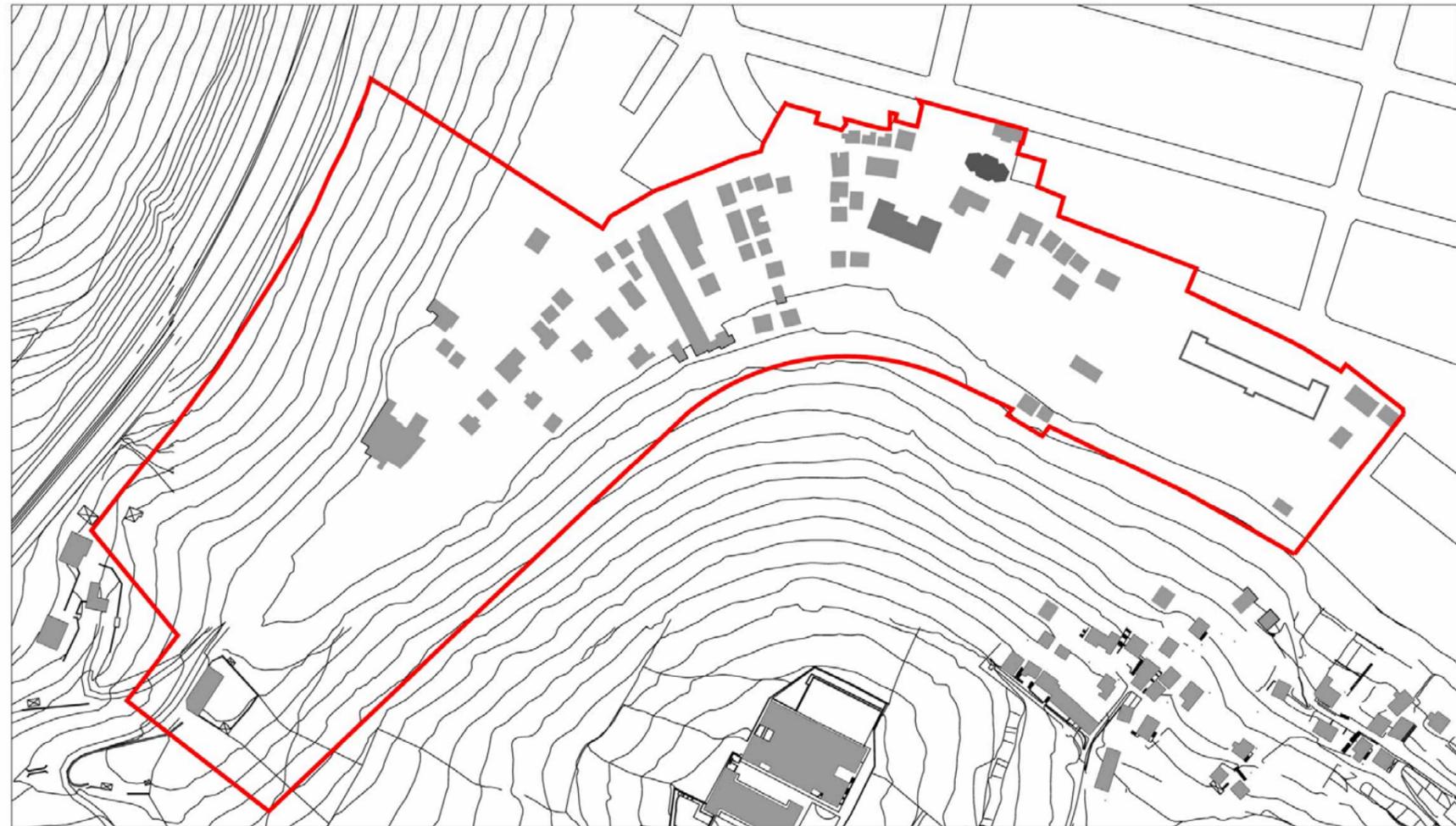
El área delimitada por el PEO está actualmente ocupada, en su mayor parte, por edificaciones de viviendas de baja densidad, y por bloques de viviendas pequeñas de baja calidad. Esta ocupación del área obliga al realojo previo de las viviendas existentes y origina un incremento de los gastos de gestión.

La urbanización actual es caótica, sin viales definidos, que han surgido de los caminos que comunicaban con el monte Kueto.

La gran mayoría del ámbito del PEO tiene una topografía bastante abrupta, con desniveles del 40 % que dificulta el trazado de viales.

Al tratarse de un área remitida, con un uso predominante de residencial de vivienda protegida, y con unas cargas previas bastante elevadas, hace indispensable la realización de un estudio económico-financiero bastante ajustado, que garantice la viabilidad de la propuesta del presente PEO.

El plano topográfico actual se recoge en los de Información del presente PEO. (Plano I-02).



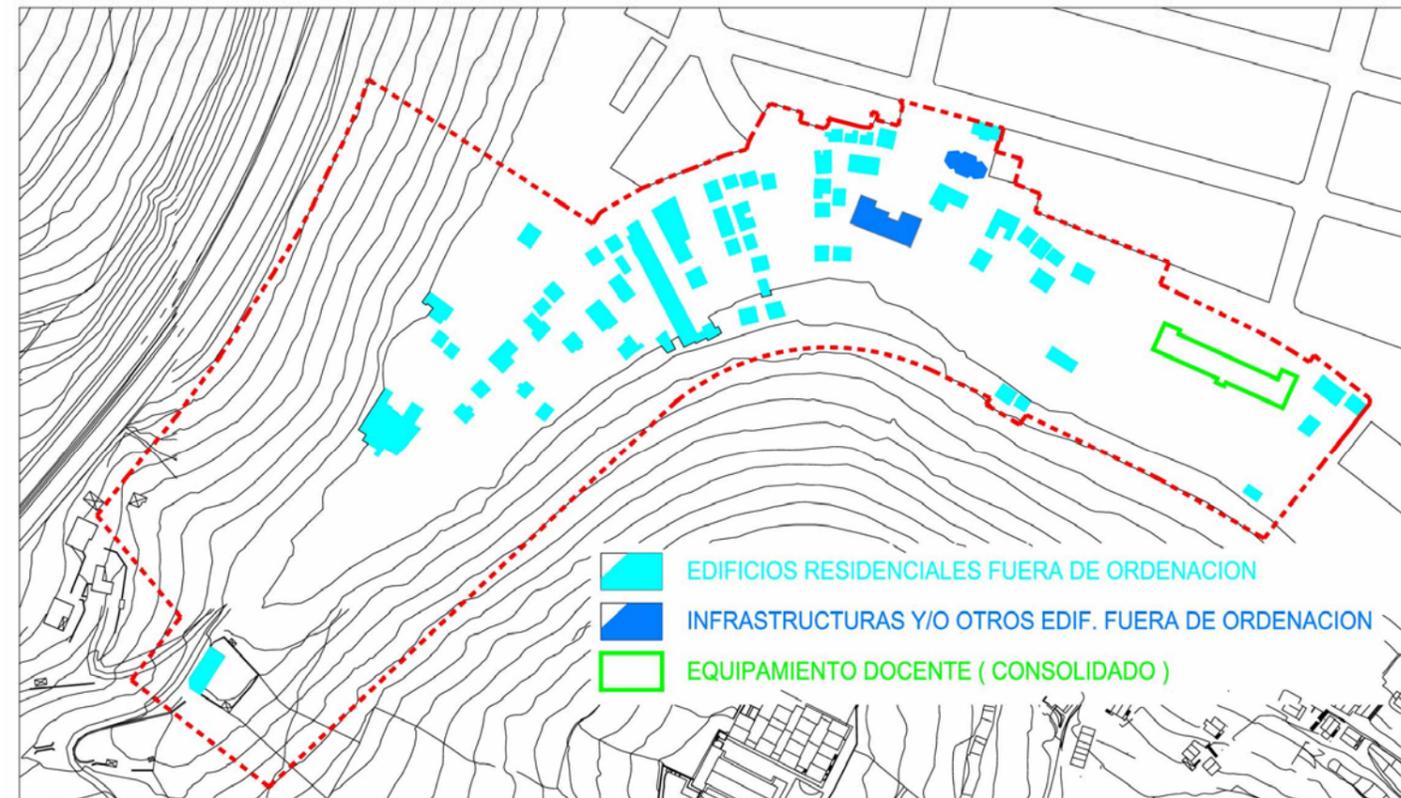
I.6.1. Preexistencias - Edificios fuera de ordenación

Se plantea una propuesta radical que posibilite una reordenación total del ámbito y para ello **se proponen en situación de fuera de ordenación la totalidad de construcciones y edificaciones del área a excepción del edificio dotacional educativo, Colegio S. José de Calasanz.**

Los **Edificios residenciales** existentes en el interior del ámbito, con carencia en su inmensa mayoría de accesibilidad adecuada, y de valor estético resultan incompatibles con una ordenación ambiciosa, por lo que la ausencia de edificaciones en la ladera del monte El Mazo permite una sustitución por etapas, comenzando la edificación en esta zona. Esto posibilitará, una vez construida la edificación propuesta, el realojo de los afectados por la apertura de la vialidad, y el derribo en otras zonas (por ejemplo los edificios proyectados para completar las manzanas existentes), para posteriormente actuar en ellas.

Existe un **Edificio dotacional** entre la calle Hospital Bajo y Las Viñas a la altura de Bruno alegría, que resulta incompatible con la ordenación, por lo que se propone su eliminación.

En relación al **Edificio Subestación Eléctrica**, destacar que tiene un gran impacto visual, por lo que, **se propone su traslado.**



I.6.2. Estructura de la propiedad

Se adjunta como anexo, la relación de los propietarios implicados en el desarrollo del presente PEOU. La Parcelación inicial se refleja en el Plano de Información I-05.

II. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

II.1. CRITERIOS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución adoptada busca una organización del área atendiendo por un lado a la materialización de la edificabilidad de forma que se garantice la solución de las necesidades estructurales del barrio (vialidad, accesibilidad, carencia de espacios públicos funcionales, eliminación de impactos de medianeras o construcciones disfuncionales, etc.) y al objetivo de generar un **conjunto edificado con una imagen fuerte y representativa**, y por otro lado a la singularidad de la topografía y a las necesidades de los usos que se pretenden ubicar, estableciendo una **jerarquía y disposición entre usos y espacios que permita su fácil interrelación y garantice a la vez la funcionalidad en el área**.

De la misma forma se ha tenido como premisa la **concentración de la superficie edificada** de modo que quede **libre la máxima superficie para uso público** como plazas y parque, con aprovechamiento y optimización del suelo para la obtención de espacios exteriores públicos de calidad y atractivo. Así como la **disposición de los edificios de modo que apantallen estas superficies libres de los impactos** de la vialidad rodada y que no interfieran en sus vistas y soleamiento.

Los criterios formales adoptados y recogidos en la propuesta son:

- Usos claramente diferenciados tanto en su distribución en planta como en los volúmenes de edificios.
- Imagen rotunda y representativa del conjunto edificado.
- Aprovechamiento de las singularidades del área, procurando evitar zonas residuales y concentración de espacios libres externos. Conexión visual.
- Solución de la conexión y accesibilidad rodada y peatonal entre las distintas zonas del área y entre esta y el resto del territorio. Completando y mallando la red viaria rodada y peatonal. Separación física entre circulaciones rodadas y de tránsito y peatonal o de estancia.
- Máxima claridad en el trazado de circulaciones, evitando zonas sin salidas y buscando la sencillez y comprensión de las distribuciones.
- Eliminación de los edificios disfuncionales o con carencias estructurales, de imagen, o incompatibles con la ordenación propuesta para el área. (Sustitución de la totalidad de las edificaciones residenciales y construcciones existentes en el área, el traslado de la subestación eléctrica).
- Edificaciones proyectadas coherentes con la especialización de la trama urbana, dotando a los edificios en la zona de contacto con los viales principales de una escala e imagen más urbana, y en la zonas de ladera resolviendo estos, con menor altura y con superficies verdes de uso privado (jardines y huertos en contacto con el terreno y cubiertas ajardinadas en las plantas superiores).
- Disposición de la edificación en unidades lógicas que permitan una sustitución gradual de la edificación existente, garantizando el realojo progresivo, en operaciones sucesivas de sustitución de la edificación existente.
- Jerarquía en la distribución de espacios internos, priorizando hacia las buenas orientaciones en cuanto a soleamiento y vistas para las zonas vivideras.
- Diseño sostenible, con el objetivo de minimizar el impacto medioambiental y reducir el consumo de suelo, agua, materias primas y energía.

II.2. Uso global residencial y usos pormenorizados mixtos

En la Ficha de Ámbito del PEO y en el Plano de calificación Global del Plan General, se establece que el uso global es el Residencial y Espacios Libres para la ladera del monte Kueto.

El uso global del ámbito es el residencial sin número máximo de viviendas, con la limitación de la edificabilidad máxima asignada.

La superficie construida destinada a cada uso se concreta en los parámetros indicados en las fichas de las ordenanzas.

Al margen de estos usos se incorpora una parcela E1 para uso exclusivamente dotacional público, de cesión a la Administración actuante, que junto con los otros asegure suficiente capacidad para las dotaciones necesarias derivadas del incremento de población. Su uso será de equipamiento en el sentido estricto del Plan General, con las compatibilidades recogidas en el cuadro, salvo en lo previsto expresamente en el PEO.

II.3. Parcelación operativa

Tanto por compatibilidad de usos como por operatividad, dentro del Área del PEO surgen varias zonas:

- La primera situada junto a la plaza de nueva creación, rematando las medianeras existentes se define como residencial colectiva en tipología de manzana (M1 y M2).
- La segunda, hacia el este junto a las laderas del monte Kueto y en colindancia con la plaza, en tipología de bloque con uso residencial de viviendas de venta libre (P1 y P2).
- La tercera zona se destina a uso residencial colectivo mediante viviendas de protección (VPT y VPO), son las Parcelas P3, P4, P5 y P6.
- La cuarta, edificios destinados a vivienda de protección con uso comercial o compatibles en la totalidad de su planta baja y entreplantas (P7 y P8).
- La quinta, entre el sistema general de espacios libres del monte Bullón y la plaza de nueva creación, que se define como equipamiento E1.
- Y la sexta, manteniendo el uso de equipamiento dotacional educativo, con la Parcela E2.

Así queda establecido en el plano O-04 Parcelación.

PARCELA nº	USO
M1	RESIDENCIAL COLECTIVO
M2	RESIDENCIAL COLECTIVO
P1	RESIDENCIAL COLECTIVO
P2	RESIDENCIAL COLECTIVO
P3	RESIDENCIAL COLECTIVO
P4	RESIDENCIAL COLECTIVO
P5	RESIDENCIAL COLECTIVO
P6	RESIDENCIAL COLECTIVO
P7	RESIDENCIAL COLECTIVO
P8	RESIDENCIAL COLECTIVO - EQUIPAMIENTO PRIVADO
E1	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
E2	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL EDUCATIVO

II.4. Cesiones

En este caso, las cesiones obligatorias, han sido fijadas en la ficha de Ámbito:

Se cederán todos los sistemas locales y generales comprendidos en el ámbito una vez urbanizados.

La posición y entidad de estas cesiones se recogen en el plano O-03, junto con la parcelación, y comprenden principalmente el sistema general de infraestructuras, los sistemas generales y locales de zonas verdes y espacios libres, y los sistemas locales de comunicaciones (Hospital Bajo, calle Bullón y vial superior).

Las cesiones y la parcelación señalada en el PEO quedarán formalizadas en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Por último, la parcela E1 para equipamiento público se incorpora en el paquete de cesiones al Ayuntamiento, así como el nuevo viario superior de remate del área, que se entregará también urbanizado. Las calles Bullón y Hospital Bajo se entregarán urbanizadas en su sección total en toda su longitud.

II.5. Criterios de ordenación y condiciones de edificación

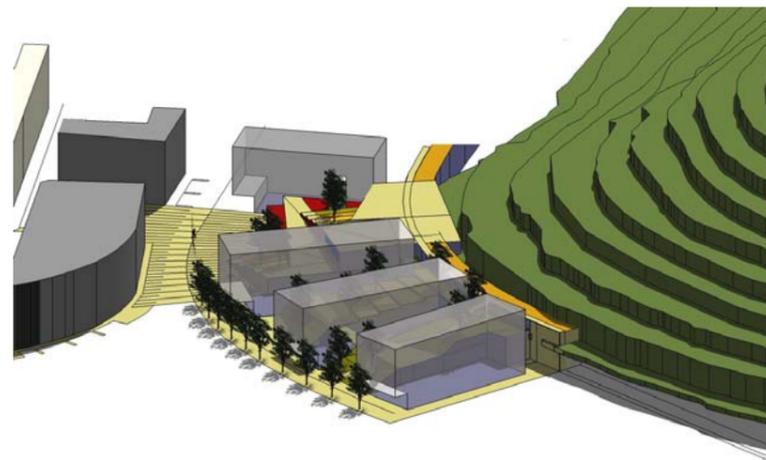
El conjunto de las ordenanzas del PEO surgen de la particularidad topográfica del área y de la adecuación de las edificaciones propuestas al entorno físico, y a la trama urbana circundante, pretendiendo una mejora de la calidad urbana existente.

Los criterios de ordenación propuestos, se plasman en los Planos de Ordenación y en las Ordenanzas.

Las determinaciones del PEO responden a una ordenación de tipologías con espacios y alineaciones pautados, rígidos en su concepción pero flexibles en la concreción morfológica y tipológica.

Se pretende por tanto una gradación secuencial de la trama urbana existente, en su integración con los espacios verdes circundantes, que sirva de remate al municipio.

Los criterios de ordenación se exponen a continuación diferenciados por los componentes tipológicos propuestos.



II.5.1. Disposición general en el área

En el área se disponen las siguientes edificaciones fundamentales:

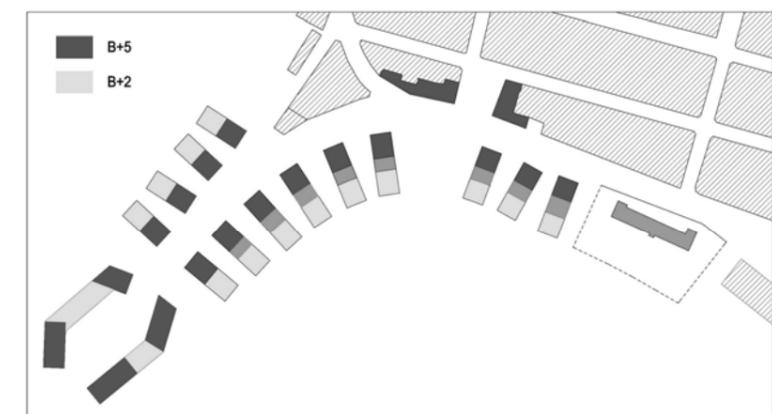
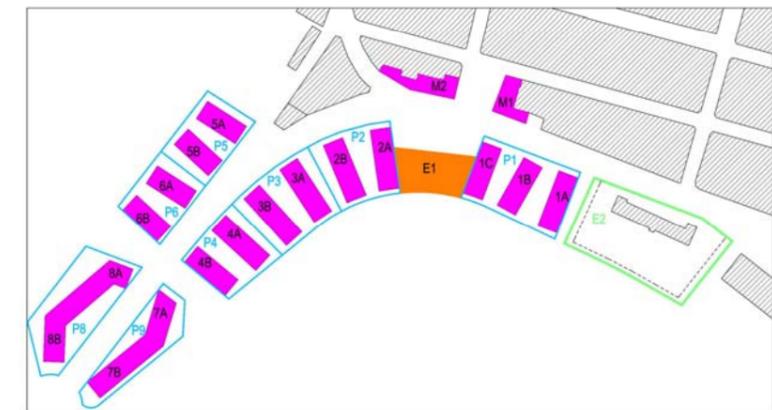
- Edificios Residenciales completando manzana existente. (M1 y M2)
- Edificios Residenciales en bloque abierto en ladera sur de la calle Hospital Bajo. (1, 2, 3 y 4)
- Edificios Residenciales en bloque abierto en ladera noroeste de la calle Bullón. (5a-5b y 6a-6b)
- Edificios en bloque abierto al final de la calle Bullón. (7a-7b y 8a-8b)
- Edificio dotacional Centro Cívico. (E1)
- Edificio equipamiento docente, como ampliación del colegio existente. (E2)
- aparcamientos para residentes y/o rotatorios bajo plaza.

La disposición de las parcelas residenciales garantiza una distancia mínima a la autovía en todos los casos (P5, P6 y P7) de más de 50 metros de la arista exterior de calzada y más de 25 metros de la arista exterior de la explanación.

La zona entre las parcelas residenciales P5, P6 y P7 y la autovía del puerto (N-644) corresponde a Sistema General de espacios libres / zona verde.

Las condiciones topográficas del lugar (la autovía discurre a una cota superior a la coronación de viviendas) y la disposición de las edificaciones proyectadas, que en su parte superior (la más próxima a la autovía) prácticamente se "entierran" en la ladera, y por lo tanto carecen de fachada en la orientación hacia la autovía, abriéndose a sus fachadas opuestas a ella, ayudan a que el impacto sonoro generado por la autovía sea mínimo respecto a las edificaciones tal y como están concebidas.

Las Ordenanzas del presente Plan Especial contemplan que el proyecto de urbanización de estos espacios deberá prever disposiciones de barrera vegetal que minimicen aún más el impacto acústico de la autovía hacia los nuevos espacios residenciales proyectados.



II.5.2. Edificios residenciales en manzana.

Son los Edificios Residenciales M1 y M2, que se proyectan completando las manzanas existentes, colmatan la trama urbana y ocultan las medianeras abiertas en esta.

Configurarán la nueva fachada edificada del espacio plaza propuesto.

Los usos, características y edificabilidad se adjuntan en las ordenanzas del Plan Especial.



II.5.3. Edificios residenciales bloque abierto. ladera sur c/ Hospital bajo.

Son los edificios residenciales 1a-1b-1c, 2a-2b, 3a-3b y 4a-4b. Se proyectan como edificación en bloque abierto dispuesto longitudinalmente a la pendiente de la ladera.

Esta disposición permite que la calle Hospital Bajo se abra visualmente a la ladera y que se posibiliten circulaciones transversales entre dicha calle y los espacios libres de la ladera. (orientación sur).

Los edificios se proyectan con una envolvente máxima de 18 metros de anchura por entre 55 y 30 metros de longitud, según zonas. Se plantean perforaciones en este volumen principal produciendo una minimización de escala de la volumetría (al objeto de evitar la rotundidad o planeidad de fachadas de grandes dimensiones) y un esponjamiento del edificio que mejorará la interrelación de los espacios exteriores / interiores, así como el soleamiento y la obtención de espacios externos a modo de zonas aterrazadas.

Se propone una disposición de B+5, hacia la calle, igual a la altura de las edificaciones en manzana en el lado opuesto de la calle.

A medida que el bloque se adentra en la ladera pierde altura, presentando B+2 respecto al vial superior.

En las zonas central y superior las viviendas en planta baja (en contacto con el terreno) podrán disponer de huertos o jardines de uso privado. Las plantas altas se proponen con cubiertas y terrazas ajardinadas. Se posibilitan en esta zona disposiciones de viviendas tipo duplex con jardín en los niveles inferiores o tipo duplex con terraza o cubierta ajardinada en las superiores.

El edificio se plantea con dos núcleos de comunicación vertical, uno con acceso desde la calle inferior y otro desde la superior, si bien estos núcleos podrán estar interconectados en determinados niveles.

En la zona central se prevé un paso peatonal que atraviesa el conjunto de los edificios y tiene resuelta su accesibilidad peatonal transversal desde el espacio plaza.

Los edificios 1a-1b-1c, compartirán garaje común para optimizar su aprovechamiento. Se plantea lo mismo cada dos bloques en los edificios, 2a-2b, 3a-3b y 4a-4b.

Los usos, características y edificabilidad se adjuntan en las ordenanzas del Plan Especial.



II.5.4. Edificios residenciales bloque abierto. ladera noroeste c/ bullón.

Son los edificios residenciales 5a-5b y 6a-6b. Se proyectan como edificación en bloque abierto dispuesto longitudinalmente a la pendiente de la ladera.

Esta disposición permite que la calle Bullón se abra visualmente a las laderas y que se posibiliten circulaciones transversales entre dicha calle y los espacios libres / zona verde.

Los edificios se proyectan con una envolvente máxima de 18 metros de anchura por 40 metros de longitud. Se plantean perforaciones en este volumen principal produciendo una minimización de escala de la volumetría (evitando la rotundidad o planeidad de fachadas de grandes dimensiones) y un esponjamiento del edificio que mejorará la interrelación de los espacios exteriores / interiores, así como el soleamiento y la obtención de espacios externos a modo de zonas aterrazadas.

Se propone una disposición de B+5, hacia la calle Bullón. A medida que el bloque se adentra en la ladera pierde altura, presentando B+2 en la zona hacia la misma.

Gran parte de las viviendas estarán en contacto con el terreno y podrán disponer de huertos o jardines de uso privado. Las plantas altas se proponen con cubiertas y terrazas ajardinadas. Se posibilitan en esta zona disposiciones de viviendas tipo duplex con jardín en los niveles inferiores, o tipo duplex con terraza o cubierta ajardinada en las superiores.

El edificio se plantea con un núcleo de comunicación vertical, con acceso desde la calle Bullón. Hacia dicha calle el conjunto de estos edificios presentará un zócalo tras el que se disponen los portales y garajes.

Los edificios 5a-5b y 6a-6b tendrán garaje común para optimizar su aprovechamiento y reducir el impacto de accesos.

Los usos, características y edificabilidad se adjuntan en las ordenanzas del Plan Especial.



II.5.5. Edificios en bloque abierto al final de la calle Bullón. (7 y 8)

Son las edificaciones previstas al final de la calle Bullón, en las parcelas P7 y P8. Se trata de edificación mixta, residencial y comercial o equipamental, con tipología edificatoria de edificación abierta.

Se retranquearán respecto de la alineación de la calle Bullón conformando un espacio público entre ellos.

En cada parcela se definen las áreas de movimiento de la edificación en planta, divididas a su vez en dos zonas con diferentes condiciones de altura y número de plantas. Un zócalo de B+1 en cada una de las parcelas, (destinado a la zona comercial o equipamiento) y las plantas altas (destinadas a vivienda).

La parcela, P7, presenta una servidumbre de paso público que permita en su caso el tránsito peatonal a media ladera bajo la edificación.

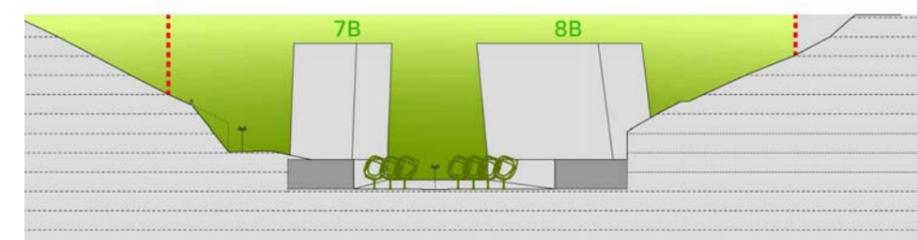
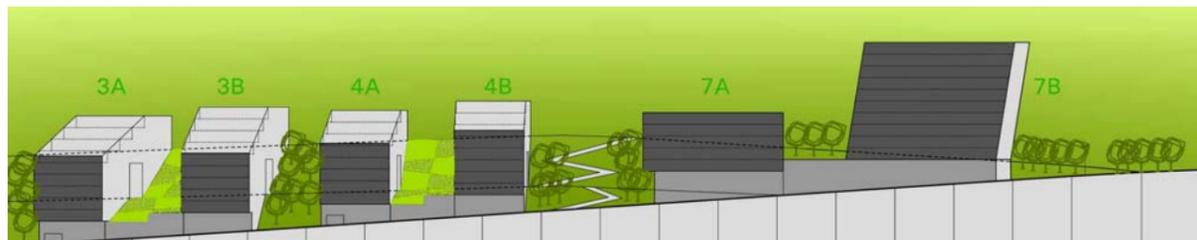
La volumetría de cada uno de los edificios se definirá mediante un estudio de detalle, que deberá resolver la interrelación con las condiciones volumétricas de las parcelas colindantes y a la vez dotar a la edificación de carácter singular y de remate de a trama urbana al final de la calle Bullón.

Con esta disposición, con un espacio público singular definido entre edificaciones singulares, y con edificios que por sus características de interrelación con los demás edificios y el entorno próximo, se mantiene el carácter general del conjunto de la ordenación.

Se pretende que sean de gran calidad arquitectónica y constructiva. En el futuro y con la conexión directa a la autovía, debe constituir una "puerta de acceso" al área y al conjunto de Santurtzi o "remate de la trama urbana", convirtiéndose en un hito urbano, social y estético.

Por ello, para garantizar el carácter emblemático de esta edificación y asegurar la adecuación de la realidad edificada a esas exigencias de calidad, se cuidará al máximo tanto el diseño como la ejecución.

Los usos, características y edificabilidad se adjuntan en las ordenanzas del Plan Especial.



II.5.6. Edificio Dotacional. Socio-Cultural. Centro Cívico.

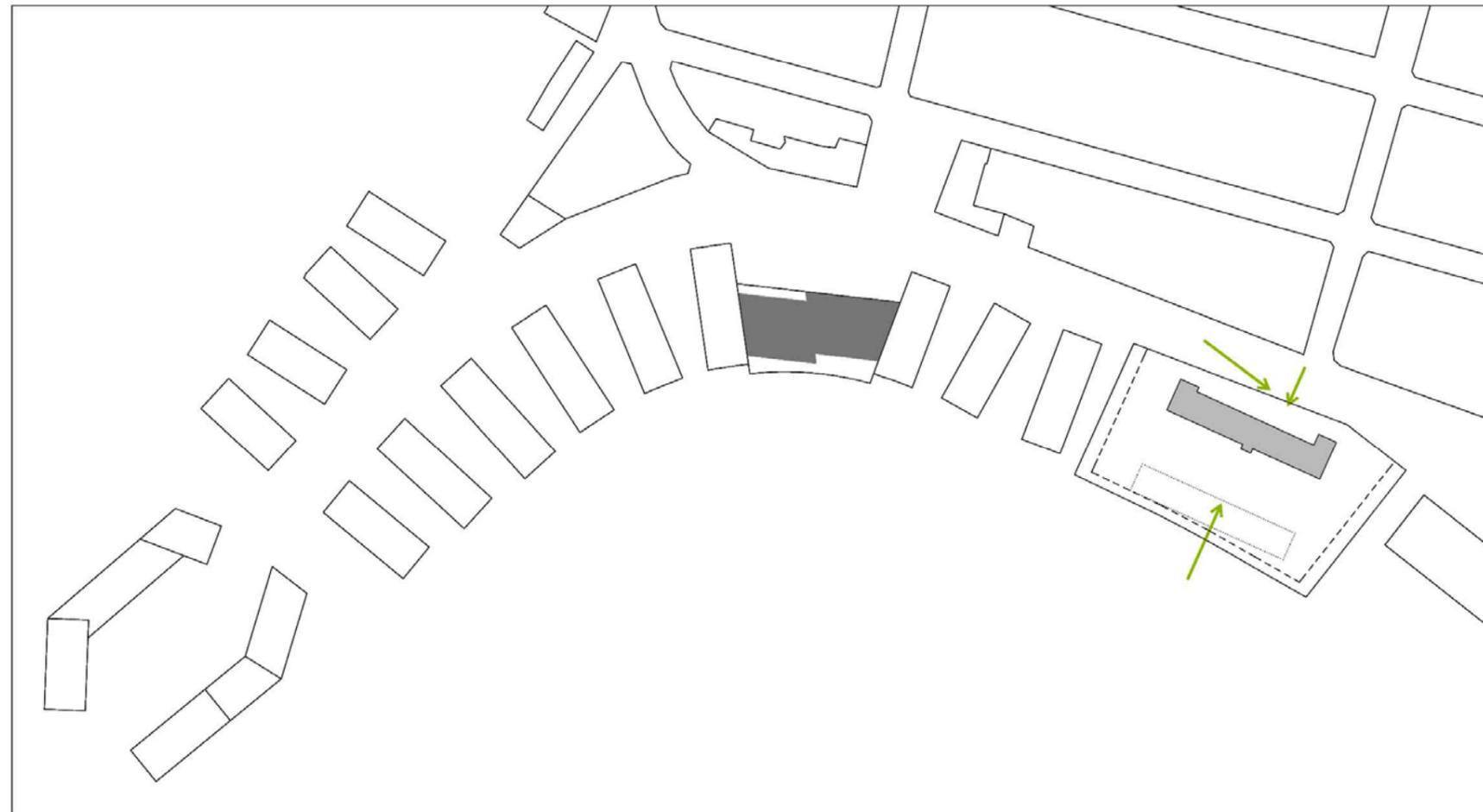
Para potenciar la centralidad y actividad en la plaza se ha diseñado un edificio dotacional, que se propone como **Centro Cívico**, y que podría albergar una biblioteca, salas multifuncionales, salas de conferencias o reunión, etc. El edificio dotacional abre su fachada hacia la zona inferior de la plaza y se macla entre niveles, con taludes y cubiertas aterrazadas para constituir el eje de paso entre las dos cotas principales, uno a nivel de las calles inferiores y otra a nivel del vial superior al sur conecta con los espacios libres de Bullón. Esta disposición permite resolver la accesibilidad peatonal entre los diferentes niveles del barrio. La disposición de este edificio permite por lo tanto la **apertura peatonal y visual** de la plaza hacia los espacios libres al sur del área, así como el soleamiento desde el sur del "espacio plaza".

Se prevé una edificabilidad total de 2000 m² p.



II.5.7. Edificio Dotacional Educativo.

Es el único edificio existente que se integra en la nueva ordenación como Equipamiento Educativo. La edificación existente se consolida. Se posibilita la reorganización interna de edificaciones y espacios de recreo y deportivos, permitiendo su ampliación hasta un incremento del 25% de la superficie construida existente.



II.6. Criterios de organización viaria

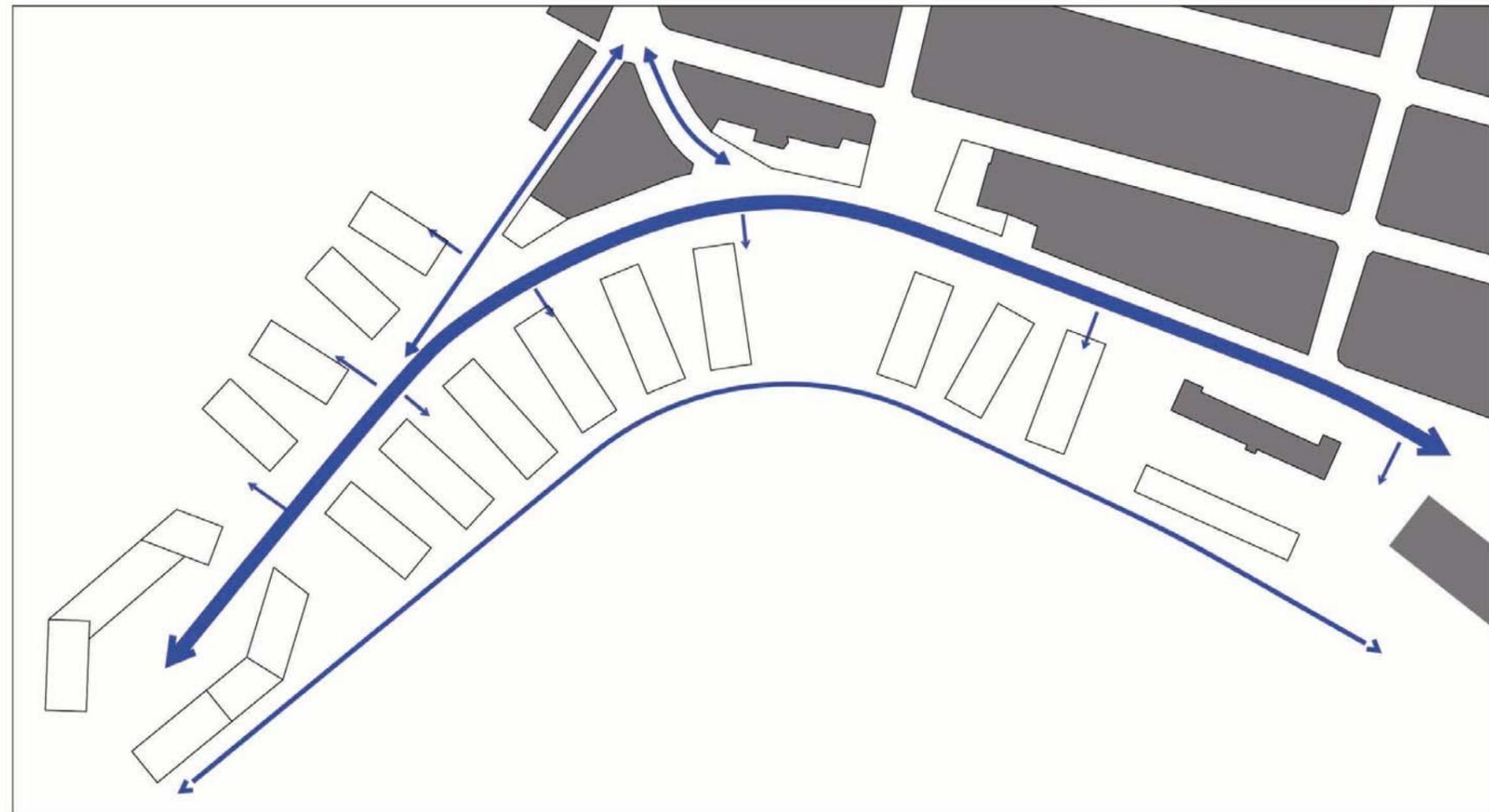
II.6.1. Vialidad rodada

Se completa la red viaria del barrio prolongando y mallando las actuales calles cortadas en "fondo de saco". Se genera un anillo en torno al monte Kuetu, conectando las circulaciones rodadas del barrio "El Bullón" con Kabieces mediante la prolongación del camino "El bullón" por el oeste y la mejora de la comunicación del barrio con el centro del municipio por el este.

Se abre una calle arbolada de 22 metros de sección mínima, desde el final de la calle Gurruchaga conectando esta con la calle Bullón.

Se propone un nuevo vial a media ladera en el límite Sur de la unidad (a la mayor cota altimétrica), paralelo al anterior, aunque con rango secundario. Este vial da acceso a la parte superior de las edificaciones proyectadas al Sur de la calle Cuesta del Hospital Bajo y Bullón. Se propone la prolongación de dicho vial, ya fuera del ámbito hasta su conexión con la calle José de Barandiaran.

Este último vial conecta también de forma rodada el barrio con los caminos o recorridos que se proyecten en el sistema General de espacios libres de Kuetos.



II.6.2. Vialidad peatonal

Además de los anteriores viales rodados, que permitirán un tráfico peatonal en el **sentido longitudinal** del barrio, se propone un trazado exclusivamente peatonal, a media ladera entre los dos nuevos viales rodados. Este, discurre en parte atravesando las edificaciones proyectadas al sur de la calle Hospital Bajo.

En **sentido transversal**, se conecta el vial principal arbolado (Calle hospital bajo) con el sistema general de espacios libres de Kuetos y los núcleos de comunicación vertical (superior e inferior) de las edificaciones proyectadas.

Esta vialidad peatonal tiene un **eje principal** y varios **ejes secundarios**.

El eje principal lo constituye el "espacio plaza" generado en el frontal de la calle Bruno Alegría, entre las calles "Las Viñas" y "Hospital Bajo", y entre esta y el vial longitudinal en el límite sur del área. Aquí se dispondrá de conexión peatonal resuelta mediante rampas y/o elementos mecánicos (escaleras y ascensor).

Los pasos secundarios se disponen entre los edificios proyectados, en las zonas en las que no existe garaje bajo ellos, y en la zona media de la calle bullón conectando transversalmente las laderas (espacios libres) de "la ladera de la autovía" y "El Kuetu".



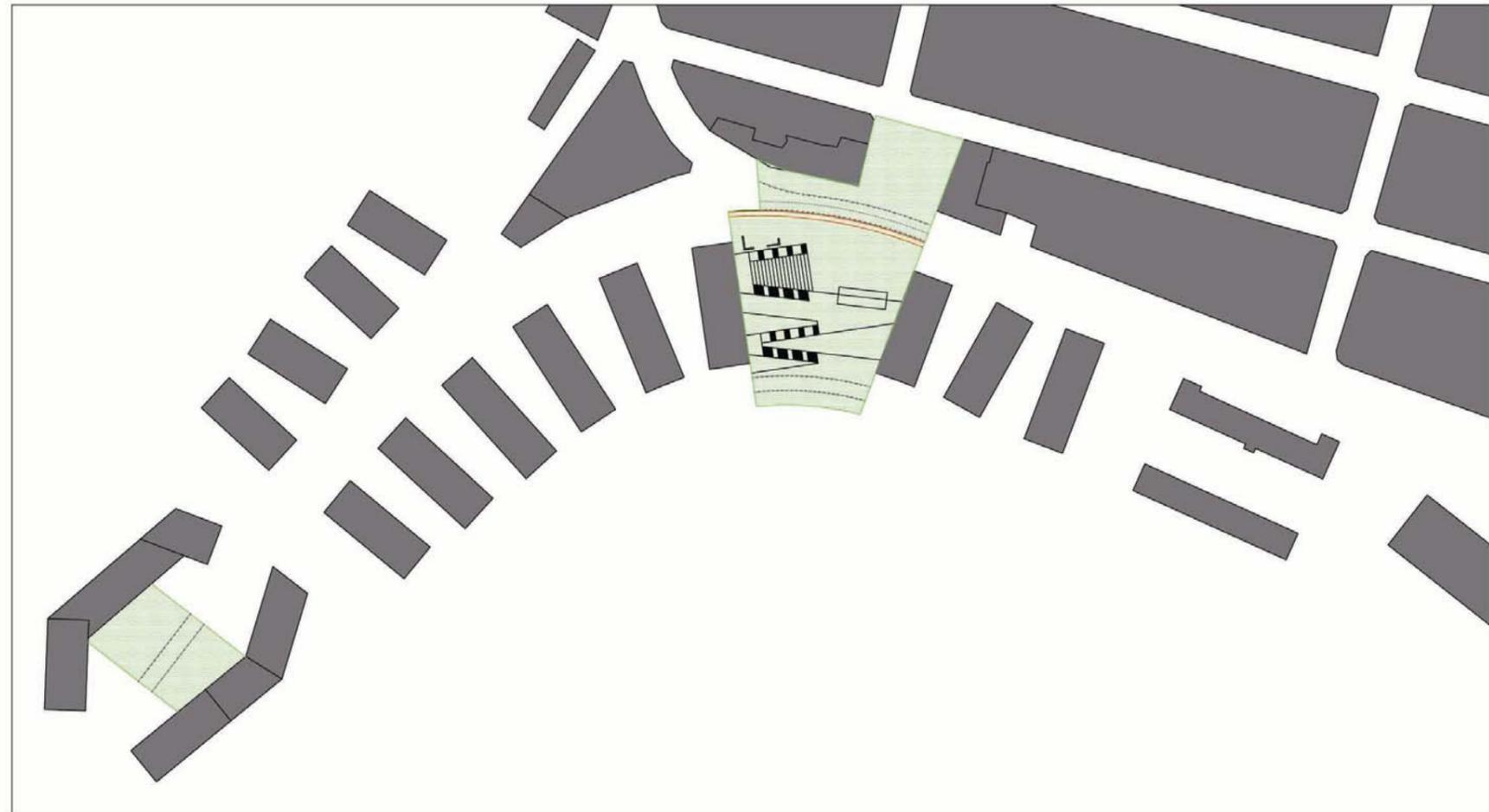
II.7. Los espacios libres de edificación

II.7.1. Espacio plaza.

Se propone la creación de un espacio libre público "PLAZA" en la parte baja del barrio, en una posición central, entre las calles Las Viñas y Hospital Bajo y entre esta y el nuevo vial longitudinal en el límite sur del área. Dicho espacio se convertirá en lugar de **centralidad, encuentro y actividad del barrio** (En la plaza se podrán organizar todo tipo de eventos sociales), y además como **lugar de paso** canalizador de los recorridos transversales o de conexión del barrio con los espacios libres de la ladera.

Para potenciar la centralidad y actividad en la plaza se ha diseñado un edificio dotacional, que se propone como **Centro Cívico**, cuyo contenido se desarrolla en apartados posteriores. La disposición de este espacio permite resolver la accesibilidad peatonal entre los diferentes niveles del barrio, y la **apertura peatonal y visual** de la plaza hacia los espacios libres al sur del área, así un adecuado soleamiento del "espacio plaza", al abrirlo hacia el sur.

Se propone el traslado de la subestación eléctrica, y su reubicación próxima al sistema general de espacios libres de Kueto con acceso desde la rotonda proyectada al final de la calle Bullón. Esta instalación se propone semienterrada, aprovechando las condiciones topográficas de la ubicación. En esta misma zona se ubicará la salida del túnel de emergencia y mantenimiento del "metro".



II.7.2. Zonas verdes.

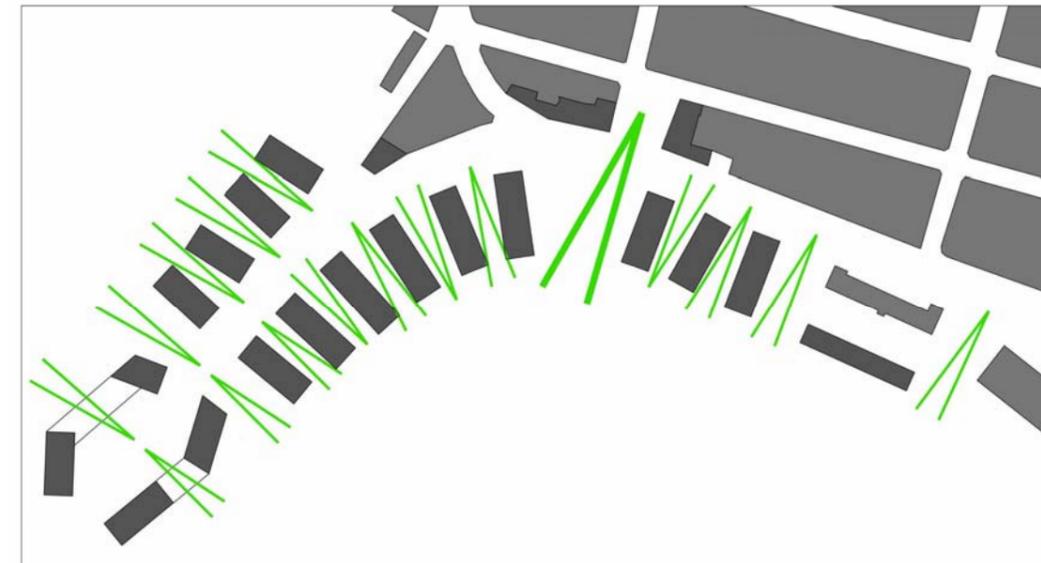
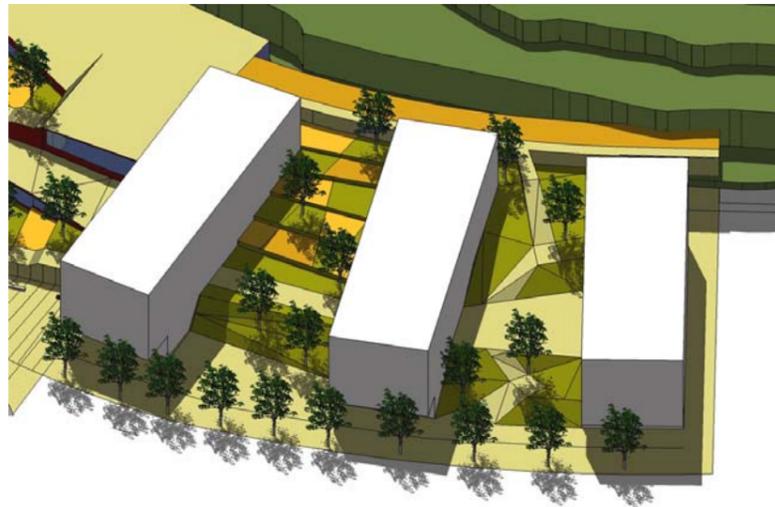
La edificación se plantea integrada entre las zonas verdes, contemplando estas como una prolongación del sistema general de espacios libre de Kuetos, que se adentra en la trama urbana del barrio.

Por lo tanto, las zonas verdes en el área son **continuación y conexión con el sistema general de espacios libres** de Kuetos.

Se disponen zonas verdes de uso público y zonas verdes de uso privado.

Las zonas verdes de uso público se encuentran fundamentalmente en la zona superior de la ladera y en los espacios entre edificios, y constituyen las zonas de comunicación peatonal transversal.

Las zonas verdes de uso privado son los espacios perimetrales de los edificios situados en la ladera al sur de la calle Hospital Bajo y al oeste de la calle Bullón. Están constituidos por los jardines y/o huertos vinculados a las viviendas a nivel de rasante del terreno. También se disponen terrazas y cubiertas ajardinadas en las plantas altas de los edificios proyectados.



II.7.3. Visuales, integración de la edificación, espacios libres.

Los edificios se ordenan transversalmente a la ladera. De esta forma la trama urbana de borde se fusiona con la zona verde, actuando de transición entre las otras zonas del barrio y los espacios libres que la rodean.

Esta disposición permite la apertura visual desde la trama urbana hacia el sistema general de espacios libres situado al sur.

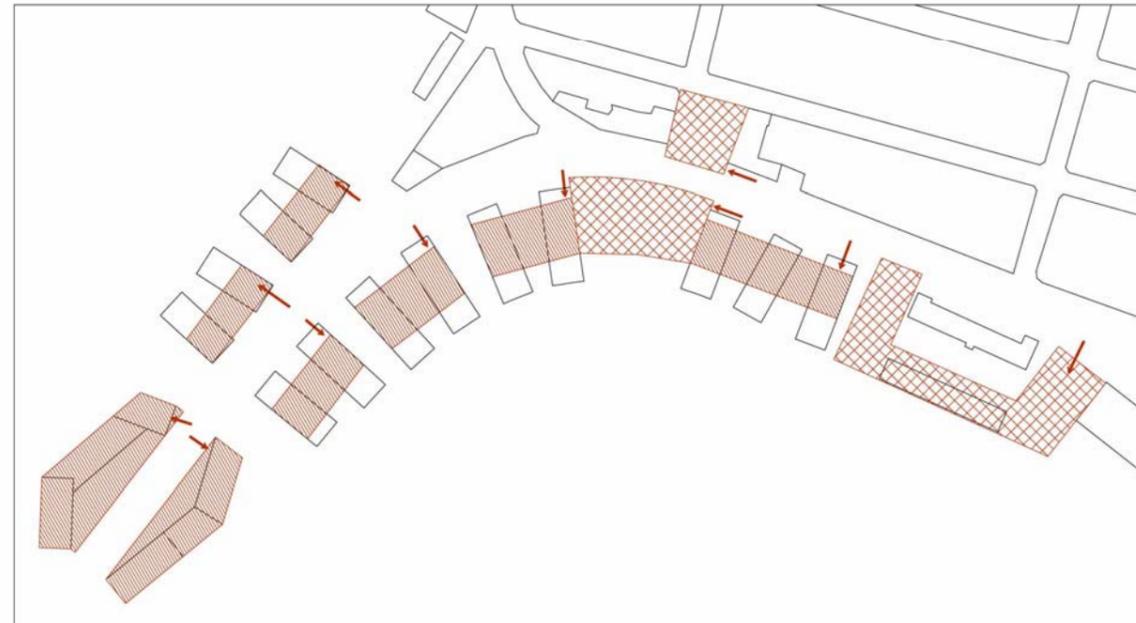
II.8. Los aparcamientos

En la vialidad se contempla la disposición de unas 200 plazas de aparcamiento, que se sitúan en las calles Hospital Bajo, Bullón y vial superior. Además de estos se prevé un aparcamiento subterráneo bajo la plaza entre la calle Hospital Bajo y la parcela dotacional E1.

A este se podrá acceder mediante rampas ubicadas en la calle Hospital bajo. Podrá tener una superficie de aproximadamente 3.000 m² por planta, y una geometría bastante regular que posibilita la disposición de unas 120 plazas por planta. Garantiza el cumplimiento del estándar en parcelas de titularidad pública, añadiéndose a las plazas dispuestas en la vialidad.

Se prevé también la ocupación bajo rasante de la plaza dura planteada entre las calles Las Viñas y Hospital Bajo para garantizar la dotación mínima a las parcelas M1 y M2.

Además de los aparcamientos en viales, y los aparcamientos para residentes y/o rotatorios anteriormente, en las parcelas privadas, bajo las edificaciones residenciales previstas, se deberá contemplar aparcamientos subterráneos. Las provisiones de aparcamiento se regulan en las ordenanzas del propio Plan General, debiéndose asegurar en las solicitudes de licencia el cumplimiento de los parámetros exigidos.



II.9. Las redes de infraestructura

II.9.1. Red de abastecimiento de agua

Los puntos de conexión a la red de agua potable existente se efectuarán desde la rotonda al final de la calle Bullón, en la calle Bullón frente con la calle Hospital Bajo, y al final de la calle Hospital Bajo en su intersección con las calles J. Gurrutxaga y Nuestra Señora de Begoña. Desde estos puntos se prevé realizar la instalación necesaria para el nuevo desarrollo urbano.

La distribución de la red será de tipo mallado, y se dispondrán de elementos de corte o seccionamiento en las proximidades de los nudos que permitan el aislamiento de tramos, para realizar su mantenimiento o reparar averías, manteniendo el suministro en los tramos contiguos. Asimismo, contará con desagües que permitan su vaciado. Las canalizaciones serán subterráneas, alojadas en zanjas superficiales bajo las aceras de los viales y estarán provistas de protecciones y refuerzos en los tramos de cruce bajo calzadas. Las conducciones se tenderán a profundidades comprendidas entre 0,60 m y 0,80 m, y se garantizará que discurren por encima de los colectores de saneamiento y drenaje.

Se proyecta un ramal principal siguiendo el trazado de la calle Hospital Bajo y Bullón de F.D. y diámetro 200 mm. y otro secundario según por el vial superior de F.D. y diámetro 100 mm.

La dotación media prevista será de 250 l/habitante/día para usos residenciales y 6,5 l/m²/día para equipamientos. Alimentados desde la red de distribución de agua potable se sitúan hidrantes contra incendios, con una separación máxima entre sí de 200 m, medidos por las vías públicas. El caudal que será capaz de suministrar cada hidrante será de 1.000 l/mín. Se colocan Bocas de riego cada 50 m. de distancia máxima.

También se rectifica el trazado de la tubería de abastecimiento A.P del Consorcio de Aguas de 600 mm. de diámetro, que atraviesa el ámbito a media ladera del monte Mazo. Esta tubería se re canalizará desde las inmediaciones de la futura rotonda la final de la calle Bullón, y desde este punto seguirá el trazado de dicha calle.

El esquema propuesto se refleja en el Plano OI-01.

II.9.2. Red de saneamiento

La totalidad del ámbito del área se encuentra en una única cuenca con dos vertientes correspondientes a la ladera del monte Kuetu y Ladera del monte El Mazo. La red de alcantarillado se proyecta se tipo separativa.

El esquema propuesto se refleja en el Plano OI-02.

El proyecto de Urbanización presentará los cálculos hidráulicos, para conocer los caudales necesarios a evacuar, así como para encajar geométricamente el esquema de red propuesto, con pendientes adecuadas que permitan la circulación del agua a velocidades admisibles y dimensionar los distintos elementos de la red de forma adecuada.

- RED DE AGUAS PLUVIALES

El esquema de la red para la recogida de aguas de escorrentía se proyecta mediante colectores de diámetro variable creciente según aumenta su recorrido y la recogida de caudales.

El colector principal se sitúa bajo la calzada de la calle Bullón y Hospital Bajo, y hasta su conexión con el interceptor del puerto, se propone la canalización mediante un Ovoide de 2100x1450 mm. esta servirá como re canalización del arroyo Bullón, desde la futura rotonda al final de la calle Bullón, en sustitución y/o complemento del colector DII-4 (Bullón) que actualmente discurre bajo edificaciones y con sección variable lo que dificulta su mantenimiento y control. Los Colectores secundarios del vial superior y zonas peatonales adyacentes verterán en diferentes puntos hacia el anterior colector principal.

La red discurre bajo la calzada de los viales, en la proyección del eje de las vías, con una profundidad mínima de 1,50 m y con los suficientes pozos e imbornales, situadas en los bordes de las calzadas y puntos adecuados de las calles, para reducir el recorrido en superficie del agua de lluvia. La red de saneamiento discurrirá a niveles inferiores a los de distribución de agua potable. A la red de aguas pluviales acometerán, mediante los correspondientes pozos, las conducciones de evacuación de agua de lluvia de las parcelas proyectadas. Se calculará el caudal del agua a evacuar según el Método Racional, que considera la extensión de la zona, los coeficientes de escorrentía de las distintas superficies y la intensidad pluviométrica máxima, obtenida de datos publicados por el Ministerio de Fomento para un periodo de retorno de 10 años.

- RED DE AGUAS RESIDUALES

La evacuación se realiza por gravedad en la totalidad de las parcelas residenciales diseñadas, preveiendo la acometida a cada parcela.

Se proyecta un colector principal bajo la calzada de la calle bullón y Hospital bajo, hasta su intersección con la calle Ramón y Cajal y por ella hasta el colector existente en la calle Las viñas.

Dicho colector será de PVC, de diámetro variable creciente según aumenta su recorrido y la recogida de caudales, con diámetro máximo de 350 mm. La red discurre bajo las aceras de los viales en la proyección del eje de las vías, con una profundidad mínima de 1,50 m, y por debajo de la red de distribución de agua potable y de la red de evacuación de aguas pluviales. A la red de aguas residuales acometerán, mediante los correspondientes pozos, las conducciones de evacuación de las parcelas proyectadas. Para permitir la limpieza mediante el arrastre de las partículas sedimentadas de materia orgánica en las conducciones de aguas residuales, se dispondrán en las cabeceras de pozos de limpieza, conectados mediante dispositivos de accionamiento manual a la red de distribución de agua (cámara de descarga en la rotonda al fondo de la calle Bullón).

II.9.3. Red de distribución de energía eléctrica

La subestación eléctrica existente en el centro del área, se dismantelará y se trasladará desde su situación actual a la zona reservada como S.G. de infraestructura, con acceso desde la rotonda proyectada al final de la calle Bullón. Esta instalación se propone semienterrada, aprovechando las condiciones topográficas de la ubicación. En esta misma zona se ubicará la salida del túnel de emergencia y mantenimiento del "metro". La nueva subestación se dimensionará añadiendo las necesidades de energía eléctrica del nuevo desarrollo urbano. Esta ubicación permite el dismantelamiento de las líneas aéreas de alta tensión que atraviesan el S. G. de espacios libres de la ladera de Kueto.

Se adecuarán las obras de urbanización a los convenios que se suscriban con la compañía suministradora de energía eléctrica, al objeto de sufragar los gastos de traslado de la subestación existente fuera de ordenación, por esta compañía.

Desde la subestación se distribuye mediante una red de media tensión en doble circuito de 30 KV que alimenta a los Centros de Transformación de Compañía y a posibles abonados en Media Tensión que corresponden a los equipamientos previstos. Los Centros de Transformación se han situado en las parcelas a las que suministran y con acceso desde el viario.

Desde los Centros de Transformación de Compañía se alimentará en baja tensión a las parcelas de uso residencial y a los cuadros de alumbrado público. Tanto las líneas de alta y media tensión, como las de baja de distribución de energía eléctrica discurren por las aceras de los viales y en zonas públicas. Para el diseño de la subestación, centros de transformación y redes de distribución se cumplirán los Reglamentos de Alta y Baja Tensión y las Normas de las Compañías Suministradoras.

Estimación de la potencia necesaria para el alumbrado público:

	Superficie (m ²)	Potencia (w/m ²)	Potencia Total (Kw)
Viales. Sistema General.	-	2	-
Viales. Sistema Local.	21.828	2	43,66
Espacios Verdes. S. General.	16.968	0,5	8,48
Espacios Verdes. S. Local.	6.420	0,5	3,21

El cálculo de las necesidades de electrificación del uso residencial, según el R.D. 842/2002, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión:

Tipología	Potencia (w/viv)	Nº estimado de viviendas	Potencia total (Kw)
Colectiva	6.500	1.044	6.786

El cálculo de las necesidades de electrificación para uso equipamental y comercial y otros.

Tipología	Superficie (m ²)	Potencia (w/m ²)	Potencia total (Kw)
Equipamiento E1	2.000	100	200
Equipamiento E2 (incremento)	2.000	100	200
Equipamientos lucrativos P7 y P8	4.000	100	400
Comercial	2.540	100	254

El cálculo de las necesidades de electrificación para garajes y usos bajo rasante.

Tipología	Superficie (m ²)	Potencia (w/m ²)	Potencia total (Kw)
Garajes y usos b/r parcelas privadas	45.000 (*)	10	450
Garaje público b/r en plaza y E1	10.000 (*)	10	100

Por lo que la estimación de la dotación necesaria para atender las necesidades de energía eléctrica de este nuevo desarrollo urbano, despreciando la demanda que se elimina por los usos, viviendas e iluminación urbana actual que se sustituyen por la nueva ordenación, es de 8,30 Mw.

El esquema propuesto se refleja en el Plano OI-03.

II.9.4. Alumbrado público

El alumbrado público estará alimentado desde los centros de transformación de Compañía mediante los correspondientes cuadros de mando y protección situados en los viales. Las redes de alimentación y circuitos se canalizarán soterradas bajo las aceras de los viales y en las zonas públicas.

El nivel de iluminación requerido es de 15 luxes para la vialidad y de 5 luxes en los espacios libres.

El diseño del alumbrado público se realizará en concordancia con las características de los viales y de los espacios públicos a iluminar y se resolverá con los distintos tipos modelos de farolas y luminarias empleados por el Ayuntamiento de Santurtzi con la disposición siguiente:

En el vial principal (calles Hospital Bajo y Bullón) se dispondrán báculos de 9 metros con dos luminarias, una a 9 metros iluminando la calzada de VSAP 250W y otra a 4 metros de altura y hacia la acera, de VSAP 150W cada 25 metros de distancia. En el lado opuesto de este vial y situadas a tresbolillo se colocarán báculos de 4 metros con luminaria de VSAP 100W.

En el vial secundario (superior) se disponen báculos de 9 metros con dos luminarias, una a 9 metros iluminando la calzada de VSAP 250 W y otra a 4 metros de altura y hacia la acera, de VSAP 100W.

En los espacios públicos singulares (plazas y cruces) se disponen torres de iluminación con mástil de 12 metros y proyectores de VSAP 250 W en número según situación.

Los recorridos peatonales por los espacios libres y vial peatonal intermedio se colocarán báculos de 4 metros con luminaria de VSAP 100W. En las zonas del vial peatonal intermedio bajo edificios se colocaran luminarias de 2x36W fijadas a los techos de los pasos.

El esquema propuesto se refleja en el Plano OI-04.

II.9.5. Red de telecomunicaciones

El esquema de instalación se basa en la red viaria, con un trazado general por las calles Hospital Bajo y Bullón. Se conecta a la red existente, y ofrece suministro a la totalidad de las parcelas previstas.

Se dimensiona para satisfacer las necesidades crecientes de sete tipo de servicios de telefonía, fibra óptica y televisión por cable. Además posibilita la compatibilidad de diferentes compañías suministradoras de estos servicios.

Toda la red será soterrada. La previsión de la red se ha realizado siguiendo criterios habituales de las compañías distribuidoras y la legislación vigente. Las conexiones se realizarán de acuerdo con las recomendaciones de las Compañías y siguiendo las indicaciones de los servicios técnicos municipales.

El esquema propuesto se refleja en el Plano OI-05.

II.9.6. Red de gas natural

El esquema de instalación sigue el trazado de las calles Hospital Bajo y Bullón. Se conecta a la red existente, y ofrece suministro a la totalidad de las parcelas previstas. Los puntos de conexión son optativos, y la compañía suministradora indicará el punto definitivo de conexión.

La red de distribución será soterrada y discurrirá bajo el viario, en zanjas paralelas a las de distribución de agua potable y se proyectará de acuerdo con las normas de la normativa de aplicación y de la compañía suministradora.

El esquema propuesto se refleja en el Plano OI-06.

II.9.7. Red de recogida de residuos sólidos

El Plan Especial prevé la reserva de espacio para la ubicación y dimensionado de los contenedores para residuos sólidos domésticos.

Se colocarán contenedores para la recogida de residuos orgánicos, según estándar de 1 cada 50 viviendas aproximadamente y situados en zonas de mayor accesibilidad desde las viviendas y camiones de recogida.

También se colocarán otros 3 tipos de contenedores para recogida de vidrio, cartón/papel y plásticos y envases. De estos tres tipos se colocarán en proporción de uno cada 100 viviendas.

El esquema propuesto se refleja en el Plano OI-07.

SANTURTZI, septiembre de 2010

JOSEBA MARTINEZ GOIRI
ARQUITECTO

PEDRO CASANUEVA URCULLU
ABOGADO

GEGORIO LEÓN MENENDEZ
ARQUITECTO

P.E.O.U. "EL BULLÓN - AOR 302"
SANTURTZI. BIZKAIA

ORDENANZAS

INDICE de las ORDENANZAS

- III. 1 ANTECEDENTES GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.
 - Art. 1 Objeto del Plan Especial de Ordenación (PEO)
 - Art. 2 Origen de la Actuación
 - Art. 3 Área de Centralidad: Usos. Terminología. Definiciones.
 - Art. 4 Uso pormenorizado característico y usos coadyuvantes. Definiciones
 - Art. 5 Uso Residencial.
 - Art. 6 Uso Equipamiento.
- III. 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
 - Art. 7 Calificación de suelo. Usos pormenorizados.
 - Art. 8 Parcelación.
 - Art. 9 Asignación de usos a las parcelas.
- III. 3 CESIONES
 - Art. 10 Cesiones obligatorias.
 - Art. 11 Formalización de las cesiones.
 - Art. 12 Urbanización de los suelos de cesión.
- III. 4 DESARROLLO/IMPLEMENTACIÓN DEL PEOU
 - Art. 13 Instrumentos del PEOU
 - Art. 14 Proyecto Cooperación/Parcelación
 - Art. 15 Pasos previos a la solicitud de licencia
 - Art. 16 Obligación de urbanizar el interior de cada Parcela
 - Art. 17 Acometidas y modificación de redes públicas exteriores al Ámbito
- III. 5 REGULACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD
 - Art. 18 Aprovechamiento
 - Art. 19 Aprovechamiento residencial
 - Art. 20 Edificabilidad en equipamientos
 - Art. 21 Edificabilidad en cada parcela
- III. 6 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
 - Art. 22 Ordenanza de Edificación en Manzana
 - Art. 23 Ordenanza de Edificación en bloque abierto en ladera monte Kueto
 - Art. 24 Ordenanza de Edificación en bloque abierto en ladera de la autovía
 - Art. 25 Ordenanza de Edificación Singular en parcelas P7 y P8
 - Art. 26 Ordenanza de Edificación de equipamientos
 - Art. 27 Ordenanza de Edificación de equipamiento público
 - Art. 28 Ordenanza de Uso de garaje
 - Art. 29 Ordenanza de Uso de servicios infraestructurales
 - Art. 30 Ordenanza de Uso de infraestructura eléctrica en parcela S.G.I.
- III .7 URBANIZACIÓN
 - Art. 31 Contenidos y determinaciones del Proyecto de urbanización
 - Art. 32 Contenidos y determinaciones de los Proyectos de urbanización interior que acompañen a los Proyectos de Edificación
 - Art. 33 Zonas verdes y Espacios libres
 - Art. 34 Calidad de la Urbanización
- III. 8 EDIFICACIONES EXISTENTES
 - Art. 35 Sobre las edificaciones existentes
- III. 9 CUMPLIMIENTO DE EXIGENCIAS LEGALES
 - Art. 36 Manifestación de expreso cumplimiento

III. ORDENANZAS

III.1. ANTECEDENTES GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Art. 1 Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU)

- 1.1 El PEOU tiene por objeto la transformación de un área urbana degradada y desestructurada, en un área consolidada como remate de la trama urbana de Santurtzi, definiendo su ordenación pormenorizada en desarrollo de la ordenación estructural definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Santurtzi.
- 1.2 La actuación en el área se integrará con la escala Urbana inmediata y con la Metropolitana de rango superior.

Art. 2 Origen de la Actuación

- 2.1 La Actuación responde a un objetivo municipal expreso, recogido en las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Santurtzi y en la Modificación Puntual del Plan General que afecta a este ámbito. La documentación del Plan General relativa a la Actuación se recoge en la Información del PEOU, en el plano I-04.

Art. 3 Área de Centralidad: Usos. Terminología. Definiciones.

- 3.1 Se define como Área de Centralidad la concentración de usos pormenorizados residenciales y de equipamientos, en funcional distribución interna.
- 3.2 Los usos permitidos serán los enunciados en la Ficha de Ámbito y que son el uso Residencial y el uso Equipamiento.
- 3.3 Las determinaciones de la Ficha de Ámbito, por su especificidad, priman sobre las de carácter genérico, recogidas en las Normas Generales del Plan. La presente Actuación se regula, a partir de esa Ficha, en las presentes Ordenanzas.

Art. 4 Uso pormenorizado característico y usos coadyuvantes. Definiciones.

- 4.1 A los efectos de su regulación normativa, en estas Ordenanzas, se establece el concepto de uso característico principal, que será el mayoritario en superficie dentro de los pormenorizados permitidos en una parcela.
- 4.2 Asimismo se define como uso coadyuvante aquél otro uso pormenorizado que, más allá de su compatibilidad, constituya complemento funcional necesario o conveniente del característico.
- 4.3 En cada zona/parcela de este Plan se asigna un uso característico y se establecen en su caso los usos coadyuvantes, así como la compatibilidad con otros usos opcionales.

Art. 5 Uso Residencial.

- 5.1 El uso característico establecido en la Ficha de Ámbito es el de Residencial Vivienda Protegida. En el ámbito se disponen parcelas para vivienda protegida VPO y VPT, y un porcentaje menor de vivienda de venta libre.
- 5.2 La distribución entre vivienda libre y vivienda de protección oficial queda fijada de la forma siguiente: un máximo de 26% de viviendas de venta libre, y mínimo de 74% de viviendas protegidas distribuidas entre VPO, VPT y las destinadas a realojos.
- 5.3 La superficie destinada a todos los usos es la fijada en la Ficha de Ámbito, de 1,2 m²/m². La superficie destinada a vivienda se fija para cada una de las parcelas en el capítulo 5 de las presentes ordenanzas. El número de viviendas descrito en el presente PEOU tiene carácter de referencia, y vendrá determinado por el aprovechamiento de las superficies construidas máximas destinadas a vivienda establecidas para cada parcela resultante.
- 5.4 Se configura el régimen de compatibilidad de usos con el residencial según la compatibilidad fijada desde el plan general.
- 5.5 Se permite transferencias de hasta un 10% de edificabilidad entre bloques, siempre que se solicite la licencia conjunta de los bloques afectados. Será condición que se efectúe entre edificaciones de la misma parcela resultante, pudiéndose transferir entre bloques, también superficie destinada a otros usos compatibles con el característico.

Art. 6 Uso Equipamiento.

- 6.1 El PEOU destina la parcela E1, de equipamiento público propiamente dicho y cesión al ayuntamiento, 2.023 m² (*) de suelo y 2.000 m²c de edificabilidad, que junto con los otros asegure suficiente capacidad para las dotaciones necesarias derivadas del incremento de población originado en el propio ámbito. Esta parcela tiene la calificación de Equipamiento Socio-Cultural y estará destinada a equipamiento de carácter municipal como bibliotecas, locales de uso colectivo, salas de actos y conferencias, exposiciones, etc. Quedando las alineaciones, ocupaciones y alturas máximas reguladas por el presente PEO, se establece la tramitación obligatoria de la figura de planeamiento de Estudio de Detalle para adecuar la edificación a las necesidades municipales.
- 6.2 La parcela E2 de 7.632 m² se destina a equipamiento educativo. Queda consolidado el equipamiento educativo existente, Colegio San José de Calasanz, según las determinaciones del Plan General como solución de integración del mismo, que se ve afectado por la Modificación Puntual nº18 del Plan general y la consiguiente eliminación del artículo 4.4.20. Se mantiene el uso original y se amplía la parcela existente para posibilitar el crecimiento futuro del equipamiento. La superficie de la parcela original del colegio es de 6.758 m², esta se realinea hacia los nuevos viales y edificaciones establecidas en el Plan Especial, considerándose consolidada una superficie de 5.939 m², coincidente con la intersección de la parcela origen y la parcela de resultado (que contiene la totalidad de los edificios e instalaciones existentes). Se posibilitará la sustitución y reforma de superficie edificada actualmente en la parcela consolidada y la ampliación de esta hasta un incremento un 25% de la superficie actual.
- 6.3 Se propone una superficie destinada a equipamientos como Uso coadyuvante en la parcela P8 de uso característico residencial. Dicho equipamiento de 2.200 m²c de edificabilidad, ocupará las plantas inferiores (PB y entreplanta que componen un zócalo) de los edificios propuestos. Se estima la concepción del término equipamiento no limitada únicamente al uso global que como tal define el plan general, sino también extendida a los pormenorizados terciarios compatibles con el residencial incluidos en el global de actividades económicas, dada su función dotacional de servicios necesarios para la comunidad, no sólo del propio PE sino también del entorno. Se consigue de este modo el objetivo pretendido por el planeamiento de un área básicamente residencial con usos mixtos de carácter tanto propiamente equipamental como terciarios compatibles con el residencial, dirigidos a cubrir las necesidades de los nuevos vecinos y del barrio de El Bullón en general, respetando las edificabilidades e intensidades previstas.

III.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 7 Calificación de suelo. Usos pormenorizados.

- 7.1 El conjunto del Ámbito está calificado de uso Residencial.
- 7.2 Como usos pormenorizados se establecen en la ficha de Ámbito el Residencial Colectivo, junto con el de Equipamiento.
- 7.3 En las parcelas del Ámbito, el uso característico, tal y como ha quedado definido en estas Ordenanzas, podrá ser:
- a/ Residencial Colectivo
 - b/ Equipamiento
- 7.4 En ambos casos, el uso coadyuvante será el de aparcamiento, cuyas dotaciones mínimas se establecen en el Plan General.
- 7.5 Las parcela P8, tendrá como uso coadyuvante el de Equipamiento, además del de Aparcamiento.

Art. 8 Parcelación.

- 8.1 El PEO señala la parcelación que se recoge en el Plano O-04 de la documentación gráfica del presente Plan Especial.

PARCELACIÓN. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES (tabla 8.1)

		m2
S.G. I.	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	1.162
S.G. E.L.	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	16.968
S.L. E.L.	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	6.420
S.L. V.	SISTEMA LOCAL DE VIALIDAD	21.828
TOTAL		46.378

PARCELAS EQUIPAMENTALES

E1	EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL	2.023
E2	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	7.632
TOTAL		9.655

PARCELAS RESIDENCIALES

M1		786
M2		900
P1		4.703
P2		3.763
P3		4.062
P4		3.201
P5		3.088
P6		2.789
P7		3.386
P8		4.797
TOTAL		31.475

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA 87.508

Art. 9 Asignación de usos a las parcelas

9.1 Los usos propuestos para cada una de las parcelas se resumen según el siguiente cuadro:

PARCELA nº	USO CARACTERÍSTICO	USO COADYUVANTE
M1	RESIDENCIAL COLECTIVO VPO	
M2	RESIDENCIAL COLECTIVO VPT	
P1	RESIDENCIAL COLECTIVO VL	
P2	RESIDENCIAL COLECTIVO VL	
P3	RESIDENCIAL COLECTIVO VPT	
P4	RESIDENCIAL COLECTIVO VPT	
P5	RESIDENCIAL COLECTIVO VR (*)	
P6	RESIDENCIAL COLECTIVO VR (*)	
P7	RESIDENCIAL COLECTIVO VPT	
P8	RESIDENCIAL COLECTIVO VPO	EQUIPAMIENTO
E1	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	
E2	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL EDUCATIVO	

Para evitar la rigidez que pueda derivarse de la asignación de coeficientes a los distintos usos residenciales, la asignación de usos pormenorizados a cada parcela residencial se podrá intercambiar en el futuro instrumento de gestión, garantizando siempre la edificabilidad mínima global de vivienda protegida propuesta en la presente asignación de usos del P.E.O.

(*) las viviendas destinadas a realojos serán libres, pero computarán como viviendas protegidas a efectos del art. 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo (DECRETO 105/2008, DE 3 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES EN DESARROLLO DE LA LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO, art. 23.2.a.).

DECRETO 105/2008, DE 3 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES EN DESARROLLO DE LA LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO.

... Artículo 23. Derecho de realojo.

1. El derecho de realojo consiste en la puesta a disposición, por parte del promotor de la actuación urbanística y a favor de la persona afectada y ocupante legal de una vivienda habitual cuyo régimen de tenencia se deba extinguir como consecuencia de dicha actuación urbanística, de una vivienda de protección pública en el mismo régimen de tenencia en que la persona afectada ocupaba legalmente su vivienda habitual.

2. No obstante, por acuerdo entre el promotor de la actuación y del afectado podrá ser materializado este derecho: a). En vivienda libre en las condiciones que libremente pacten. Estas viviendas podrán ser computadas a los efectos del cumplimiento de la obligación dispuesta en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

...

8. El derecho de realojo se podrá garantizar en caso de acuerdo entre el titular del derecho y el promotor de la actuación mediante la anotación en el Registro de la Propiedad, sobre la finca de resultado, del derecho de realojo sobre la vivienda o instalación específica o mediante aval bancario por el valor estimado de dicha vivienda o dicha instalación o, en su defecto, la fórmula de garantía que establezcan las partes. En defecto de acuerdo, la garantía del cumplimiento del compromiso de realojo deberá instrumentarse mediante la anotación en el Registro de la Propiedad, sobre la finca de resultado o, en su defecto, mediante aval bancario por el valor estimado para dicha vivienda o instalación.

III.3. CESIONES

Art. 10 Cesiones obligatorias.

10.1 Las Cesiones obligatorias corresponden a todos los sistemas generales y locales comprendidos en el Ámbito una vez urbanizado. Las superficies asignadas a estos sistemas son las siguientes:

Sistema General de Infraestructuras:	1.162 m ²
Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres:	16.968 m ²
Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Libres:	6.420 m ²
Sistema Local de Comunicaciones:	21.828 m ²

10.2 Además se cede la parcela denominada E1, con una superficie de 2.023 m², con el uso de equipamiento público Socio/Cultural.

Art. 11 Formalización de las cesiones.

11.1 En el correspondiente Proyecto de Reparcelación quedarán establecidas y en consecuencia formalizadas las cesiones en todas sus modalidades.

Art. 12 Urbanización de los suelos de cesión.

12.1 El Ayuntamiento recibirá urbanizados los suelos objeto de cesión.

III.4. DESARROLLO/IMPLEMENTACIÓN DEL PEOU.

Art. 13 Instrumentos del PEOU.

- 13.1 Relativos al PEOU:
- a/ Proyecto de Reparcelación.
 - b/ Proyecto de Urbanización del interior del Ámbito.
 - c/ Proyectos de edificación con urbanización interior de la parcela.

Art. 14 Proyecto de Cooperación/Parcelación.

- 14.1 Previsto en la Ficha de Ámbito del Plan General, se redactará Proyecto de Cooperación/Reparcelación en el que, a partir de las parcelas de partida, se recogerán:
- a/ Las cesiones obligatorias.
 - b/ Las cesiones adicionales de suelo derivadas de la ordenación recogida en el PEOU, y el momento y forma de su cesión al Ayuntamiento.
 - c/ La parcelación asimismo recogida en este PEOU.
 - d/ Los realojos.

Art. 15 Pasos previos a la solicitud de la licencia.

- 15.1 Se incorporarán, como paso previo a la urbanización, las actuaciones legalmente previstas para la demolición y desescombro de las edificaciones en situación de fuera de ordenación, y de los vertidos consecuentes.
- 15.2 En paralelo con la tramitación del Proyecto de Urbanización, se podrá solicitar la ejecución simultánea, en las condiciones previstas en la legislación vigente, de proyectos de edificación. Siempre previa solicitud de licencia de edificación y, en su caso, de la simultaneidad de obras de urbanización y edificación.

Art. 16 Obligación de urbanizar el interior de cada Parcela.

- 16.1 La urbanización interior de cada una de las parcelas se ejecutará conjuntamente con la edificación.
- 16.2 La licencia de primera ocupación de las edificaciones estará sujeta, además, a la ejecución de la urbanización conjunta interior de la parcela.

Art. 17 Acometidas y modificación de redes públicas exteriores al Ámbito.

- 17.1 La capacidad necesaria de cada servicio, la posición y número de las acometidas se fijan indicativamente en los planos del PEOU, así como los elementos infraestructurales de relación con el entorno cuya implantación queda fuera del ámbito, formarán parte del proyecto de Urbanización.

III.5. REGULACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

Art. 18 Aprovechamiento.

- 18.1 La edificabilidad urbanística total sobre rasante para todos los usos lucrativos es la fijada en la Ficha de Ámbito, de 1,2 m²/m². La superficie con aprovechamiento (una vez sustraída la superficie actual destinada a viales y E.L. de 6.538 m² y la superficie de la parcela del colegio que se considera consolidada de 5.934 m²) es de 75.036,00 m², a los que corresponde un aprovechamiento de 90.043,20 m²c.
- 18.2 No se limita la edificabilidad bajo rasante para el uso de aparcamiento.

APROVECHAMIENTO TOTAL en el ÁREA		(tabla 18.2)
SUPERFICIE del ÁREA		87.508,00
superficie actual espacios libres/vialidad		6.538,00
superficie parcela colegio (consolidada)		5.934,00
SUPERFICIE del ÁREA para cálculo de APROVECHAMIENTO		75.036,00
EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	1,2 m ² /m ²	90.043,20
EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE		no limitada
APROVECHAMIENTO POR USOS		m ² c
VIVIENDAS A EFECTOS DEL CÓMPUTO DEL ESTÁNDAR (VL+VR(*)+VPT+VPO)		83.500,00
LIBRES		21.700,00
Realojos (*)		14.400,00
VPT		32.600,00
VPO		14.800,00
LIBRES		26% 21.700,00
PROTEGIDAS (*)		74% 61.800,00
COMERCIAL / EQ. LUCRATIVO		6.540,00
EQUIPAMIENTO CULTURAL	no computable	2.000,00 (*)
EQUIPAMIENTO DOCENTE	incremento sobre edificabilidad consolidada	25% (*)
TOTAL S/R		90.040,00

(*) las viviendas destinadas a realojos serán libres, pero computarán como viviendas protegidas a efectos del art. 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo (DECRETO 105/2008, DE 3 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES EN DESARROLLO DE LA LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO, art. 23.2.a.).

... Artículo 23. Derecho de realojo.

... 2. No obstante, por acuerdo entre el promotor de la actuación y del afectado podrá ser materializado este derecho: a). En vivienda libre en las condiciones que libremente pacten. Estas viviendas podrán ser computadas a los efectos del cumplimiento de la obligación dispuesta en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

...

Art. 19 Aprovechamiento en parcelas residenciales.

- 19.1 El aprovechamiento asignado a parcelas con uso característico residenciales de 90.040 m²c. De estos se asigna 4.340 m²c para terciario compatible en planta baja y 2.200 m²c como uso coadyuvante de equipamiento en las parcela P8.

Art. 20 Edificabilidad en parcelas de equipamientos.

- 20.1 El aprovechamiento existente en la parcela E2 se consolida, permitiéndose una ampliación del 25% del existente.
- 20.2 Para equipamiento público propiamente dicho se califica la parcela E1 a la que se asigna una edificabilidad de 2.000 m²c. Esta edificabilidad no computa a efectos del cálculo de aprovechamiento total del área.

Art. 21 Edificabilidad en cada parcela.

- 21.1 Dentro de cada parcela se permite un trasvase de edificabilidad entre los distintos usos que no supere el 30% de la edificabilidad asignada al uso de menor edificabilidad (coadyuvante o compatible) cualquiera de ellos.
- 21.2 El siguiente cuadro recoge las edificabilidades asignadas a cada una de las parcelas así como la edificabilidad para el uso característico, el coadyuvante y los compatibles. Cuadro de edificabilidades por parcela:

EDIFICABILIDAD POR PARCELAS Y EDIFICIOS (tabla 21.2)

PARCELA	S. PARCELA	EDIFICIOS	CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL	SCT s/r (m2)	COMERCIAL	EQUIPAMIENTO	GARAJE	Nº VIVIENDAS	
				plantas altas (vivienda)		planta baja			VIV / 60 m2U	
M1	786	M1	V.P.O.	3.600,00	3.600,00	400,00		6.000,00	45 93	
M2	900	M2	V.P.T.	3.800,00	3.800,00	340,00			48	
P1	4.703	1-A	V.L.	4.300,00	12.600,00	200		5.582,50	54 158	
		1-B		4.100,00		200			51	
		1-C		4.200,00		200			53	
P2	3.763	2-A	V.L.	4.600,00	9.100,00	200		4.051,25	58 114	
		2-B		4.500,00		200			56	
P3	4.062	3-A	V.P.T.	4.500,00	9.000,00	200		4.007,50	56 113	
		3-B		4.500,00		200			56	
P4	3.201	4-A	V.P.T.	4.300,00	8.100,00	200		3.613,75	54 101	
		4-B		3.800,00		200			48	
P5	3.088	5-A	V.R. (*4)	3.600,00	7.200,00			3.150,00	45 90	
		5-B		3.600,00					45	
P6	2.789	6-A	V.R. (*4)	3.600,00	7.200,00			3.150,00	45 90	
		6-B		3.600,00					45	
P7	3.386	7	V.P.T.	11.700,00	11.700,00	1.800		5.748,75	146 146	
P8	4.797	8	V.P.O.	11.200,00	11.200,00		2.200,00	5.670,00	140 140	
E1	2.023	EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL						2.000,00 (*1)		
E2	7.632	EQUIPAMIENTO DOCENTE						25% e.c. (*2)		
EDIFICABILIDAD ÁREA POR USOS					83.500,00	4.340,00	2.200,00	(*3) 40.973,75	1.044	
TOTAL EDIFICABILIDAD ÁREA (s/r)							90.040,00	puede haber una edificabilidad mayor b/r		

(*1) no computa a efectos de edificabilidad.

(*2) se consolida la edificabilidad existente en la parcela consolidada, se permite la sustitución y/o ampliación hasta con un incremento máximo de un 25% de la misma.

(*3) Corresponde aproximadamente a la superficie mínima aproximada para cumplir el "estándar" contemplado en el PGOU de 1plaza/vivienda (40m2/p+t en parcelas M1, M2 y E2 y 35 m2/p+t en el resto de parcelas) y 1plaza/100m2 otros usos.

(*4) Las viviendas destinadas a realojos serán libres, pero computarán como protegidas a efectos del cumplimiento de estándares art. 80 de la L.S.U., Según DECRETO 105/2008, DE 3 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES EN DESARROLLO DE LA LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO. Artículo 23. Derecho de realojo. 2.a., ...por acuerdo entre el promotor de la actuación y del afectado podrá ser materializado este derecho, En vivienda libre en las condiciones que libremente pacten. Estas viviendas podrán ser computadas a los efectos del cumplimiento de la obligación dispuesta en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo...

III.6. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Art. 22 Ordenanza de Edificación en Manzana.

22.1 Definición y ámbito de aplicación.

Esta ordenanza regula las edificaciones situadas en las parcelas M1 y M2. Se trata de edificación residencial, que debe materializarse dentro de las áreas de movimiento definidas en el plano O-05 y las fichas de parcelas O-05.1. La tipología edificatoria es de edificación completando manzana.

22.2 Condiciones de uso y compatibilidad.

a/ Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial colectivo, tanto en VPO o VPT, para un máximo de superficie edificada según el cuadro resumen de edificabilidad del art. 21 de las presentes ordenanzas.

b/ Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Se permite como compatible los usos regulados según Plan General.

22.3 Condiciones de parcela.

La superficie de la parcela M1 es de 786 m²

La superficie de la parcela M2 es de 900 m²

No se establece parcela mínima, pero en el supuesto de pretender la división de parcela o de modificación de las características de edificación, se exigirá adicionalmente la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle.

22.4 Condiciones de posición y ocupación de parcela.

a/ Cota de origen.

La cota de origen y referencia para medición de la altura (cota 0,00) de cada uno de los edificios será la correspondiente a la rasante en el punto medio de su fachada con frente a las calles circundantes ó a la plaza, cuya cota definitiva vendrá concretada por el Proyecto de Urbanización para el área.

b/ Retranqueos.

En plantas altas se permiten retranqueos que afecten como máximo al 20% de la superficie de cada fachada, en las fachadas que limitan con los viales y plaza. Estos retranqueos no se podrán realizar en ningún caso en la planta baja.

c/ Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

Se podrá ocupar el 100% de la parcela en las plantas sótano y planta baja excepto los retranqueos necesarios para salvaguardar servidumbres de luces y vistas con edificios existentes, el resto de las plantas podrán ocupar el espacio definido por el área de movimiento.

Con la finalidad de cumplir la dotación de nº de plazas de aparcamiento, se permite la ocupación en planta de sótano del espacio público plaza entre las manzanas M1 y M2, según área de movimiento definidas en el plano O-05. Dicho espacio se define de uso público sobre rasante y titularidad privada bajo rasante. La propiedad privada alcanzará hasta la cota superior del forjado y sistemas de impermeabilización sobre éste.

Las plantas por debajo de la cota de planta baja serán enteramente subterráneas, y no podrán superar la cota 0,00.

d/ Número de edificios.
El número de edificios es de 2 (M1 y M2).

e/ Tratamiento del espacio libre de parcela.
Es obligatorio urbanizar la totalidad de la parcela. Se urbanizarán los patios de parcela.
Se urbanizará el espacio de uso público (plaza) sobre aparcamiento entre los edificios M1 y M2. Estructuralmente la cubierta de dicho aparcamiento se diseñará para soportar cargas de 20.00 KN/m².

22.5 Condiciones de volumen y forma

a/ Altura máxima de la edificación
Para los dos edificios que componen la parcela se establecen las mismas alturas máximas de edificación. En todas las alineaciones se puede alcanzar una altura máxima de Baja + 5 plantas y 21 metros.
En los encuentros con edificios contiguos existentes, en al menos 4 metros de fachada, se ajustará volumetricamente y en altura, el nuevo edificio a las medianeras y alturas de cornisa existentes.
El fondo máximo edificable en los cuerpos de Baja será el indicado en los planos de alineaciones para cada parcela. Las alineaciones interiores a patio de parcela son orientativas.
Las condiciones de cada parcela se indican en el siguiente cuadro:

Parcela	Número máximo de plantas vial principal
M-1	PB + 5 (max. 21 m.)
M-2	PB + 5 (max. 21 m.)

b/ Altura libre de piso
La altura máxima de Planta Baja será de 4,50 metros medida desde la rasante media de la acera hasta la cara superior del forjado de planta baja.

c/ Vuelos máximos en saliente
Se admite un vuelo máximo de 1,00 metro.

22.6 Condiciones de estética
La composición y diseño del edificio o edificios será libre sin restricción alguna.

22.7 Condiciones de seguridad y acceso
Serán las establecidas en la legislación vigente en materia de seguridad contra incendios y evacuación de emergencia.

Art. 23 Ordenanza de Edificación en bloque abierto en ladera monte Kueto.

23.1 Definición y ámbito de aplicación

Esta ordenanza regula las edificaciones apoyadas en la ladera del monte "Kueto", en las parcelas P1, P2, P3 y P4. Se trata de edificación residencial y compatible con los usos regulados según Plan General, que deben materializarse dentro de las áreas de movimiento definidas en el plano O-05 y en las fichas de parcelas.

La tipología edificatoria es de edificación abierta.

23.2 Condiciones de uso y compatibilidad

a/ Condiciones del uso característico

El uso característico es el residencial colectivo, tanto en VPT o Vivienda de venta libre, para un máximo de superficie edificada según el cuadro resumen de edificabilidad del art. 21 de las presentes ordenanzas.

b/ Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Se permite como compatible los usos regulados según Plan General.

23.3 Condiciones de parcela

La superficie de la parcela P1 es de 4.703,00 m²

La superficie de la parcela P2 es de 3.763,00 m²

La superficie de la parcela P3 es de 4.062,00 m²

La superficie de la parcela P4 es de 3.201,00 m²

No se establece parcela mínima, pero en el supuesto de pretender la división de parcela o de modificación de las características de edificación, se exigirá adicionalmente la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle y el proyecto conjunto de garajes.

23.4 Condiciones de posición y ocupación de parcela

a/ Cota de origen.

La cota de origen y referencia para medición de la altura (cota 0,00) de cada uno de los edificios será la correspondiente a la rasante en el punto medio de su fachada con frente a las calles Hospital Bajo o Bullón, cuya cota definitiva vendrá concretada por el Proyecto de Urbanización para el área. A estos efectos, la parcela 1 quedará fraccionada en tres secciones, y las parcelas 2, 3 y 4 en dos secciones. Cada una de las secciones corresponderá a cada uno de los volúmenes o edificios previstos sobre rasante.

b/ Retranqueos.

Se señalan unos retranqueos obligatorios respecto a las alineaciones máximas y unas alineaciones obligatorias a viales principales tanto en planta baja como en plantas altas según el plano de ordenación O-05. Para el resto de alineaciones se podrán realizar retranqueos para facilitar la creación de terrazas. De esta forma quedan definidas, en cada una de las parcelas, las áreas de movimiento de los edificios volumetricamente diferenciados.

En las parcelas P1, P2, P3 y P4 se señalan unos retranqueos obligatorios en planta baja, referidos a la ocupación de los usos privados, para destinar este espacio a uso público como ampliación de los espacios peatonales de la calle, de 5 metros en las alineaciones a la calle Hospital Bajo y/o Bullón. Y un retranqueo de 4 metros en todas las plantas respecto al límite de parcela hacia la calle superior. En las fachadas laterales se proponen retranqueos respecto de la alineación máxima en al menos un 20% de la superficie total de cada fachada y con un fondo mínimo de 1,50 metros. Estos retranqueos se podrán ejecutar en cualquiera de las plantas del edificio.

Estos retranqueos están recogidos en el Plano O-05, definiéndose unas áreas de movimiento para cada parcela.

En ningún caso podrán reducirse estos retranqueos.

c/ Porcentaje máximo de ocupación de parcela

Se definen áreas de ocupación máxima bajo rasante en las plantas sótano, el resto de las plantas podrán ocupar el espacio definido por el área de movimiento sobre rasante.

Las plantas por debajo de la cota de planta baja serán enteramente subterráneas, y sólo podrán superar la cota 0,00 para ventilación y/o iluminación, siempre sin constituir pantallas continuas, y hasta una altura de 1,5 metros como máximo. La única excepción es el frente hacia la calle principal (Hospital Bajo o Bullón) entre edificios, que podrá configurarse como un zócalo según alineaciones previstas y con altura máxima de planta baja, 4,5 m.

d/ Número de edificios

Se permite la edificación de dos o tres edificios dentro de la parcela, según las determinaciones establecidas en la tabla del art. 21 de las presentes ordenanzas.

Parcela	Áreas de movimiento, edificios sobre rasante.
P-1	(3) 1A, 1B y 1C
P-2	(2) 2A y 2B
P-3	(2) 3A y 3B
P-4	(2) 4A y 4B

e/ Tratamiento del espacio libre de parcela

Es obligatorio urbanizar la totalidad de la parcela sin ocupación sobre rasante, con una proporción media mínima de zona verde del 50%.

El espacio liberado por los retranqueos hacia la calle Hospital Bajo y/o Bullón, se cederá para uso público y se urbanizará sin vallar ni cerrar parcialmente y en continuidad y con tratamiento unitario con el espacio público circundante, debiéndose solucionar los acuerdos de cota dentro de la propia parcela.

En el vial superior, se puede cerrar los límites de la parcela hasta un metro de altura con muro ciego, y hasta 1,5 metros más con paredes vegetales preferentemente (medidos desde la rasante de la acera). Se diseñarán estos cierres en continuidad y con tratamiento unitario con el espacio público circundante, debiéndose solucionar los acuerdos de cota dentro de la propia parcela.

Se urbanizará el paso peatonal intermedio a través de las parcelas con 10 metros de anchura de los cuales se pavimentará un camino de al menos 4 metros de anchura. Este paso tendrá será para tráfico peatonal, aunque deberá posibilitar un tráfico rodado eventual de emergencia y mantenimiento.

23.5 Condiciones de la edificabilidad

a/ Edificabilidad total

La superficie total máxima edificable lucrativa de las parcelas (por uso y situación en el edificio) vienen señaladas en la tabla del art. 21 de las presentes ordenanzas.

23.6 Condiciones de volumen y forma

a/ Altura máxima de la edificación

En cada parcela se definen dos áreas de movimiento de la edificación (salvo en la parcela P1 en la que se definen tres áreas de movimiento), divididas a su vez en dos zonas con diferentes condiciones de altura y número de plantas.

En la zona al vial principal, se construirá el número de plantas correspondiente desde la rasante del terreno, que se fija en Planta Baja + 5 plantas, con una cota de máxima de coronación de fachada o alero de 21 metros. Se entiende como cota de referencia la cota real del las aceras del vial principal en punto medio de la fachada correspondiente.

En la zona situada junto al vial superior secundario, la altura edificada será de Planta Baja + dos plantas, no pudiendo superar los 11 metros de altura de coronación con respecto a la cota de acceso del vial superior.

Se prevé una servidumbre para paso peatonal a media ladera, a través de las parcelas. Se define para cada bloque un hueco de 10 metros de anchura y 9 metros de altura mínima, que contendrá el paso transversal.

Cada uno de los edificios tiene definidas unas alineaciones sobre rasante obligatorias a viales y unas alineaciones laterales con carácter de envolvente máxima. Se propone retranquear las alineaciones laterales en al menos un 20% de la superficie total de su fachada a ellas con un fondo mínimo de 1,50 metros. El hueco para paso peatonal no computará a efecto del anterior cumplimiento.

La envolvente máxima en cubiertas viene definida para cada edificio según las secciones tipo de los planos de ordenación y de las fichas de parcelas del presente Plan Especial, y nunca será superior al plano inclinado al 50 % desde la cota máxima del vial principal. No sobrepasará este plano ningún elemento o instalación del edificio.

Las condiciones concretas de cada parcela se indican en el siguiente cuadro:

Parcela	Número máximo de plantas vial principal	Plantas vial superior
P-1	PB + 5 (max. 21 m.)	PB + 2 (max. 11 m.)
P-2	PB + 5 (max. 21 m.)	PB + 2 (max. 11 m.)
P-3	PB + 5 (max. 21 m.)	PB + 2 (max. 11 m.)
P-4	PB + 5 (max. 21 m.)	PB + 2 (max. 11 m.)

b/ Altura libre de piso

La altura máxima de Planta Baja será de 4,50 metros medida desde la rasante media de la acera hasta la cara superior del forjado de planta baja.

La altura mínima en plantas altas está determinada por el Plan General y por la legislación general para uso de viviendas según su tipología (VPT o V. Libres).

c/ Vuelos máximos en saliente

Los vuelos no podrán superar las alineaciones máximas establecidas para las fachadas de cada edificación dentro de la parcela.

23.7 Condiciones de estética

La composición y diseño del edificio o edificios será libre, utilizando principalmente materiales que minimicen los costes de reciclado y su impacto ecológico, preferiblemente pétreos, naturales o artificiales, y vidrio.

Se propone ejecutar las cubiertas mediante soluciones de "cubiertas vegetales" en al menos un 50% de su superficie. En estas se dispondrán las instalaciones solares u otras, de forma que queden integradas y/o apantalladas de la visual desde las calles perimetrales.

23.8 Condiciones de seguridad y acceso

Serán las establecidas en la legislación vigente en materia de seguridad contra incendios y evacuación de emergencia.

Art. 24 Ordenanza de Edificación en bloque abierto en ladera de la autovía.

24.1 Definición y ámbito de aplicación

Esta ordenanza regula las edificaciones apoyadas en la ladera de la autovía, en las parcelas P5 y P6. Se trata de edificación residencial y compatible con los usos regulados según Plan General, que deben materializarse dentro de las áreas de movimiento definidas en el plano O-05 y en las fichas de parcelas.

La tipología edificatoria es de edificación abierta.

24.2 Condiciones de uso y compatibilidad

a/ Condiciones del uso característico

El uso característico es el residencial colectivo, Vivienda de Realajo, para un máximo de superficie edificada según el cuadro resumen de edificabilidad del art. 21 de las presentes ordenanzas.

b/ Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Se permite como compatible los usos regulados según Plan General.

24.3 Condiciones de parcela

La superficie de la parcela P5 es de 3.088,00 m²

La superficie de la parcela P6 es de 2.789,00 m²

No se establece parcela mínima, pero en el supuesto de pretender la división de parcela o de modificación de las características de edificación, se exigirá adicionalmente la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle y el proyecto conjunto de garajes.

24.4 Condiciones de posición y ocupación de parcela

a/ Cota de origen.

La cota de origen y referencia para medición de la altura (cota 0,00) de cada uno de los edificios será la correspondiente a la rasante en el punto medio de su fachada con frente a la calle Bullón, cuya cota definitiva vendrá concretada por el Proyecto de Urbanización para el área. A estos efectos, cada parcela quedará fraccionada en dos secciones. Cada una de las secciones corresponderá a cada uno de los volúmenes o edificios previstos sobre rasante.

b/ Retranqueos.

Se señalan unos retranqueos obligatorios respecto a las alineaciones máximas y unas alineaciones obligatorias a calle Bullón tanto en planta baja como en plantas altas según el plano de ordenación correspondiente. Para el resto de alineaciones se podrán realizar retranqueos para facilitar la creación de terrazas. De esta forma quedan definidas, en cada una de las parcelas, las áreas de movimiento de los edificios volumetricamente diferenciados.

En las parcelas P5 y P6 se señalan unos retranqueos obligatorios en planta baja respecto a las alineaciones, de 1,5 metros en las alineaciones a la calle Bullón, y de 4 metros en todas las plantas hacia el límite frontal superior. En las fachadas laterales se propone producir retranqueos respecto de la alineación máxima en al menos un 20% de la superficie total de cada fachada y con un fondo mínimo de 1,50 metros. Estos retranqueos se podrán ejecutar en cualquiera de las plantas del edificio.

En ningún caso podrán reducirse estos retranqueos.

c/ Porcentaje máximo de ocupación de parcela

Se definen áreas de ocupación máxima bajo rasante en las plantas sótano, el resto de las plantas podrán ocupar el espacio definido por el área de movimiento sobre rasante.

Las plantas por debajo de la cota de planta baja serán enteramente subterráneas, y sólo podrán superar la cota 0,00 para ventilación y/o iluminación, siempre sin constituir pantallas continuas, y hasta una altura de 1,5 metros como máximo. La única excepción es el frente hacia la calle principal (Bullón) entre edificios, que podrá configurarse como un zócalo según alineaciones previstas y con altura máxima de planta baja, 4,5 m.

d/ Número de edificios

Se permite la edificación de dos edificios dentro de cada parcela, según las determinaciones establecidas en la tabla del art. 21 de las presentes ordenanzas.

Parcela	Áreas de movimiento, edificios sobre rasante.
P-5	(2) 5A y 5B
P-6	(2) 6A y 6B

e/ Tratamiento del espacio libre de parcela

Es obligatorio urbanizar la totalidad de la parcela sin ocupación sobre rasante, con una proporción media mínima de zona verde del 50%.

El espacio liberado por los retranqueos hacia la calle Bullón, se cederá para uso público y se urbanizará sin vallar ni cerrar parcialmente y en continuidad y con tratamiento unitario con el espacio público circundante, debiéndose solucionar los acuerdos de cota dentro de la propia parcela.

En el vial superior, se puede cerrar los límites de la parcela hasta un metro de altura con muro ciego, y hasta 1,5 metros más con paredes vegetales preferentemente (medidos desde la rasante de la acera). Se diseñarán estos cierres en continuidad y con tratamiento unitario con el espacio público circundante, debiéndose solucionar los acuerdos de cota dentro de la propia parcela.

24.5 Condiciones de la edificabilidad

a/ Edificabilidad total

La superficie total máxima edificable lucrativa de las parcelas (por uso y situación en el edificio) vienen señaladas en la tabla del art. 21 de las presentes ordenanzas.

24.6 Condiciones de volumen y forma

a/ Altura máxima de la edificación

En cada parcela se definen dos áreas de movimiento de la edificación, divididas a su vez en dos zonas con diferentes condiciones de altura y número de plantas.

En la zona al vial principal, se construirá el número de plantas correspondiente desde la rasante del terreno, que se fija en Planta Baja + 5 plantas, con una cota de máxima de coronación de fachada o alero de 21 metros. Se entiende como cota de referencia la cota real de las aceras del vial principal en punto medio de la fachada correspondiente.

En la zona situada frontalmente hacia ladera, la altura edificada será de Planta Baja + dos plantas, no pudiendo superar los 11 metros de altura de coronación con respecto a la rasante en dicho punto.

Cada uno de los edificios tiene definidas unas alineaciones sobre rasante obligatorias a viales y unas alineaciones laterales con carácter de envolvente máxima. El edificio se tendrá que retranquear de dichas alineaciones laterales en al menos un 20% de la superficie total de su fachada a ellas con un fondo mínimo de 1,50 metros. El hueco para paso peatonal no computará a efecto del anterior cumplimiento.

La envolvente máxima en cubiertas viene definida para cada edificio según las secciones tipo de los planos de ordenación y de las fichas de parcelas del presente Plan Especial, y nunca será superior al plano inclinado al 50 % desde la cota máxima del vial principal. No sobrepasará este plano ningún elemento o instalación del edificio.

Las condiciones concretas de cada parcela se indican en el siguiente cuadro:

Parcela y zona	Número máximo de plantas vial principal	Plantas frontal a ladera
P-5	PB + 5 (max. 21 m.)	PB + 2 (max. 11 m.)
P-6	PB + 5 (max. 21 m.)	PB + 2 (max. 11 m.)

b/ Altura libre de piso

La altura máxima de Planta Baja será de 4,50 metros medida desde la rasante media de la acera hasta la cara superior del forjado de planta baja.

La altura mínima en plantas altas está determinada por el Plan General y por la legislación general para uso de viviendas según su tipología.

c/ Vuelos máximos en saliente

Los vuelos no podrán superar las alineaciones máximas establecidas para las fachadas de cada edificación dentro de la parcela.

24.7 Condiciones de estética

La composición y diseño del edificio o edificios será libre, utilizando principalmente materiales que minimicen los costes de reciclado y su impacto ecológico, preferiblemente pétreos, naturales o artificiales, y vidrio.

Se propone ejecutar las cubiertas mediante soluciones de "cubiertas vegetales" en al menos un 50% de su superficie. En estas se dispondrán las instalaciones solares u otras, de forma que queden integradas y/o apantalladas de la visual desde las calles perimetrales.

24.8 Condiciones de seguridad y acceso

Serán las establecidas en la legislación vigente en materia de seguridad contra incendios y evacuación de emergencia.

Art. 25 Ordenanza de Edificación singular P7 y P8.

25.1 Definición y ámbito de aplicación

Esta ordenanza regula las edificaciones previstas al final de la calle Bullón, en las parcelas P7 y P8. Se trata de edificación mixta residencial y comercial, compatible con los usos regulados según Plan General, que deben materializarse dentro de las áreas de movimiento definidas en el plano O-05 y en las fichas de parcelas. Se exigirá asimismo la elaboración y tramitación de un estudio de detalle en el que se definirá la volumetría de la edificación materializada dentro del área de movimiento en planta.

La tipología edificatoria es de edificación abierta.

25.2 Condiciones de uso y compatibilidad

a/ Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial colectivo, VPT y VPO, para un máximo de superficie edificada según el cuadro resumen de edificabilidad del art. 21 de las presentes ordenanzas.

Se define como uso coadyuvante el comercial en planta baja y entreplanta, así como los usos compatibles de éste según el Plan General.

En plantas altas el uso será exclusivamente residencial. En las plantas bajas de P7 y P8 se habilitarán respectivamente con carácter obligatorio locales de al menos 1.800 m² y 2.200 m² respectivamente para uso comercial y equipamiento.

b/ Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Se permite como compatible los usos regulados según Plan General.

25.3 Condiciones de parcela

La superficie de la parcela P7 es de 3.386,00 m²

La superficie de la parcela P8 es de 4.797,00 m²

No se establece parcela mínima, pero en el supuesto de pretender la división de parcela o de modificación de las características de edificación, se exigirá adicionalmente la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle y proyecto conjunto de plantas bajo rasante para garajes.

25.4 Condiciones de posición y ocupación de parcela

a/ Cota de origen

La cota de origen y referencia para medición de la altura (cota 0,00) de la edificación en cada una de las parcelas será la correspondiente a la rasante media de cada fracción en la que se subdivide cada parcela en su frente al "espacio público plaza" según plano O-05. Cada parcela queda subdividida transversalmente en 3 fracciones volumetricamente singulares.

b/ Retranqueos

En la parcela P7 se señalan unos retranqueos obligatorios respecto a las alineaciones oficiales de 4 metros en las alineaciones sur a vial superior y espacio público S.L.E.L., y de dimensión variable en el límite norte hacia el "espacio plaza".

En la parcela P8 se señalan unos retranqueos obligatorios respecto a las alineaciones oficiales de 4 metros en las alineaciones norte a S.L.E.L., norte y oeste a espacio público S.G.E.L., y de dimensión variable en el límite sur hacia el "espacio plaza".

Estos retranqueos están recogidos en el Plano O-05, definiéndose unas áreas de movimiento para cada parcela.

En ningún caso podrán reducirse estos retranqueos.

c/ Porcentaje máximo de ocupación de parcela

Se podrá ocupar el 100% de la parcela en las plantas sótano, el resto de las plantas podrán ocupar el espacio definido por el área de movimiento.

Las plantas por debajo de la cota de planta baja serán enteramente subterráneas, y sólo podrán superar la cota 0,00 para ventilación y/o iluminación, siempre sin constituir pantallas continuas, y hasta una altura de 1,5 metros como máximo.

d/ Número de edificios

No se limita el número de edificios.

e/ Tratamiento del espacio libre de parcela

Es obligatorio urbanizar la totalidad de la parcela sin ocupación con una proporción de zona verde del 50% salvo en la zona a "espacio plaza" en a calle Bullón, en la que será predominantemente dura. En las zonas libres en las que exista sótano para aparcamientos bajo rasante, la cubierta se diseñará para soportar cargas de al menos 20.00 KN/m².

El espacio hacia la calle Bullón, se urbanizará sin vallar ni cerrar parcialmente y en continuidad y con tratamiento unitario con el espacio público circundante, debiéndose solucionar los acuerdos de cota dentro de la propia parcela.

En el resto del perímetro, se puede cerrar los límites de la parcela hasta un metro de altura con muro ciego, y hasta 1,5 metros más con paredes vegetales preferentemente. Se diseñarán estos cierres en continuidad y con tratamiento unitario con el espacio público circundante, debiéndose solucionar los acuerdos de cota dentro de la propia parcela.

La parcela, P7, presenta una servidumbre de paso público de anchura no inferior a 10 metros que permita en su caso el tránsito peatonal a media ladera bajo la edificación y otro "visual" transversal en la sección intermedia mediante cubierta transitable.

La parcela, P8, presenta una servidumbre "visual" transversal en la sección intermedia mediante cubierta transitable.

25.5 Condiciones de la edificabilidad

a/ Edificabilidad total

La superficie total máxima edificable lucrativa de las parcelas (por uso y situación en el edificio) vienen señaladas en la tabla del art. 21 de las presentes ordenanzas.

b/ Fachadas

Se podrá construir el cerramiento de la edificación mediante técnicas de fachadas ventiladas o dobles fachadas, considerándolas como un doble plano de cerramiento continuo en toda su longitud y altura, paralelos entre sí o no. El espacio existente en cada planta entre ambas fachadas, sin permanencia habitual de personas, no se considerará transitable.

25.6 Condiciones de volumen y forma

a/ Altura máxima de la edificación

No se limita. Se definirá mediante Estudio de Detalle.

La volumetría de cada uno de los edificios se definirá mediante un estudio de detalle, que deberá resolver la interrelación con las condiciones volumétricas de las parcelas colindantes y a la vez dotar a la edificación de carácter singular y de remate de a trama urbana al final de la calle Bullón.

En cada parcela se definen tres áreas de movimiento de la edificación, divididas a su vez en dos zonas con diferentes condiciones de altura y número de plantas. Un zócalo de B+1 en cada una de las parcelas, (destinado a la zona comercial o equipamiento) y las plantas altas (destinadas a vivienda).

Se entiende como cota de referencia la cota real de las aceras del vial principal en punto medio de la sección correspondiente. A estos efectos la parcela se subdividirá en tres secciones transversales.

b/ Altura libre de piso

La altura mínima en plantas altas está determinada por el Plan General y por la legislación general para uso de viviendas según su tipología (VPT y VPO).

c/ Vuelos máximos en saliente

Se definirá mediante Estudio de Detalle.

25.7 Condiciones de estética

a/ La composición y diseño del edificio o edificios será libre, utilizando principalmente materiales que minimicen los costes de reciclado y su impacto ecológico, preferiblemente pétreos, naturales o artificiales, y vidrio.

b/ La edificación singular de los bloques P7 y P8, ha sido concebida como una edificación destinada a albergar unidades residenciales, y/o los usos complementarios regulados por estas ordenanzas, de gran calidad arquitectónica y constructiva. En el futuro y con la conexión directa a la autovía, debe constituir una "puerta de acceso" al área y al conjunto de Santurtzi, convirtiéndose en un hito urbano, social y estético.

Por ello, para garantizar el carácter emblemático de esta edificación y asegurar la adecuación de la realidad edificada a esas exigencias de calidad, se cuidará al máximo tanto el diseño como la ejecución, estableciéndose para ello las siguientes condiciones:

- Se tomarán como referencia los esquemas e imágenes que acompañan a la documentación específica del Plan Especial.
- El proyecto será unitario y habrá de desarrollar la idea contenida en esas imágenes, teniendo libertad para variarla, sin menoscabo de la calidad que aquellas imágenes transmiten y que en modo alguno podrá reducirse.
- El tipo de construcción y los materiales a emplear serán de primera calidad, respondiendo a la condición de singularidad y excelencia que el conjunto habrá de transmitir.

c/ Con carácter previo a la preceptiva Licencia Municipal, se tramitará un Estudio de Detalle, en el se deberá obtener una valoración Municipal positiva de las características de la edificación, con el fin de asegurar un nivel de calidad acorde a la singularidad de este conjunto.

d/ Se propone ejecutar las cubiertas mediante soluciones de "cubiertas vegetales" en al menos un 50% de su superficie. En estas se dispondrán las instalaciones solares u otras, de forma que queden integradas y/o apantalladas de la visual desde las calles perimetrales.

25.8 Condiciones de seguridad y acceso

Serán las establecidas en la legislación vigente en materia de seguridad contra incendios y evacuación de emergencia.

Art. 26 Ordenanza de Edificación de equipamientos

26.1 Definición y ámbito de aplicación

Esta ordenanza regula la edificación la parcela E2. Se trata de edificación de equipamiento que debe materializarse dentro de las áreas de movimiento definidas en el plano O-05.

La tipología edificatoria es de edificación abierta.

26.2 Condiciones de uso y compatibilidad

a/ Condiciones del uso característico

El uso característico es el de equipamiento educativo.

26.3 Condiciones de parcela

La superficie total de la parcela E2 es de 7.632,00 m².

La superficie de parcela consolidada es de 5.934,00 m².

No se establece parcela mínima, pero en el supuesto de pretender la división de parcela o de modificación de las características de edificación, se exigirá adicionalmente la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle.

La definición de la edificación a materializar en la parcela y la sustitución y/o ampliación de la edificación existente requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle.

26.4 Condiciones de posición y ocupación de parcela

a/ Cota de origen

La cota de origen y referencia para medición de la altura (cota 0,00) de la edificación de la parcela E2 será la correspondiente a la rasante media de los extremos de la parcela en su frente norte al vial calle Hospital bajo y en su frente sur al vial superior. (a estos efectos se podrá dividir el frontal de la parcela en tres secciones).

b/ Retranqueos

En la parcela E2 se señalan unos retranqueos obligatorios respecto a las alineaciones oficiales de 6 metros en la alineación este y oeste, y al vial superior en la alineación sur, de 4 metros.

Estos retranqueos están recogidos en el Plano O-05, definiéndose unas áreas de movimiento para cada parcela.

En ningún caso podrán reducirse estos retranqueos.

c/ Porcentaje máximo de ocupación de parcela

Se podrá ocupar el 100% de la parcela en las plantas sótano, el resto de las plantas podrán ocupar el espacio definido por el área de movimiento.

Las plantas por debajo de la cota de planta baja serán enteramente subterráneas, y sólo podrán superar la cota 0,00 para ventilación y/o iluminación, siempre sin constituir pantallas continuas, y hasta una altura de 1,5 metros como máximo.

d/ Tratamiento del espacio libre de parcela

Es obligatorio urbanizar la totalidad de la parcela con una proporción de zona verde del 10%.

Se pueden cerrar los límites de la parcela hasta un metro de altura con muro ciego, y hasta 1,5 metros más con paredes vegetales. Se diseñarán estos cierres en continuidad y con tratamiento unitario con el espacio público circundante, debiéndose solucionar los acuerdos de cota dentro de la propia parcela.

26.5 Condiciones de la edificabilidad

a/ Edificabilidad total

Para la parcela E2, se permite la sustitución y/o ampliación de la edificación existente hasta un incremento máximo del 25% de la edificación actual.

b/ Fachadas

Se podrá construir el cerramiento de la edificación mediante técnicas de fachadas ventiladas o dobles fachadas, considerándolas como un doble plano de cerramiento continuo en toda su longitud y altura, paralelos entre sí o no, y con una distancia de separación máxima entre ambos planos de dos metros. El espacio existente en cada planta entre ambas fachadas, sin permanencia habitual de personas, no se considerará transitable a efectos de medición de la edificabilidad.

26.6 Condiciones de volumen y forma

a/ Altura máxima de la edificación

La altura máxima será de 21 m. hacia la calle Hospital Bajo, y de 11 m. hacia el vial superior. De cualquier modo se precisa de la aprobación de un Estudio de Detalle de la parcela para la materialización de una nueva edificación o ampliación-sustitución de la existente.

La medición de la altura máxima se efectuará fraccionando la parcela en tres secciones de idéntica dimensión respecto a cada uno de los viales.

b/ Altura libre de piso

La altura mínima libre de piso con estancia permanente y habitual de personas será en planta baja de 3,50 metros y en plantas por encima de la planta baja de 2,50. Para el resto de espacios se establece una altura mínima libre de 2,20 metros.

c/ Vuelos máximos en saliente

No se admiten vuelos.

26.7 Condiciones de estética

La composición y diseño del edificio o edificios será libre, utilizando principalmente materiales que minimicen los costes de reciclado y su impacto ecológico, preferiblemente pétreos, naturales o artificiales, y vidrio.

26.8 Condiciones de seguridad y acceso

Se cumplirá con toda la legislación vigente en materia de seguridad contra incendios y evacuación de emergencia.

Art. 27 Ordenanza de Edificación de equipamiento público.

27.1 Definición y ámbito de aplicación

Esta ordenanza regula la edificación de la parcela E1. Se trata de edificación de equipamiento que deben materializarse dentro de las áreas de movimiento definidas en el plano O-05 y fichas de parcelas.

La tipología edificatoria es de edificación "singular" adosada a la ladera. Presentará su fachada hacia la plaza constituyéndose en fachada y zócalo de esta hacia el espacio público. Su disposición posibilitará y resolverá las circulaciones peatonales entre la plaza y el Sistema General de espacios libres conectando dicha plaza con el vial peatonal intermedio y el vial superior. Presentará soluciones de cubiertas con la finalidad de que se convertirán en un espacio público añadido al Sistema Local de espacios libres, combinando zonas transitables y ajardinadas. Dispondrá de medios mecánicos integrados en la edificación y de uso público para garantizar la accesibilidad peatonal entre las distintos niveles de uso público (plaza, paseo intermedio, vial superior y sistema general de espacios libres de Kueto).

27.2 Condiciones de parcela.

La superficie de la parcela E1 es de 2.023,00 m².

27.3 Condiciones de posición y ocupación de parcela

a/ Cota de origen.

La cota de origen y referencia para medición de la altura (cota 0,00) de la edificación será la correspondiente a la rasante media de los extremos de la fachada hacia la plaza.

b/ Retranqueos

Se definirán a través de la tramitación de un Estudio de Detalle.

27.4 Condiciones de la edificabilidad

a/ Edificabilidad total

El límite de edificabilidad se fija en 2.000 m². como se detalla en el cuadro adjunto del art. 21 de las presentes Ordenanzas.

b/ Fachadas

Los materiales y características de la misma serán libres. Se podrá construir el cerramiento de la edificación mediante técnicas de fachadas ventiladas o dobles fachadas, considerándolas como un doble plano de cerramiento continuo en toda su longitud y altura, paralelos entre sí o no, y con una distancia de separación máxima entre ambos planos de dos

metros. El espacio existente en cada planta entre ambas fachadas, sin permanencia habitual de personas, no se considerará transitable a efectos del computo de edificabilidad.

27.5 Condiciones de volumen y forma

a/ Altura máxima de la edificación

Se definirá mediante el Estudio de Detalle. Si bien, la altura máxima quedará definida en cada zona por la rasante del vial peatonal intermedio y el vial superior en cada caso, así como por la necesidad de resolver la accesibilidad peatonal transversal entre las distintas cotas. Se prevé por lo tanto que el perfil se resuelva mediante taludes o bancales que se adapten a la pendiente imaginaria de la ladera.

b/ Vuelos máximos en saliente

Se definirá mediante el Estudio de Detalle.

27.6 Condiciones de estética

a/ La composición y diseño del edificio o edificios será libre, utilizando principalmente materiales que minimicen los costes de reciclado y su impacto ecológico, preferiblemente pétreos, naturales o artificiales, y vidrio.

b/ La edificación singular del Equipamiento Público, presidirá el espacio público principal de la ordenación, la nueva Plaza, convirtiéndose en un hito urbano, social y estético. Por lo tanto deberá ser de gran calidad arquitectónica y constructiva.

c/ Por ello, para garantizar el carácter emblemático de esta edificación y asegurar la adecuación de la realidad edificada a esas exigencias de calidad, se cuidará al máximo tanto el diseño como la ejecución, estableciéndose para ello las siguientes condiciones:

- Se tomarán como referencia los esquemas e imágenes que acompañan a la documentación específica del Plan Especial.
- El proyecto habrá de desarrollar la idea contenida en esas imágenes, teniendo libertad para variarla, sin menoscabo de la calidad que aquellas imágenes transmiten y que en modo alguno podrá reducirse.
- El tipo de construcción y los materiales a emplear (vidrio, acero inoxidable, piedra natural, etc.), serán de primera calidad, respondiendo a la condición de singularidad y excelencia que el edificio y el conjunto del espacio público habrá de transmitir.

d/ Con carácter previo a la preceptiva Licencia Municipal, Se tramitará un Estudio de Detalle, en el se deberá obtener una valoración Municipal positiva de las características de la edificación, con el fin de asegurar un nivel de calidad acorde a la singularidad de este conjunto.

Las cubiertas deberán ejecutarse mediante soluciones mixtas de "cubiertas vegetales" y "cubiertas transitables". Estas cubiertas serán visibles desde los espacios públicos de la ordenación, añadiéndose funcionalmente a los espacios libres, Por lo tanto se buscarán soluciones de integración de las instalaciones solares u otras, que no deberán configurar un "añadido" formal, contemplando soluciones de forma que queden totalmente integradas en el conjunto edificado, en sus fachadas o cubiertas.

27.7 Condiciones de seguridad y acceso

Se cumplirá con toda la legislación vigente en materia de seguridad contra incendios y evacuación de emergencia.

Art. 28 Ordenanza de Uso de garaje

28.1 Definición y ámbito de aplicación

Pertencen al ámbito de aplicación de esta ordenanza los aparcamientos privados vinculados a los usos residenciales y de equipamiento.

El uso es el de garaje-aparcamiento. Podrá ser público bajo Sistemas Generales o Locales, siendo preceptiva aprobación municipal.

28.2 Número de plantas

No se regula el número de plantas máximo o mínimo en los aparcamientos subterráneos, sean privados, públicos o mixtos.

Quedarán enteramente subterráneos, sin sobresalir en ninguno de sus puntos sobre la cota de urbanización terminada.

El uso de garaje aparcamiento será compatible con el de las instalaciones, almacenes, servicios y espacios al servicio de la edificación o del mantenimiento de la urbanización.

28.3 Accesos

Los accesos se realizarán desde el viario público, siendo orientativas las conexiones recogidas en los planos de este Plan Especial.

En caso de existir aparcamiento público bajo espacios públicos, podrán utilizarse sus accesos para acceder conjuntamente al aparcamiento privado que pudiera encontrarse cercano. De esta forma se reduce el impacto de las rampas de garaje sobre las vías.

28.4 Condiciones higiénicas

Se permite que los conductos de ventilación, según la propia normativa del Plan General, desemboquen en zonas accesibles e incluso pisables.

Los conductos o chimeneas de ventilación de evacuación de gases, humos y aires de condensación deberán sobresalir un mínimo de 2,5 metros por encima de las zonas pisables o accesibles.

Los conductos o chimeneas se ubicarán para que no exista la posibilidad de que ninguna persona, puerta o ventana se pueda situar dentro del área constituida por un círculo de radio 3,5 metros alrededor del punto de evacuación proyectado en planta. Esta distancia se ampliará hasta los 6 metros en el supuesto de humos y gases provenientes de chimeneas de gas y cocinas.

El diseño de estos elementos debe quedar integrado con la edificación y urbanización de los espacios en los que se encuentren situados.

Art. 29 Ordenanza de Uso de servicios infraestructurales

29.1 Definición y ámbito de aplicación

Pertencen al ámbito de aplicación de esta ordenanza las construcciones vinculadas al uso de infraestructuras, sin localizar en ninguna parcela específica.

29.2 Ubicación y accesos

Al tratarse de un servicio de infraestructura que contribuye al funcionamiento de un sistema general, se ubicará en suelos calificados de sistema general de espacios libres y zonas verdes en el Plan Especial.

Los accesos se podrán realizar por zonas verdes públicas si así lo requiere el proyecto concreto.

29.3 Altura

No se regula la altura. Se realizará subterráneamente en su mayor parte, pudiendo sobresalir por necesidades de ventilación y seguridad por encima de la cota de urbanización terminada la altura estrictamente necesaria para su resolución e integración con la urbanización.

29.4 Condiciones de la edificación

La superficie deberá tener un tratamiento unitario con la zona verde que la rodee, para lo cual el proyecto deberá recoger los criterios de diseño del Proyecto de Urbanización conjunto, integrándose el acceso adecuadamente desde la vía pública.

Art. 30 Ordenanza de Uso de infraestructura eléctrica en parcela S.G.I.

30.1 Definición y ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito de aplicación de esta ordenanza las construcciones e instalaciones vinculadas al uso de subestación eléctrica a ubicar en la parcela reservada como S.G.I.

30.2 Ubicación y accesos

Se ubicará en el suelo calificados de sistema general de Infraestructura en el Plan Especial.

Los accesos se podrán realizar desde la vialidad proyectada en colindancia con el S.G.I.

30.3 Altura

No se regula la altura. Aprovechando las características topográficas de la ubicación, se realizará subterráneamente en su mayor parte, pudiendo sobresalir por necesidades de ventilación y seguridad por encima de la cota de urbanización terminada la altura estrictamente necesaria para su resolución e integración con la urbanización.

30.4 Condiciones de la edificación

La superficie deberá tener un tratamiento unitario con la zona verde que la rodee, para lo cual el proyecto deberá recoger los criterios de diseño del Proyecto de Urbanización conjunto, integrándose el acceso adecuadamente desde la vía pública.

Asimismo las instalaciones ubicadas en dicha parcela se retranquearán 3 metros respecto al límite de parcela hacia la rotonda y vial superior. En esta banda se prevé la disposición de medios de apantallamiento vegetal.

III.7. URBANIZACIÓN

Art. 31 Contenidos y determinaciones del Proyecto de Urbanización.

31.1 El contenido básico del Proyecto de urbanización recogerá los siguientes elementos:

31.1.1 Sistema local de vialidad/comunicaciones.

31.1.2 Sistema local de zonas verdes y espacios libres.

31.1.3 Sistema general de zonas verdes y espacios libres.

31.2 El sistema general de vialidad/comunicaciones:

Esta enteramente fuera del ámbito del plan Especial. Se trata de la conexión con el viario principal desde la rotonda al final de la Calle Bullón. No es objeto del presente Plan Especial, si bien, se tendrá en cuenta asegurando la conexión a este desde el Sistema Local de comunicaciones del AOR302.

31.3 El sistema local de vialidad/comunicaciones:

Ocupa 21.828 m², está recogido en el plano O-03 y contempla el vial Calle Hospital bajo hasta su enlace con la calle José Gurrutxaga, la calle Bullón desde la zona de intersección con la calle Hospital Bajo y hasta la rotonda de conexión con el S.G. de vialidad y el vial superior desde esta rotonda hasta el límite del área sobre la parcela del Colegio S. J. De Calasanz, y su futura conexión al viario local municipal.

La geometría y rasantes del viario se representan en el plano O-06. Las secciones indicativas del viario se adjuntan en el plano O-07.

En el Plan Especial se prevén aproximadamente unas 200 plazas de aparcamiento en superficie asociadas al sistema viario. Se prevé un aparcamiento bajo la rasante de la plaza en la que se podrán disponer de unos 100 aparcamientos por planta, hasta cumplir los estándares de aparcamiento en parcelas públicas (art. 78 y 79 de LSU 2/2006, Sc sr / 25 x 0,15 = 583 plazas de aparcamiento). El proyecto de Urbanización deberá contener este aparcamiento público bajo rasante que tendrá el carácter de carga de urbanización.

El proyecto de urbanización definirá de entre las plazas de aparcamiento proyectadas, las reservas para personas con movilidad reducida que correspondan de acuerdo a la normativa vigente.

El proyecto de urbanización definirá las rasantes el paso peatonal entre edificios de la ladera del monte bullón y las características generales de dicho espacio-vial. Estas especificaciones serán recogidas obligatoriamente por cada uno de los proyectos de urbanización internos de las parcelas.

31.4 El sistema general de zonas verdes y espacios libres:

Ocupa 16.968 m², está recogido en el plano O-03 y corresponde a la zona entre el vial superior y el Sistema General de Espacios libres de Kuetos, añadiéndose a dicho Sistema General, y en la parte superior de la ladera de la autovía colindando con el S.G. de Vialidad (autopista). En esta última zona se deberá prever la disposición de equipamiento deportivo mediante un circuito de "jogging" y entrenamiento mediante un camino a media ladera, con zonas de estancia y entrenamiento.

Se deberá prever en la zona anexa a la autovía la disposición de una barrera acústica vegetal que garantice la eliminación el impacto acústico de la misma hacia los edificios proyectados.

- 31.5 El sistema local de zonas verdes y espacios libres:
Ocupa 6.420 m², está recogido en el plano O-03 y contempla las zonas de conexión transversal que unen los espacios libres de las laderas de Kuetu y la ladera de la autovía con la vialidad principal, además de las zonas destinadas a plaza.
- 31.6 Sistema General de Infraestructuras:
De acuerdo con las previsiones de la Modificación Puntual del P.G.O.U., se reserva una parcela para Infraestructuras, con la finalidad de reubicar la subestación eléctrica existente en el ámbito. En esta misma zona se ubicará la salida del túnel de emergencia y mantenimiento del "metro".
Por las condiciones topográficas de la ubicación, deberá quedar enteramente bajo rasante, siendo transitable y debiéndose urbanizar los espacios sobre ella, que tendrán uso público.
- 31.7 Asimismo las instalaciones ubicadas en dicha parcela se retranquearán 3 metros respecto al límite de parcela hacia la rotonda y vial superior. En esta banda se prevé la disposición de medios de apantallamiento vegetal. El contenido del proyecto de urbanización recogerá la geometría ajustada de todo el viario y demás espacios, así como los materiales y mobiliario urbano precisos en una zona de esta singularidad. También trazará todas las infraestructuras necesarias para proveer de servicios a todo el ámbito del Plan Especial: saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, voz/datos, protección de incendios, recogida de residuos sólidos urbanos y demás.

Art. 32 Contenidos y determinaciones de los Proyectos de urbanización interior que acompañen a los Proyectos de Edificación.

- 32.1 Los proyectos de urbanización interior a las parcelas elaborarán la siguiente documentación:
- 32.1.1 El proyecto de viales de servicio interior, el tramo de vial peatonal intermedio que corresponda a cada parcela P1, P2, P3, P4 y P7. Las zonas de cesión hacia la calle Hospital bajo y Bullón.
- 32.1.2 Las redes interiores de servicios, desde las acometidas generales a los distintos cuerpos edificados
- 32.1.3 El tratamiento, mediante pavimentación y ajardinamiento, de los espacios libres de edificación. El vallado hacia los espacios públicos circundantes en las situaciones en las que se permite.

Art. 33 Zonas verdes y Espacios libres

- 33.1 Se encuentran definidos desde la ficha de Ámbito las superficies mínimas dedicadas a este uso, tanto como sistema general como sistema local y se recogen en el plano O-03.
- 33.2 En el artículo referido a los estándares urbanísticos se recogen las dimensiones mínimas estipuladas por el Ley 2/2006 de suelo y Urbanismo (art. 79) y Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes y que en el cuadro de usos se incluyen en las superficies mayores destinadas a estos usos en el PEO.
- 33.3 Los suelos libres habrán de estar pavimentados y/o ajardinados. En los casos de espacios derivados del retranqueo de las edificaciones a las alineaciones de las calles públicas podrán no contar con cerramiento.
- 33.4 Los suelos libres de edificación podrán establecerse en diferentes niveles en altura, como se recoge en los planos de proyecto, configurándose escalinatas y/o espacios aterrizados que salven, en su caso, las diferencias de cota entre las rasantes de las calles o paseos y la de algún edificio implantado por encima de aquella.

Art. 34 Calidad de la Urbanización

- 32.1 El diseño de la urbanización será de gran calidad, respondiendo a la condición de regeneración urbana que caracteriza a la actuación.
- 32.2 Los materiales a emplear serán acordes con la exigencia de calidad de la intervención, pudiéndose aplicar soluciones, elementos y materiales diferentes a los empleados en el resto del municipio.
- 32.3 Se habrá de asegurar, ya desde el Proyecto y en su posterior ejecución, el adecuado mantenimiento de los espacios urbanizados, con especial atención a los ajardinados y sus medios de riego, y los de las zonas de agua, en las que se asegurará su adecuada limpieza y depuración.
- 32.4 La urbanización contará con todas las infraestructuras y servicios necesarios, y serán acordes al nivel de calidad del conjunto de la intervención. Dichas redes de infraestructura están recogidas en el apartado 2.1 de la Memoria de este Plan Especial y son: red de distribución de agua, red de saneamiento, red de distribución de energía eléctrica previo desmontaje de todas las líneas aéreas y torres existentes en su ámbito, alumbrado público, red de telecomunicaciones, red de gas natural, y red de recogida de basuras. Además de la re-canalización del arroyo Bullón, desvío de la tubería de abastecimiento del Consorcio de Aguas y el traslado de la subestación eléctrica existente. La aportación del PEO a dicha red incluirá como carga de urbanización la aportación proporcional de los costes de instalación de la correspondiente central de recogida.
- 32.5 Las obras de urbanización asegurarán el cumplimiento correcto del dimensionado de las redes para su perfecto funcionamiento, debiendo incluir en su ejecución las reformas o ampliaciones precisas aún cuando se sitúen en zonas exteriores al área a urbanizar.
- 32.6 Con carácter previo a la aprobación inicial del correspondiente Proyecto de Urbanización, se deberá obtener una valoración Municipal positiva de las características estéticas y materiales del Proyecto de Urbanización, con el fin de asegurar un nivel de calidad acorde al global de la actuación.

III.8. EDIFICACIONES EXISTENTES

Art. 35 Sobre las edificaciones existentes

Todas las edificaciones existentes (salvo el edificio principal y anexos del colegio San José de Calasanz) resultan incompatibles con el planeamiento, quedando en situación de "fuera de ordenación expresa". No existen en el ámbito elementos incluidos en el catálogo de protección del plan general que deban ser motivo de especial conservación. El edificio de subestación eléctrica será trasladado a la zona calificada como S.G.I. En consecuencia, todas las edificaciones e instalaciones existentes, salvo el colegio descrito, deben ser objeto de desmantelamiento y derribo.

III.9. CUMPLIMIENTO DE EXIGENCIAS LEGALES

Art. 36 Manifestación de expreso cumplimiento

El presente Plan Especial, tanto en sus determinaciones finalistas como en las que, con carácter remitido, establece para normar los instrumentos de su desarrollo, cumple con lo previsto en la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, así como en el Decreto 68/2000, de 11 de Abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, de acuerdo con las siguientes previsiones:

a.- Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a sistemas generales o locales, definidos en el artículo 78.1 de la Ley y el artículo 79.2, de aplicación conforme a lo prevenido en el artículo 17 del Decreto 105/2008, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley, que exigen los parámetros que a continuación se relacionan, calculados sobre el incremento de la edificabilidad urbanística atribuida respecto de la previamente materializada o atribuida por la ordenación (36.161,27 m²):

a.- 1.- Para dotaciones públicas de la red del sistema general de espacios libres: debe haber 7.232,25 m² por el incremento poblacional (una superficie de suelo no inferior a cinco metros cuadrados por habitante), además de 9.685,00 m² por la regularización del límite sur del área en colindancia con el sistema general de espacios libres de Kuetu, debido a la necesidad de adaptar el trazado de la vialidad (que dotará de acceso a las futuras edificaciones y al propio sistema general de espacios libres) a la topografía existente.

Previéndose en la ordenación una superficie de 16.968 m².

a.- 2.- Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: debe haber un mínimo de 14.464,51 m² (10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo destinada a otros usos distintos de las dotaciones públicas) de los cuales al menos 4.336,59 m² deberán destinarse a zonas verdes y espacios libres (15% de la superficie, excluyéndose los sistemas generales).

Previéndose en la ordenación una superficie de 21.828 m² destinados a S.L. de vialidad y 6.420 m² destinados a S.L. de espacios libres y zonas verdes.

a.- 3.- Para aparcamientos de vehículos, en parcelas de titularidad privada: debe haber 1.360 plazas (0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante) que se distribuyen en las parcelas edificables y se han de prever en las mismas conforme a las exigencias de las presentes ordenanzas.

a.- 4.- Para aparcamientos de vehículos, en parcelas de titularidad pública: debe haber 583 plazas (0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante). Como quiera en que en la vialidad se contempla la existencia de aproximadamente 200 plazas, el resto habrán de preverse en ocupación bajo rasante bajo la plaza pública, de acuerdo con la previsión al respecto del artículo 17.2 del Decreto de Medidas Urgentes.

a.- 5.- Para equipamientos privados de la red de sistemas locales: debe haber 1.446,45 m² de techo (un metro cuadrado de techo por cada 25 metros cuadrados de techo sobre Rasante), contemplándose en la ordenación mayor superficie.

a.- 6.- Para vegetación: 452 árboles (un árbol por cada vivienda nueva, contabilizando una vivienda por cada 80 m² construidos) que se distribuirán en el área en el proyecto de urbanización.

b.- Estándares para viviendas de protección, exigible de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley, epígrafe 3, el 20% del incremento residencial se ha de destinar a vivienda de protección oficial (7.232,25 m²), otro 20% a vivienda de protección tasada (7.232,25 m²) y el restante 60% a vivienda libre (21.696,76m²). La edificabilidad restante hasta completar el total previsto en el ámbito seguirá destinándose a vivienda protegida, incluyéndose las destinadas a realojo, parámetros todos ellos respetados en el presente Plan Especial.

c.- Alojamientos dotacionales, igualmente exigible por efecto de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley. Dado que se ha de prever una superficie de suelo no inferior a 543 m², imposible de materializar en el propio ámbito como consecuencia de la escasa disponibilidad de suelo para tal fin, y en la intención de acumularlo con el de otras áreas para la creación de una dotación de mayor eficacia. De acuerdo con los artículos 27 y siguientes del Decreto 105/2008, de medidas urgentes en desarrollo de la ley 2/2006, el presente plan especial debe establecer la ubicación concreta de la obligación de reserva establecida para alojamientos dotacionales. En el presente caso, dicha ubicación se concreta en un área diferente a la que desarrolla el presente plan especial, concretándose en el AOR 403 CLH, donde se prevé la parcela destinada a alojamientos dotacionales AD-1, con 1.650,96 m², siendo lo exigido para dicho ámbito de 911,91 m², existe una reserva aún sobrante para tal fin de 739,05 m². En consecuencia, dada la vinculación que realiza el presente plan especial a dicha AOR 403 de 543 m² destinados a alojamientos dotacionales, la misma continuará contando con un sobrante de 196,05 m².

SANTURTZI, septiembre de 2010

JOSEBA MARTINEZ GOIRI
ARQUITECTO

PEDRO CASANUEVA URCULLU
ABOGADO

GEGORIO LEÓN MENENDEZ
ARQUITECTO

P.E.R.I. "EL BULLÓN - AOR 302"
SANTURTZI. BIZKAIA

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

IV.1. CARGAS DEL ÁREA

En el presente Estudio Económico Financiero se evalúan los costes de urbanización y su aplicación a las posibilidades edificatorias del área, con el objeto de conocer su repercusión en el producto inmobiliario que se puede producir y ofertar al mercado.

Partiendo de la consideración de que la única manera de conocer con precisión los costes de urbanización es la redacción del proyecto de urbanización correspondiente, en consecuencia, y a falta de una concreción de la urbanización a realizar, la evaluación de los costes de urbanización se realiza en base a la aplicación de unos valores unitarios a las superficies a urbanizar y a la estimación de las partidas singulares que pudieran darse para dotar al área de todas las infraestructuras y servicios necesarios.

COSTE DE URBANIZACIÓN

			superficie	coste/m2	total
S.G. Espacios libres / zonas verdes			16.968,00	50,00	848.400,00
S.L. Espacios libres / zonas verdes			6.420,00	50,00	321.000,00
S.L. Vialidad			21.828,00	150,00	3.274.200,00
urbanización externa en zonas colindantes			2.000,00	150,00	300.000,00
vial conexión J. Barandiaran	200,00	10,00	2.000,00	150,00	300.000,00
canalización arroyo bullón	780,00			500,00	390.000,00
desvios infraestructuras existentes					300.000,00
demoliciones	174,00	100,00	17.400,00	30,00	522.000,00
TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL					6.255.600,00
TOTAL COSTE DE CONTRATA (19 % B.I. Y G.G.)					7.444.164,00
IVA					1.191.066,24
COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN					8.635.230,24

COSTE DE TRASLADO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

TRASLADO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA **3.000.000,00**

INDEMNIZACIONES

INDEMNIZACIONES POR TRASLADOS ACTIVIDADES Y OTROS

EXCESO DE EDIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD ACTUAL A LA VPO ENTREGADA, CULTIVOS, ACTIVIDADES ETC **3.000.000,00**

A lo anterior habrá que añadir como carga principal del área los costes derivados de los realojos de las viviendas existentes fuera de ordenación.

CARGAS POR REALOJOS

Nº aproximado de VIVIENDAS OCUPADAS 174

REALOJOS PROVISIONALES

nº viv.	meses	€/mes		
87	36	800		2.505.600,00

GASTOS TRASLADOS

nº viv.	m2	nº trasl	E x m2		
87	60	2	15	156.600,00	
87	60	1	15	78.300,00	234.900,00

COSTE DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA REALOJOS

VIVIENDA TIPO DE REALOJO

S.ÚTIL 60 m2 S.CONST (*0,75) 80 m2

COSTE DE LA EDIFICABILIDAD DESTINADA A REALOJO

CONCEPTO	S.CONST / viv		SUPERFICIE	EURO/M2	TOTAL P.E.M.
VIVIENDA	174	80	13.920,00	576,40	8.023.488,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL					8.023.488,00
+15% (G.G. Y B.I.)					1.203.523,20
TOTAL P. CONTRATA					9.227.011,20
H. TÉCNICOS, SEGUROS, TASAS MUNICIPALES, NOTARIA, REGISTRO ETC.				% S/P.C. 17,00%	1.568.591,90
TOTAL COSTES (SIN INCLUIR LA PERDIDA DE EDIFICABILIDAD)					10.795.603,10

COSTE TOTAL REALOJOS					13.536.103,10
-----------------------------	--	--	--	--	----------------------

Los costes relativos a los honorarios técnicos para la gestión del área, planeamiento, reparcelación, proyecto y obras de urbanización, topografía, geotécnica, publicaciones, registro etc, se estiman en la siguiente cantidad:

PLAN ESPECIAL	58.000,00
P.A.U.	58.000,00
P. REPARCELACIÓN y/o EXPROPIACIÓN (ARQUITECTO y LETRADO)	80.000,00
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE URBANIZACIÓN	471.672,24
ESTUDIO DE S.S., COORDINACIÓN S.S., P.C.C. OBRAS DE URBANIZACIÓN	113.201,34
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	10.000,00
ESTUDIO GEOTÉCNICO	18.000,00
REGISTRO, PUBLICACIONES, BOLETINES Y ANUNCIOS	6.000,00
TOTAL GESTIÓN, PROYECTOS TÉCNICOS Y VARIOS	814.873,58

Por lo que el resumen de cargas totales del área para su gestión es el siguiente:

CUADRO RESUMEN DE CARGAS DEL ÁREA

URBANIZACIÓN Y DERRIBOS	8.635.230,24
TRASLADO SUBESTACIÓN	3.000.000,00
INDEMNIZACIONES	3.000.000,00
REALOJOS	13.536.103,10
GESTIÓN, PROYECTOS Y OTROS	814.873,58
TOTAL Incluyen GG, BI, e IVA	28.986.206,92

Por lo que la repercusión de las cargas por vivienda (estimando unas 1044 viviendas según cuadro 21.2 de las Ordenanzas del presente Plan Especial) sería: $28.986.207 / 1.044$ viviendas = 27.764,57 euros por vivienda (es un valor medio sin ponderar según las distintas tipologías de viviendas).

Es una repercusión alta, derivada de las características propias del área y la necesidad de la sustitución y realojo de las numerosas viviendas existentes en el área.

IV.2. EDIFICABILIDAD DEL ÁREA

En el área se prevé la futura construcción de viviendas de diferentes tipologías, VPO, Tasadas y de Venta Libre, además de las destinadas a los realojos, estimándose las edificabilidades según el siguiente cuadro resumen:

EDIFICABILIDAD TOTAL en el ÁREA			
SUPERFICIE del ÁREA			87.508,00
	superficie actual espacios libres/vialidad		6.538,00
	superficie parcela colegio (consolidada)		5.934,00
SUPERFICIE del ÁREA para cálculo de APROVECHAMIENTO			75.036,00
EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	1,2 m2/m2		90.043,20
EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE			no limitada
EDIFICABILIDAD TOTAL POR USOS			
VIVIENDAS A EFECTOS DEL CÓMPUTO DEL ESTÁNDAR (VL+VR(*)+VPT+VPO)			m2 c 83.500,00
	LIBRES		21.700,00
	Realojos (*2)		14.400,00
	VPT		32.600,00
	VPO		14.800,00
COMERCIAL / EQ. LUCRATIVO			6.540,00
EQUIPAMIENTO CULTURAL	no computable		2.000,00 (*)
EQUIPAMIENTO DOCENTE	incremento sobre edificabilidad consolidada		25% (*)
TOTAL S/R			90.040,00

SUP. RATIO GARAJE		1 plaza / vivienda	
		1 plaza / 100 m2 otros usos	
M1-M2-E2	40 m2/plaza+tras		
Resto parcelas	35 m2/plaza+tras		
	nº aprox. de viviendas		1.044
	m2 mínimos aproximados construidos garajes	(*1)	40.973,75

(*1) Corresponde a la superficie mínima aproximada para cumplir el "estándar" contemplado en el PGOU de 1plaza/vivienda y 1plaza/100m2 otros usos.

(*2) las viviendas destinadas a realojos serán libres, pero computarán como viviendas protegidas a efectos del art. 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo (DECRETO 105/2008, DE 3 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES EN DESARROLLO DE LA LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO, art. 23.2.a.).

Para las anteriores edificabilidades, hallaremos el coste de construcción y de venta en base a la aplicación de valores unitarios.

IV.3. CÁLCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN

VALOR DE CONSTRUCCIÓN DE LAS EDIFICACIONES (EJECUCIÓN MATERIAL)

PRECIOS UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

USO	MÓDULO 2010	L	a b c d				Euros/m ²
			a	b	c	d	€ / m2
VIVIENDAS LIBRE	260,00	1,1	9	1		2,20	629,20
VIVIENDAS VPT-VPO	260,00	1,1	7	1		2,00	572,00
PB. LOCALES	260,00	1,1			1	0,90	257,40
PORCHES	260,00	1,1			1	0,90	257,40
TRASTEROS S/R	260,00	1,1			2	1,00	286,00
SÓTANOS GAR.	260,00	1,1			1	0,90	257,40
URBANIZACIÓN							200,00

COSTES GLOBALES DE CONSTRUCCIÓN (P.E.M.)

	M2	Euros/M2	TOTAL
VIVIENDAS LIBRES	21.700	629,20	13.653.640,00
VIVIENDAS VPT	32.600	572,00	18.647.200,00
VIVIENDAS VPO	14.800	572,00	8.465.600,00
PLANTAS BAJAS COMERCIALES	4.340	257,40	1.117.116,00
PLANTAS BAJAS EQ. LUCRATIVO	2.200	257,40	566.280,00
PLANTAS BAJAS PORCHES	0	257,40	
SÓTANO GARAJE	40.974	257,40	10.546.643 25
EQUIPAMIENTO 1	2.000 (*)		
EQUIPAMIENTO 2	(**)		
URB. INTERNA PARCELAS	18.885	200,00	3.777.000,00
TOTAL			56.773.479,25

48.257.457,36

Coste 85% Aprov. Aprop.

IV.4. CÁLCULO DEL VALOR DE VENTA

VALOR DE VENTA DE LAS EDIFICACIONES

VALORES UNITARIOS DE VENTA

		Euros/M2 útil	0 - 45	45,01 - 60	60,01 - 75	C. útil medio	E/M2 útil med.	E/M2 const. med.
Viviendas VPO	60 M2 ÚTIL MED.	1.452,15	1,15	1,1	1	1,1375	1.651,82	1.238,87
Viviendas VPT	65 M2 ÚTIL MED.	2.468,66	1,15	1,1	1	1,1269	2.781,98	2.086,49
Viviendas LIBRES	65 M2 ÚTIL MED.	3.200,00					3.200,00	2.400,00
Comercial								1.500,00
eq. Lucrativo								1.000,00
	m2 u max.		m2 u plaza			valor total	ratio m2U / m2C	
plaza garaje LIBRE	30 M2	800,00	30			24.000	0,9	720,00
Plaza garaje VPT	30 M2	617,16	30			18.515	0,9	555,45
Plaza garaje VPO	30 M2	580,86	30			17.426	0,9	522,77
			m2 u trastero			valor total		
anejos VPO	13	580,86	10			5.809	0,85	493,73
anejos VPT	13	617,16	10			6.172	0,85	524,59

VALOR GLOBAL DE VENTA

edificabilidad física estimada 90.040

	M2 INICIALES	(-) REALOJOS	M2	EUROS/M2C	TOTAL
Viviendas LIBRES	21.700,00		21.700	2.400,00	52.080.000
Viviendas VPT	32.600,00		32.600	2.086,49	68.019.516
Viviendas VPO	14.800,00		14.800	1.238,87	18.335.209
Viviendas VR	14.400,00	14.400	0		
Comercial			4.340	1.500,00	6.510.000
Eq. Lucrativo			4.000	1.000,00	4.000.000
Plaza garaje LIBRE	9.633,75		9.633,75	720,00	6.936.300
Plaza garaje VPT	13.621,25		13.621,25	555,45	7.565.888
Plaza garaje VPO	11.418,75		11.418,75	522,77	5.969.426
Plaza garaje VR	6.223,00	6.223,00	0		
anejos. Trasteros					
TOTAL					169.416.338

144.003.887,27

Venta 85% Aprop. Aprop.

IV.5. CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Con los valores globales de Construcción, Venta y las Cargas del ámbito calculamos el Valor Residual del suelo como se resume a continuación:

VALOR RESIDUAL SUELO

Vrs=0,71 Vv - 1,3 Vc - Cu - I

	0,71 Vv	1,3Vc	Cu+I+R	
	102.242.759,96	62.734.694,57	28.986.206,92	
				Vrs 10.521.858,47
superficie total del PERI			87.508 m2	
suelo sin aprovechamiento			6.538 m2	
suelo equipamiento docente			5.934 m2	
suelo neto (*)			75.036 m2	

valor/m2 superficie de suelo 140,22 euros/m2

	CARGAS / M2 SUELO	386,30 euros/m2
valor/m2 superficie de suelo LIBRE DE CARGAS		526,52 euros/m2

	m2e	15% m2e	m2s/m2e	euros/m2s	euros	
VALOR 15% CESIÓN MUNICIPAL	15,00%	90.040	13506	0,83	526,52	5.956.210

en consecuencia el valor teórico del metro cuadrado de suelo bruto (* descontando los espacios libres actuales sin aprovechamiento y la parcela educativa consolidada, pero aún sin detracer el suelo ocupado por las viviendas de realojo y despreciando el valor añadido de otros usos bajo rasante que se podrán dar en el área, todo ello a favor de una mejor valoración del suelo), es de 140,22 euros/m².

Con el desarrollo del proyecto de urbanización y el Proyecto de Reparcelación del área, se calcularán con más rigor y precisión los valores de repercusión, ahora estos datos son meramente orientativos, si bien justifican la viabilidad urbanística del área.

SANTURTZI, septiembre de 2010.

JOSEBA MARTINEZ GOIRI
ARQUITECTO

PEDRO CASANUEVA URCULLU
ABOGADO

GREGORIO LEÓN MENENDEZ
ARQUITECTO

P.E.R.I. "EL BULLÓN - AOR 302"
SANTURTZI. BIZKAIA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

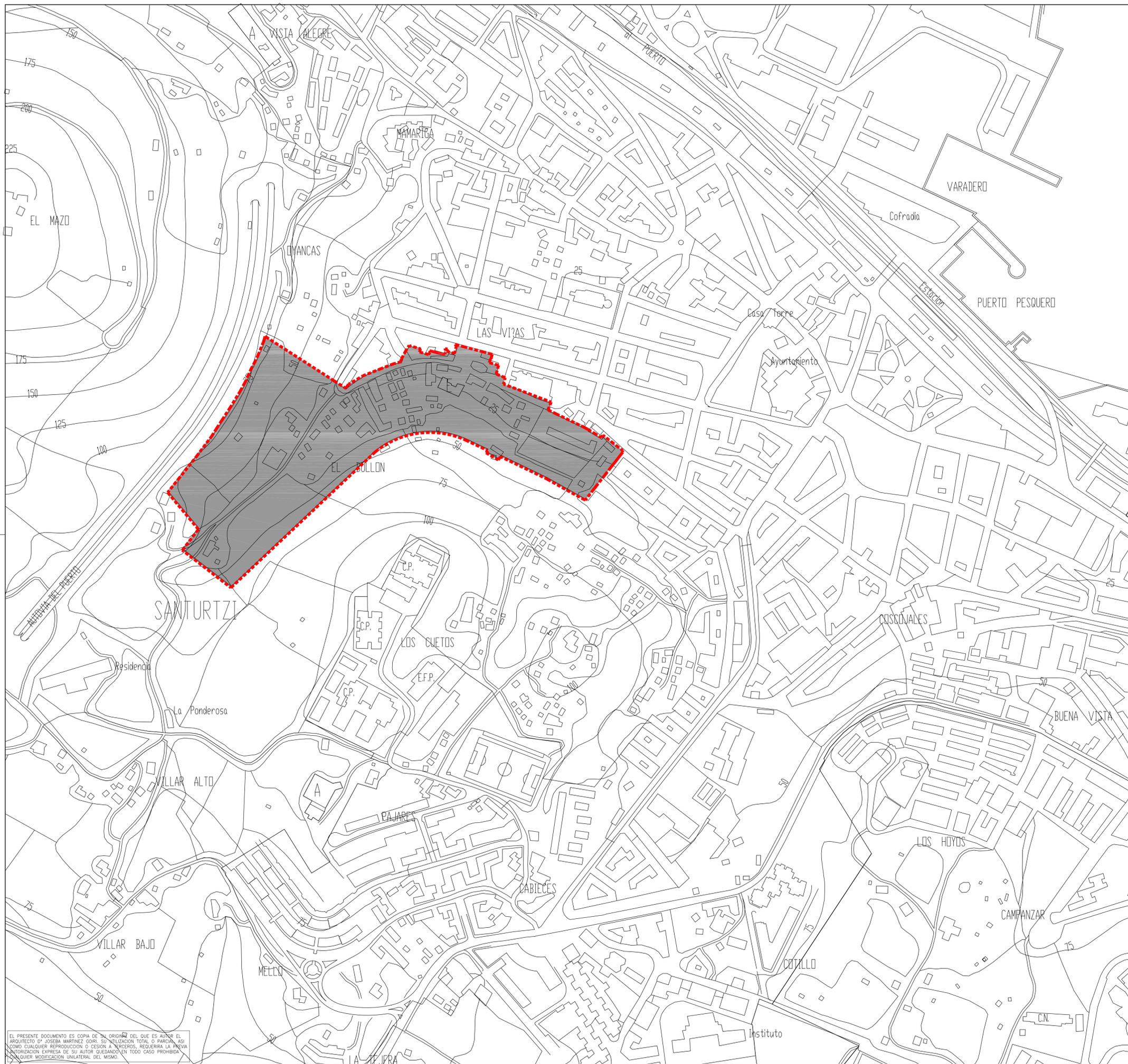
INDICE DE PLANOS:

Nº	PLANOS DE INFORMACIÓN GENERALES	E: A3+	E: A1+
I-01.	SITUACIÓN	1/10000	1/5000
I-02.	TOPOGRAFÍA / DELIMITACIÓN	1/1000	1/500
I-03.	ORTOFOTO	1/1000	1/500
I-04.	CALIFICACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL	1/1000	1/500
I-05.	PARCELARIO INICIAL	1/1000	1/500
I-06.	PREEXISTENCIAS. E.F.O.	1/1000	1/500
I-07.	INFRAESTRUCTURA VIARIA EXISTENTE	1/1000	1/500

Nº	PLANOS DE INFORMACIÓN DE INSTALACIONES	E: A3	E: A1
II-01.	INST. URBANAS EXISTENTES. ABASTECIMIENTO DE AGUA.	1/1000	1/500
II-02.	INST. URBANAS EXISTENTES. SANEAMIENTO. ARROLLO BULLÓN	1/1000	1/500
II-03.	INST. URBANAS EXISTENTES. ENERGÍA ELÉCTRICA.	1/1000	1/500
II-04.	INST. URBANAS EXISTENTES. ALUMBRADO URBANO.	1/1000	1/500
II-05.	INST. URBANAS EXISTENTES. TELECOMUNICACIONES.	1/1000	1/500
II-06.	INST. URBANAS EXISTENTES. GAS NATURAL.	1/1000	1/500

Nº	PLANOS DE PROYECTO. ORDENACIÓN.	E: A3	E: A1
O-01.	MORFOLOGÍAS PROPUESTAS. ORDENACIÓN.	1/1000	1/500
O-02.	CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN GLOBAL	1/1000	1/500
O-03.	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	1/1000	1/500
O-04.	PARCELACIÓN Y ORDENACIÓN	1/1000	1/500
O-05.	ALINEACIONES Y ENVOLVENTES	1/1000	1/500
O-05-1.	TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN. PARCELAS M1 Y M2.	1/1000	1/500
O-05-2.	TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN. PARCELA P1.	1/1000	1/500
O-05-3.	TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN. PARCELA P2.	1/1000	1/500
O-05-4.	TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN. PARCELA P3.	1/1000	1/500
O-05-5.	TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN. PARCELA P4.	1/1000	1/500
O-05-6.	TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN. PARCELA P5.	1/1000	1/500
O-05-7.	TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN. PARCELA P6.	1/1000	1/500
O-05-8.	TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN. PARCELA P7.	1/1000	1/500
O-05-9.	TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN. PARCELA P8.	1/1000	1/500
O-06.	GEOMETRÍA DE LOS ESPACIOS LIBRES	1/1000	1/500
O-07.	SECCIONES TIPO DE VIARIO	1/1000	1/500
O-08.	APARCAMIENTOS	1/1000	1/500
O-09.	COORDENADAS GEOREFERENCIADAS	1/1000	1/500

Nº	PLANOS DE PROYECTO. INSTALACIONES URBANAS.	E: A3	E: A1
OI-01.	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	1/1000	1/500
OI-02.	RED DE RECOGIDA DE SANEAMIENTO. ARROYO BULLÓN.	1/1000	1/500
OI-03.	RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA	1/1000	1/500
OI-04.	RED DE ALUMBRADO URBANO	1/1000	1/500
OI-05.	RED DE DISTRIBUCIÓN DE TELECOMUNICACIONES	1/1000	1/500
OI-06.	RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS NATURAL	1/1000	1/500
OI-07.	RED DE RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS	1/1000	1/500



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D^a JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

Plan Especial de Ordenación "El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectos : Joseba Martínez Goiri
Gregorio León Menendez
abogado : Pedro Casanueva

SITUACIÓN **I.01**

escala 1/5000 plano nº: información
referencia : 07.08/10 septiembre 2010





Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectos : Joseba Martínez Goiri
Gregorio León Menéndez
Pedro Casanueva

abogado :

TOPOGRAFIA/DELIMITACIÓN **1.02**

escala 1/1000 plano nº: información
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTÓNOMO. EL PROYECTO FUE REALIZADO POR EL ARQUITECTO JOSÉ MARTÍNEZ GOIRI, SU FIRMA Y SELLO SON LOS ÚNICOS VÁLIDOS PARA LA EJECUCIÓN DEL MISMO. EL PRESENTE DOCUMENTO NO SE DEBE USAR PARA NINGUNA MODIFICACIÓN MATERIAL DEL MISMO.



Plan Especial de Ordenación "El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectura y urbanismo **mgA**

arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
abogado : Pedro Casanueva

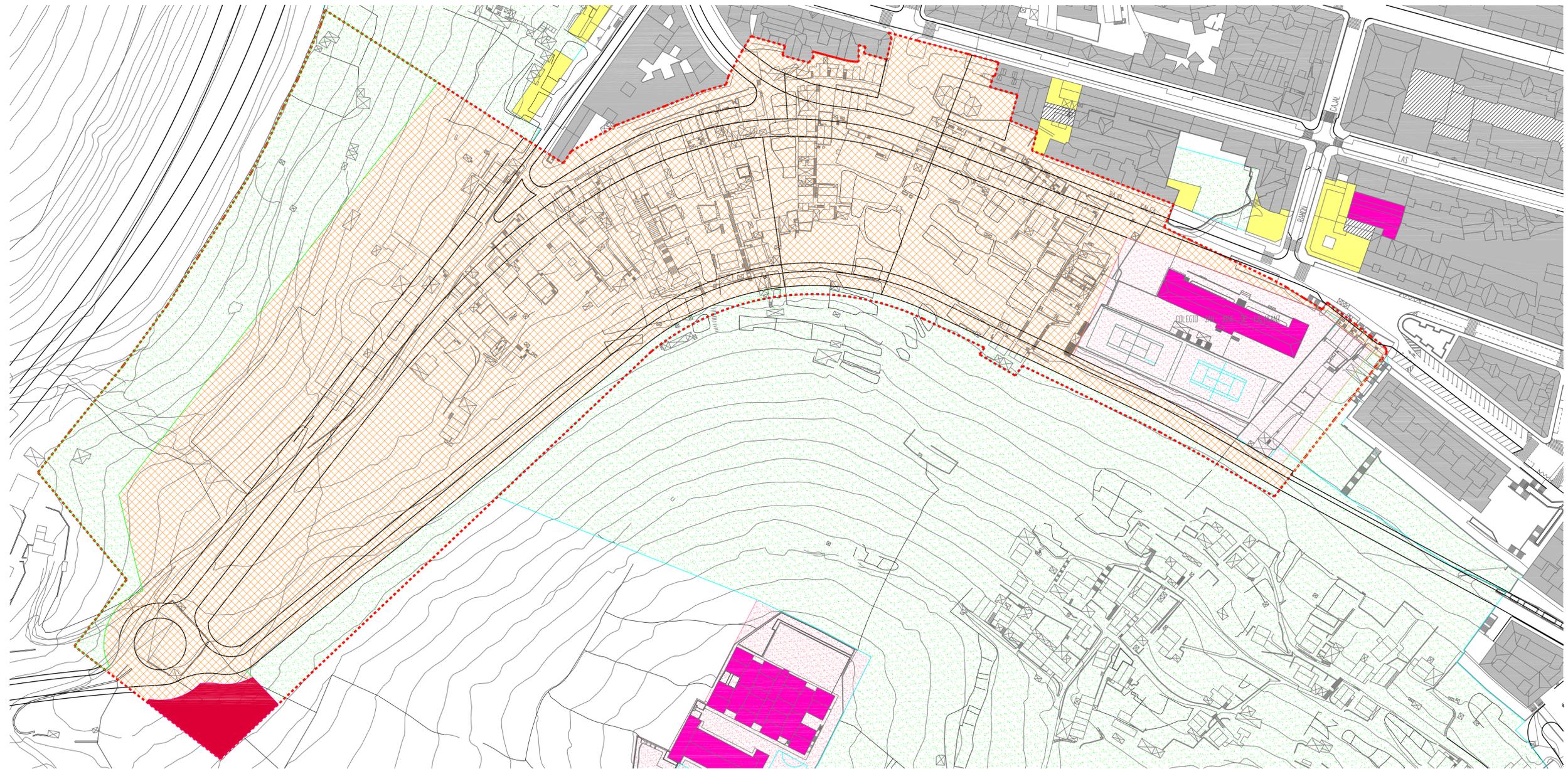
ORTOFOTO

I.03

escala 1/2000 plano nº: información
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D^a JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PRIMERA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



Plan Especial de Ordenación "El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectura y urbanismo **mgA**

arquitectos : Joseba Martínez Goiri
Gregorio León Menendez
abogado : Pedro Casanueva

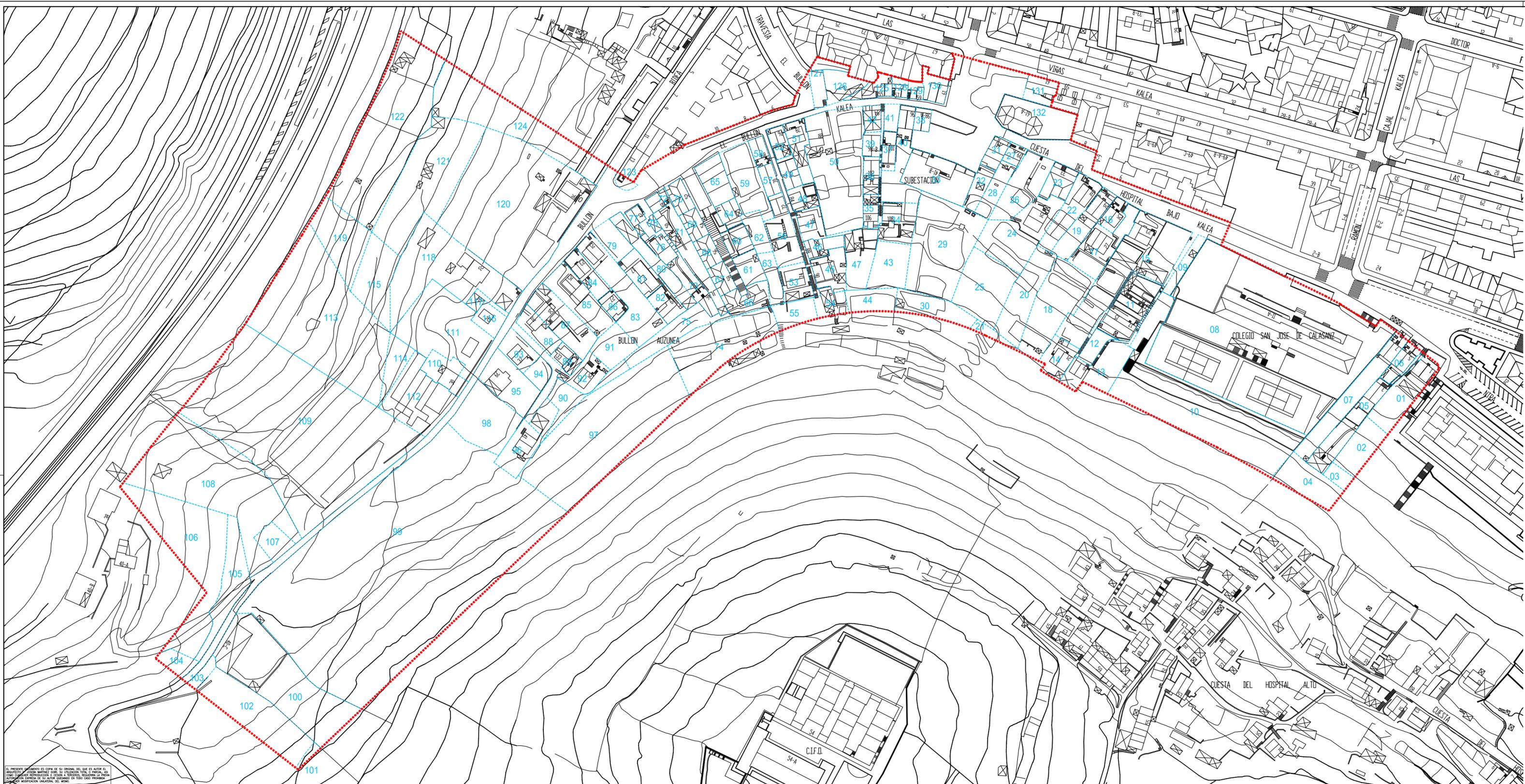
CALIFICACIÓN SEGUN PLAN GENERAL **1.04**

escala 1/2000 plano nº: información
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



HIRI-LURZORU	SUELO URBANO	SERBITZUZKOA	TERCIARIO	INDUSTRIAZKO FINKATUA	INDUSTRIAL CONSOLIDADO
ETXEBIZTZAZKO FINKATUA	RESIDENCIAL CONSOLIDADO	DAGOEN HORNIDURA	EQUIPO EXISTENTE	INDUSTRIAZKO OHARTEMANDAKOAK	INDUSTRIAL PREVISTO
ETXEBIZTZAZKO OHARTEMANDAKOAK	RESIDENCIAL PREVISTO	OHARTEMANDAKO HORNIDURA	EQUIPO PREVISTO	INDUSTRI LURSAILA	PARCELA INDUSTRIAL
E. BEHE SOLAIRUA	TERCIARIO P. BAJA	HORNIDURA LURSAILA	PARCELA DOTACIONAL	DAGOEN ERAIKINA KOMUNIKABIDE ETA AZPIEGITURAK	EDIFICIO EXISTENTE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS
		BERDEGUNEAK	ESPACIOS LIBRES	OHARTEMANDAKO ERAIKINA KOMUNIKABIDE ETA AZPIEGITURAK	EDIFICIO PREVISTO COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS
				KOMUNIKABIDE ETA AZPIEGITURAK	COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D^a JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
Pedro Casanueva

abogado :
PARCELARIO INICIAL **1.05**

escala 1/1000 plano nº: información
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACIÓN SIN EL CONSENTIMIENTO DEL ARQUITECTO Y/O DEL AYUNTAMIENTO DE SANTURTZI CONSTITUYE UN DELITO PENAL SEGUN EL ARTICULO 170 DEL CODIGO PENAL Y UN DELITO DE FALSA IMITACION SEGUN EL ARTICULO 390 DEL CODIGO PENAL.



-  DELIMITACION AOR-302
-  EDIFICIO DOCENTE EXISTENTE
-  INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS F.O.
-  RESIDENCIAL Y OTROS USOS FUERA ORDENACION

Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectos : Joseba Martínez Goiri
Gregorio León Menéndez
Pedro Casanueva

abogado :

PREEXISTENCIAS
E.F.O.

1.06

escala 1/1000
referencia : 07.08/10

plano nº: información
septiembre 2010



EL PRESENTE ORDENAMIENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO JOSEBA MARTÍNEZ GOIRI. SU UTILIZACIÓN SIN EL CONSENTIMIENTO DEL ARQUITECTO RESPONSABLE DE ESTE DOCUMENTO CONSTITUYE UNA INFRACCIÓN DE LA LEY DE PROTECCIÓN DE DERECHOS DE AUTOR Y SU SUJETOS A LAS SANCIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 170 DE LA LEY DE PROTECCIÓN DE DERECHOS DE AUTOR. EL PRESENTE ORDENAMIENTO NO SE PUEDE REPRODUCIR NI DIFUNDIR SIN EL CONSENTIMIENTO DEL AUTOR. EL PRESENTE ORDENAMIENTO NO SE PUEDE REPRODUCIR NI DIFUNDIR SIN EL CONSENTIMIENTO DEL AUTOR.



Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectos : Joseba Martínez Goiri
Gregorio León Menendez
Pedro Casanueva

abogado :

INFRAESTRUCTURA VIARIA
EXISTENTE

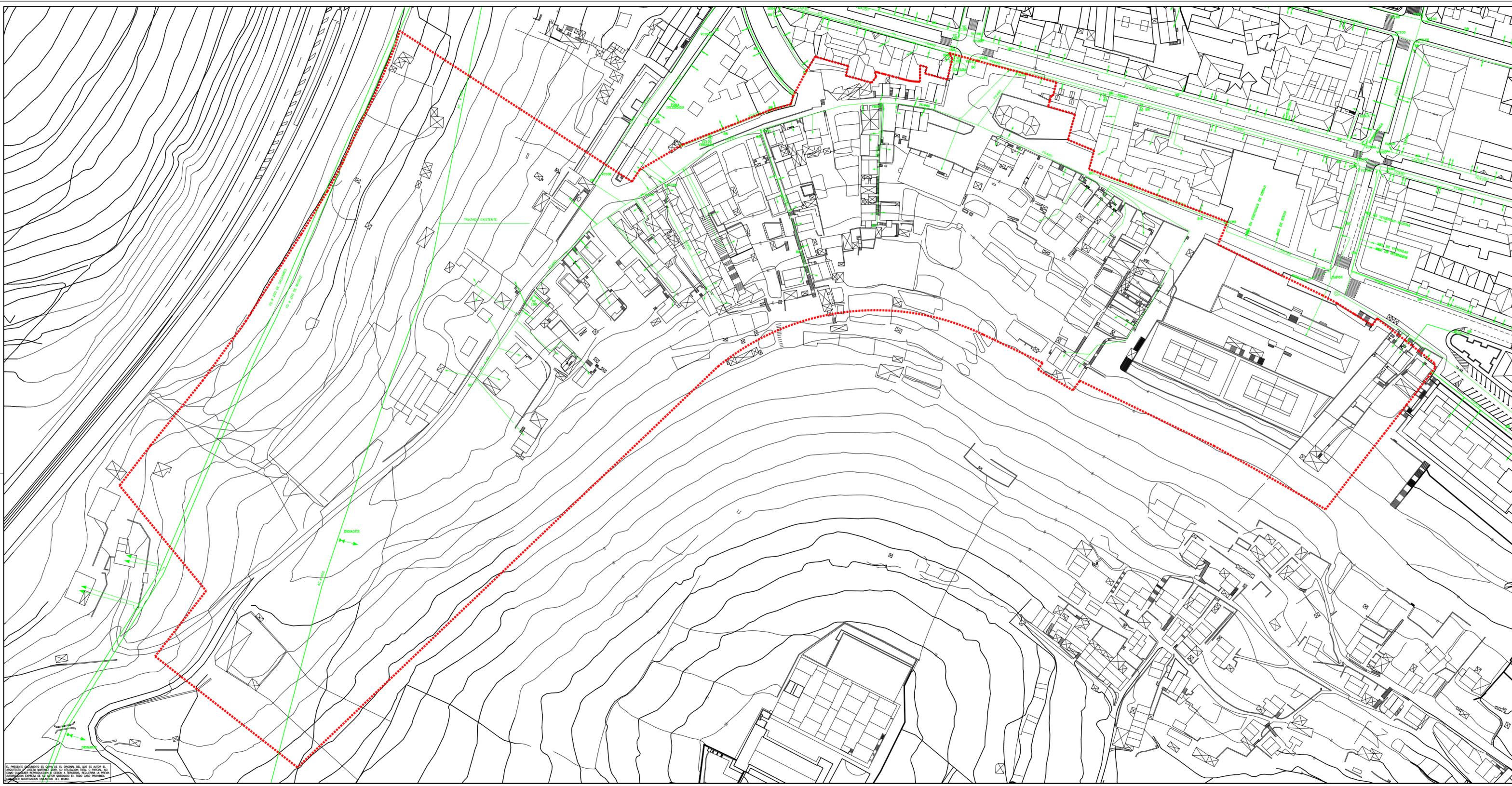
1.07

escala 1/1000
referencia : 07.08/10

plano nº: información
septiembre 2010



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO JOSEBA MARTÍNEZ GOIRI. SU UTILIZACIÓN PARA OTROS FINES QUE LOS QUE SE INDICAN EN ESTE DOCUMENTO, SIN LA AUTORIZACIÓN DEL ARQUITECTO, CONSTITUYE UN DELITO PENAL SEGUN EL ARTICULO 170 DEL CODIGO PENAL Y UN DELITO DE INFRACCIÓN ADMINISTRATIVA SEGUN EL ARTICULO 144 DEL CODIGO PENAL. EL ARQUITECTO SE RESPONSABILIZA DE LA VERACIDAD DE LOS DATOS Y DE LA CORRECTA REPRESENTACIÓN DEL TERRENO. EL ARQUITECTO SE RESPONSABILIZA DE LA VERACIDAD DE LOS DATOS Y DE LA CORRECTA REPRESENTACIÓN DEL TERRENO. EL ARQUITECTO SE RESPONSABILIZA DE LA VERACIDAD DE LOS DATOS Y DE LA CORRECTA REPRESENTACIÓN DEL TERRENO.



- LINEA DISTRIBUCION
- ACOMETIDA
- ⋈ VALVULA DE CIERRE (V.C.)
- ⊥ BOCA DE CIERRE (B.C.)
- BOCA DE REGO (B.R.)

Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



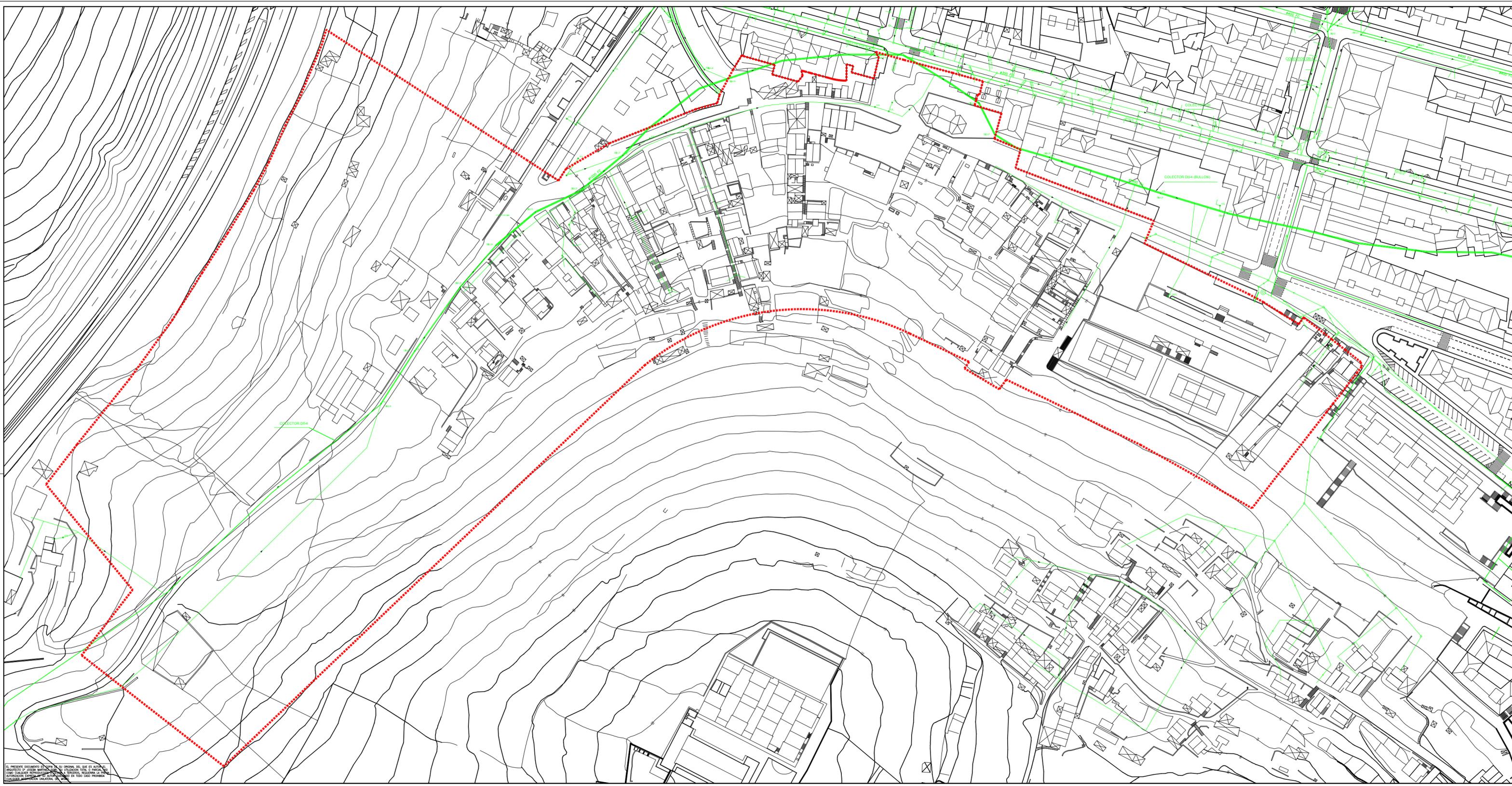
arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
Pedro Casanueva

INST. URBANAS EXISTENTES
ABASTECIMIENTO AGUA **II.01**

escala 1/1000 plano nº: información
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



EL PRESENTE DISEÑO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO. PARA NINGUNA DE LAS UTILIZACIONES DE ESTE PLAN, ASÍ COMO PARA SU REPRODUCCIÓN, SE DEBE OBTENER EL CONSENTIMIENTO PREVIO POR ESCRITO DEL AUTOR. Queda expresamente prohibida cualquier modificación sustancial del mismo.



- COLECTOR DI-4 (BULLÓN)
- CANALIZACIÓN SANEAMIENTO
- ARQUETA / POZO

Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



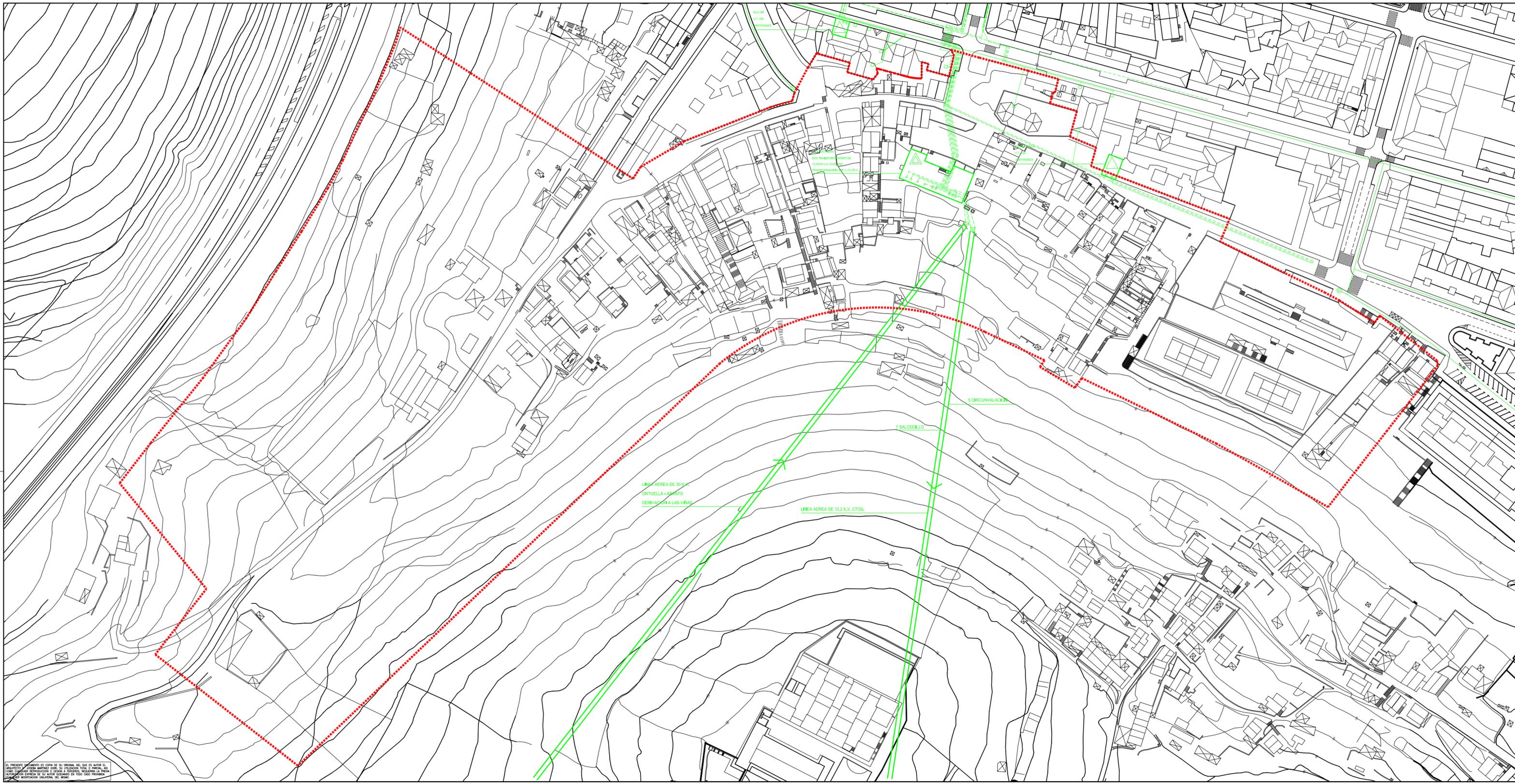
arquitectos : Joseba Martínez Goiri
Gregorio León Menéndez
Pedro Casanueva

INST. URBANAS EXISTENTES
SANEAMIENTO **II.02**

escala 1/1000 plano nº: información
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



EL PRESENTE DOCUMENTO CONSTITUYE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTÓNOMO. ARCHIVO DE SISTEMAS INFORMÁTICOS DEL AYUNTAMIENTO DE SANTURTZI. QUALESQUIER REPRODUCCIONES DE ESTE DOCUMENTO SIN EL CONSENTIMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE SANTURTZI SON ILÍCITAS. QUALESQUIER REPRODUCCIONES DE ESTE DOCUMENTO SIN EL CONSENTIMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE SANTURTZI SON ILÍCITAS.



-  SUBESTACION
-  C.T. CENTRO TRANSFORMACION
-  RED ELECTRICA 13.2 K.V.
-  BAJA TENSION
-  ACOMETIDA ELECTRICA

Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectos : Joseba Martínez Goiri
Gregorio León Menéndez
Pedro Casanueva

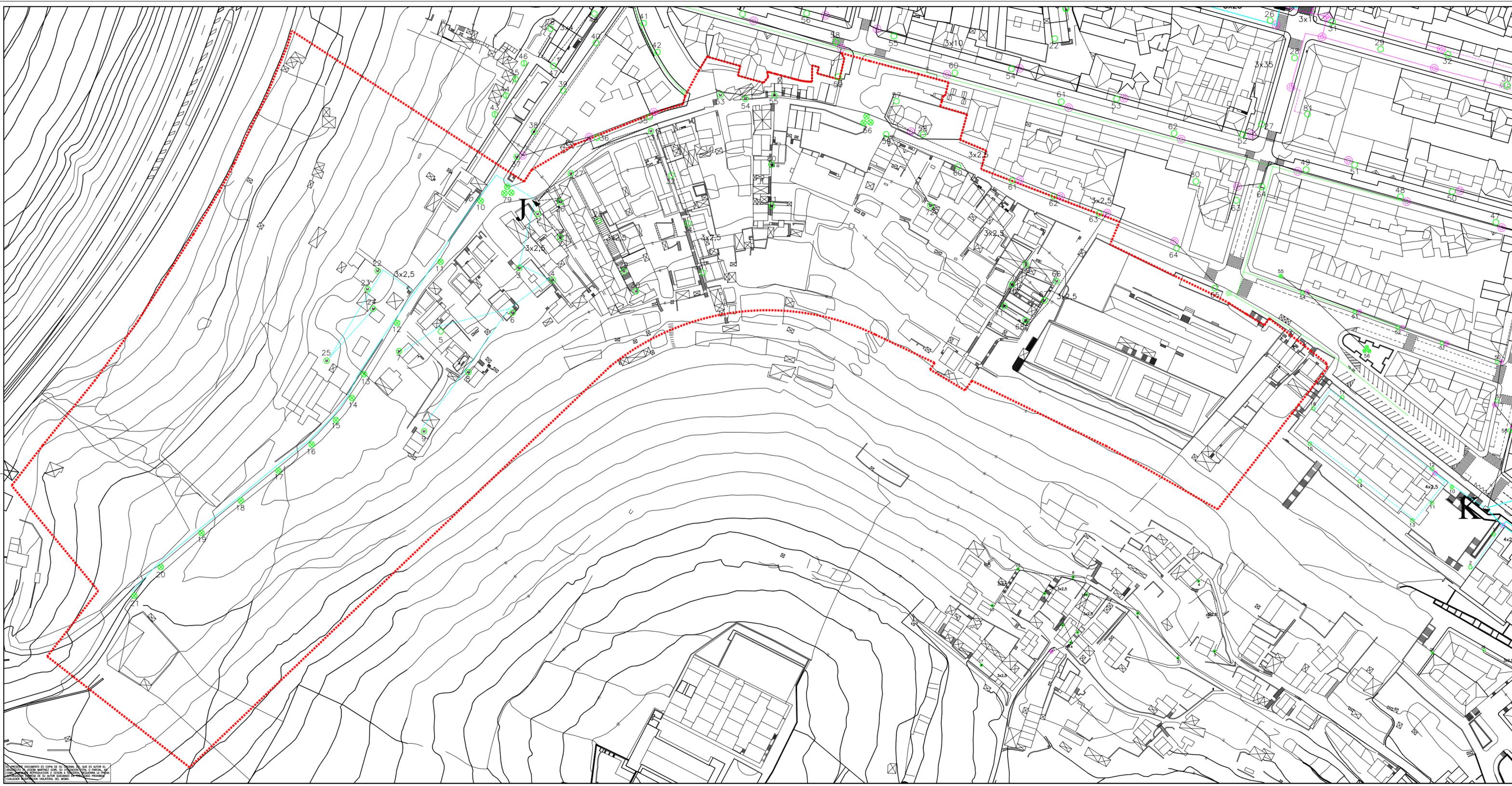
abogado :

INST. URBANAS EXISTENTES
ENERGIA ELECTRICA **II.03**

escala 1/1000 plano nº: información
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTÓNOMO EL PROYECTO. PARA SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O COPIA A DISTANCIA, REQUERIRÁ LA PERMISIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE SANTURTZI EN TODO CASO PREVIAMENTE.



- LEYENDA:**
- BRAZO
 - BRAZO MERCURIO
 - BACULO
 - GLOBO
 - GLOBO
 - △ FAROL
 - PROYECTOR
 - OJO DE BUEY
 - COMBI
 - BACULO DOBLE
 - FERNANDO VII TRIPLE
 - FERNANDO VII
 - MODELO PESCADOR
 - MODELO PESCADOR
 - FLUORESCENTE
 - SUBIDA DE TUBO
 - POSTE MADERA DERIVACION
 - BALIZA (MERCURIO)
 - RIA
 - RIA DOBLE
- NOTA:**
- LINEA CONTINUA=SUBTERRANEO
 - LINEA TRAZO PUNTO=TRADICIA
 - TODAS LAS SECCIONES 344 MENOS LAS INDICADAS EN PLANO

- LEYENDA:**
- CIRCUITO 1
 - CIRCUITO 2
 - CIRCUITO 3
 - CIRCUITO 4

Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



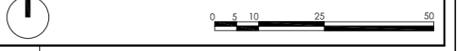
arquitectos : Joseba Martínez Goiri
Gregorio León Menéndez
Pedro Casanueva

abogado :

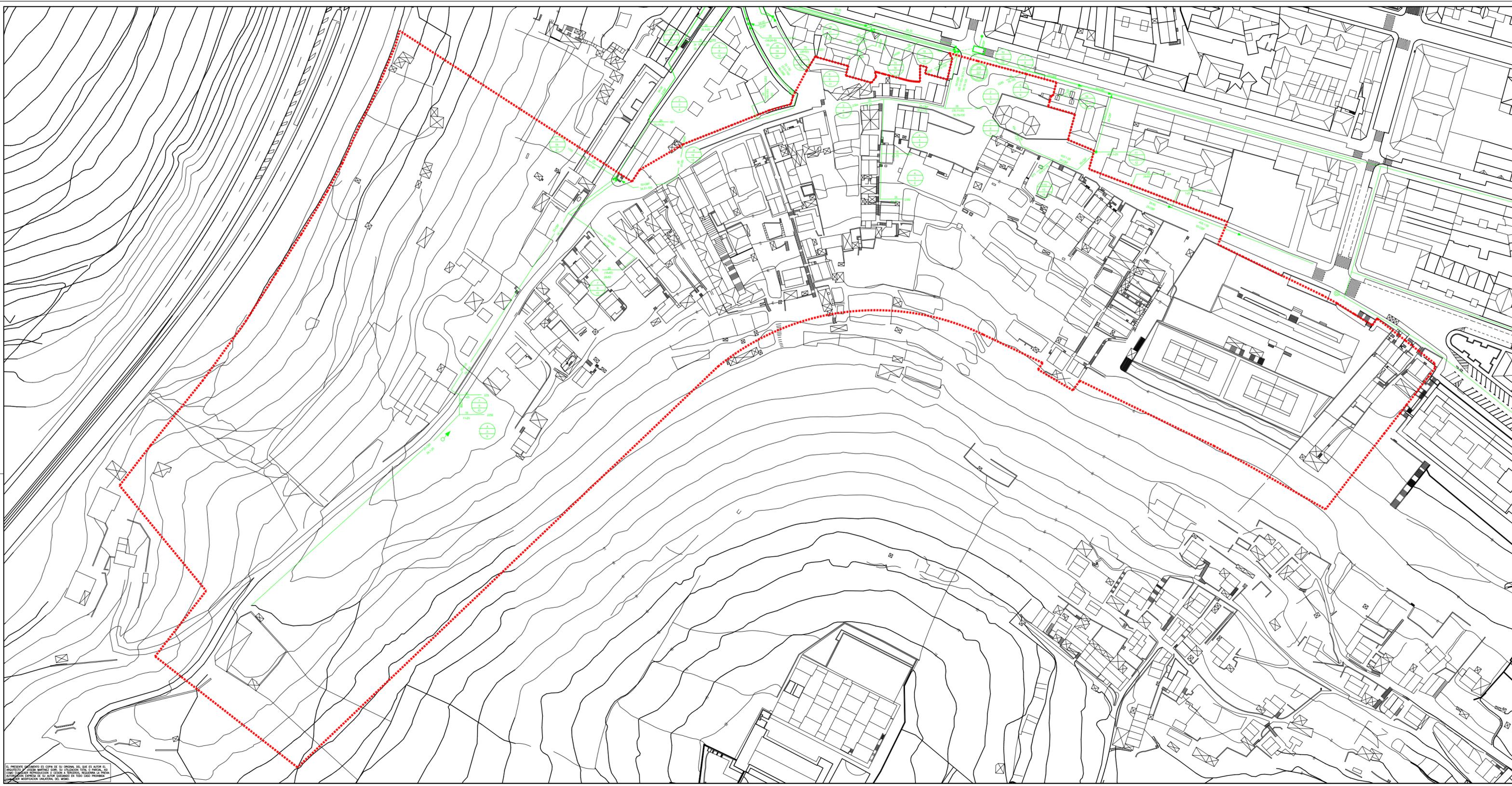
INST. URBANAS EXISTENTES
ALUMBRADO URBANO

11.04

escala 1/1000 plano nº: información
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



ESTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL QUE ES AQUI EL ORIGINAL. PARA MÁS INFORMACIÓN O PARA OBTENER MÁS COPIAS, DIRIGIRSE AL SERVIDOR DE INFORMACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE SANTURTZI. CUALQUIER USO NO AUTORIZADO DE ESTE DOCUMENTO SE CONSIDERARÁ UN INFRACCIÓN PENAL.



-  OCUPACION DE UNA CAJA TERMINAL
PREVISION EN EL PROYECTO
PREVISION DE LA DEMANDA
-  POSTE
-  RIOSTRA
-  ARQUETA
-  CANALIZACION
-  CAMARA DE REGISTRO
-  25#CABLE DE 25 PARES
-  25#CBF
-  34,1-25
-  CBF#TIPO DE CABLE (PLASTICO PLOMO)
-  CALIBRE DE LOS HILOS
-  34,1-25#GRUPO 34, PARES DEL 1 AL 25.

Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
Pedro Casanueva

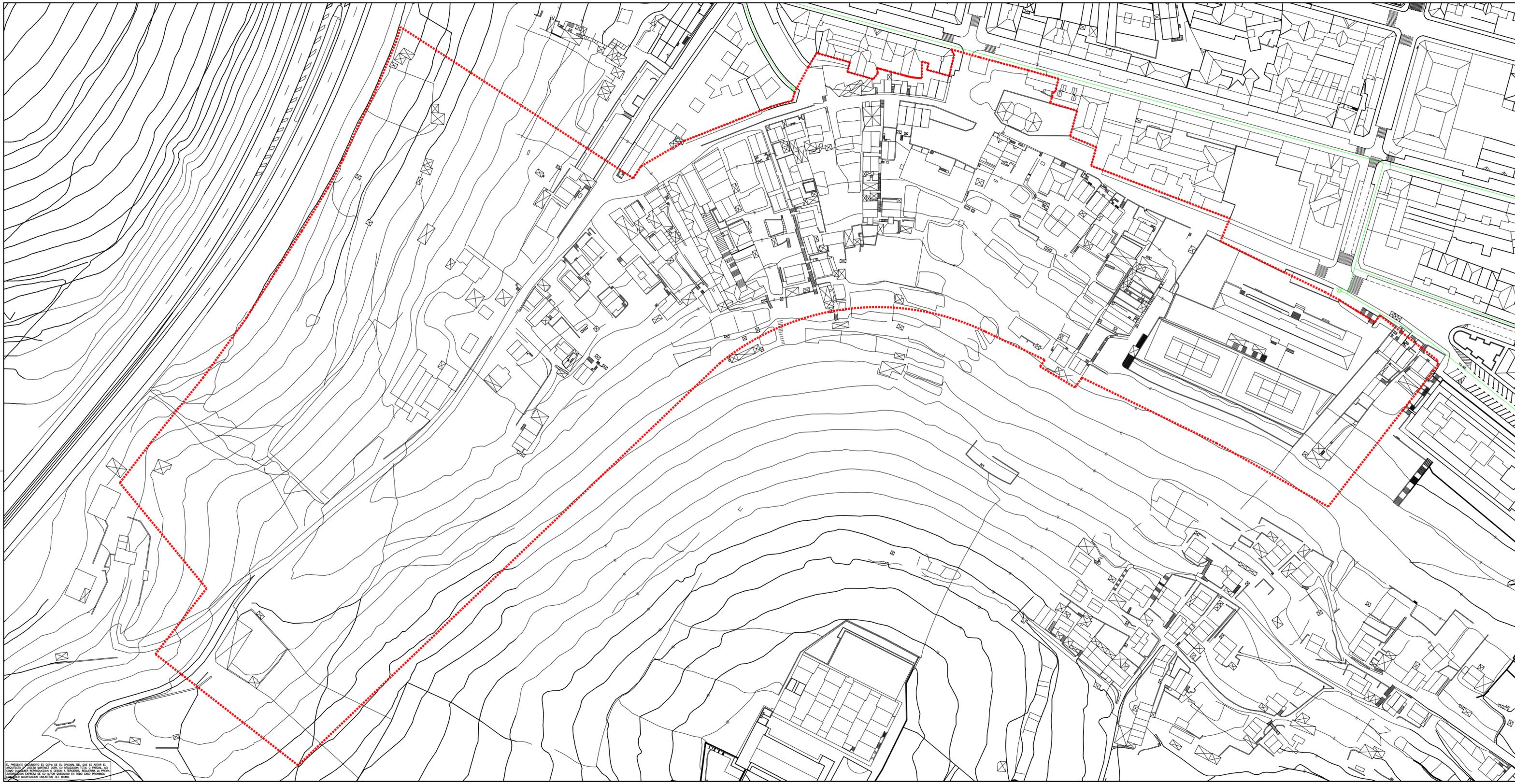
abogado :

INST. URBANAS EXISTENTES
TELECOMUNICACIONES **11.05**

escala 1/1000 plano nº: información
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION PARA FINES DISTINTAS A LAS QUE SE INDICAN EN ESTE DOCUMENTO, SIN PERMISO DEL AUTOR, CONSTITUYE UNA INFRACCION DE LA LEY DE PROTECCION DE DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DE LA LEY DE RESPONSABILIDAD CIVIL EN SU CASO. EL PRESENTE DOCUMENTO NO SE PUEDE REPRODUCIR NI DIFUNDIR SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO DEL AUTOR.



— CANALIZACIÓN GAS NATURAL
 © TAPON

Plan Especial de Ordenación
 "El Bullón-AOR 302" Santurtzi



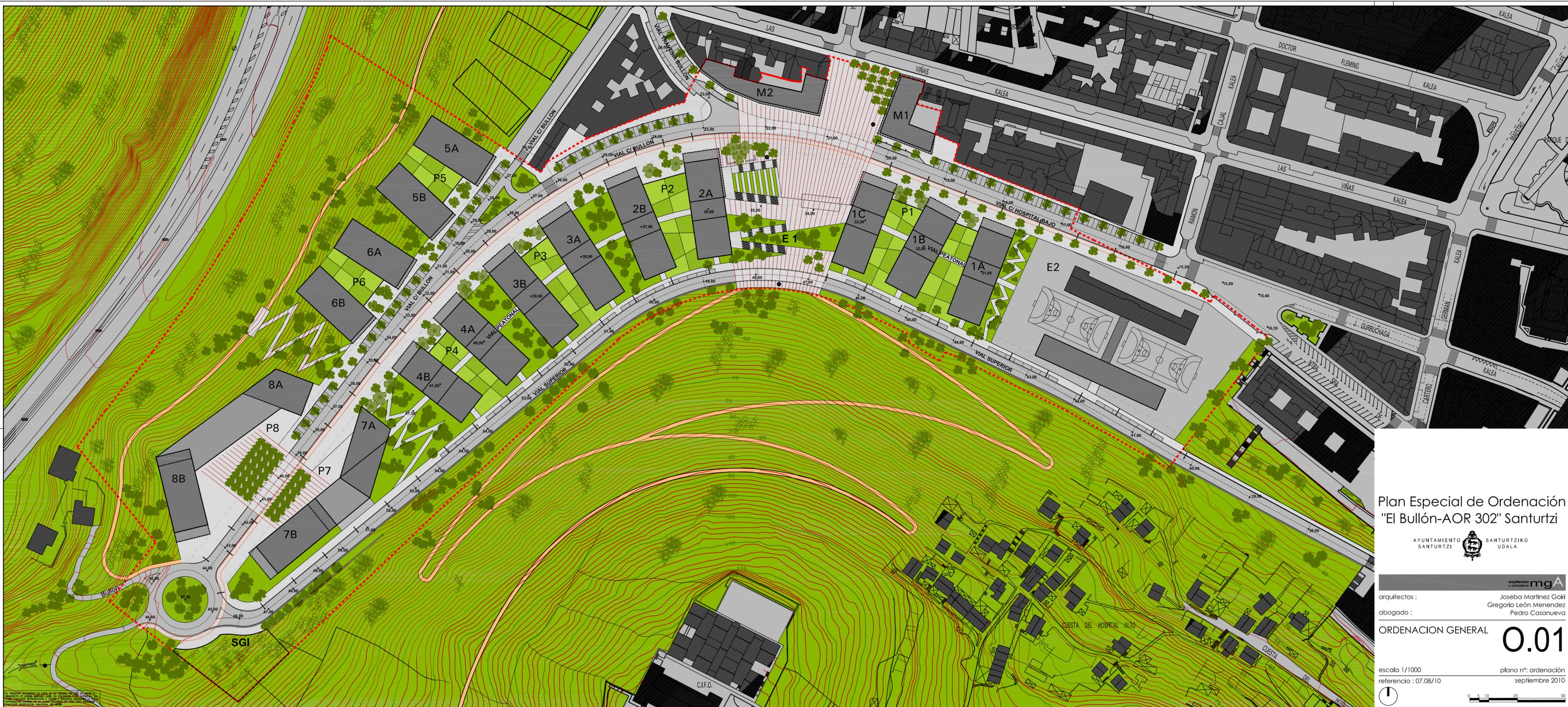
arquitectos : Joseba Martínez Goiri
 Gregorio León Menéndez
 Pedro Casanueva

INST. URBANAS EXISTENTES
 GAS NATURAL **11.06**

escala 1/1000 plano nº: información
 referencia : 07.08/10 septiembre 2010



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO JOSEBA MARTÍNEZ GOIRI. SU UTILIZACIÓN SIN LA AUTORIZACIÓN DEL ARQUITECTO RESPONSABLE DE ESTA OFICINA DE ARQUITECTURA SUPONE UNA INFRACCIÓN PENAL Y CIVIL. Queda expresamente prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



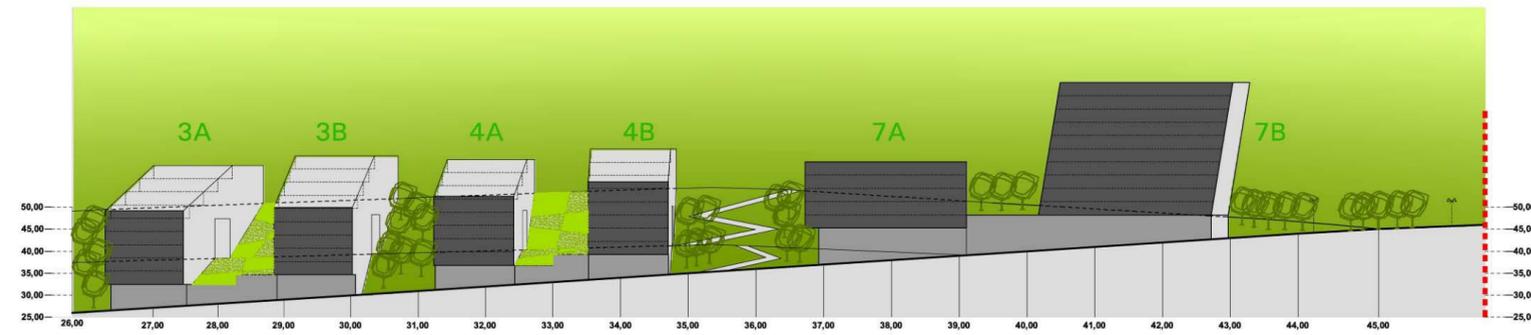
arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
Pedro Casanueva

abogado :
ORDENACION GENERAL **0.01**

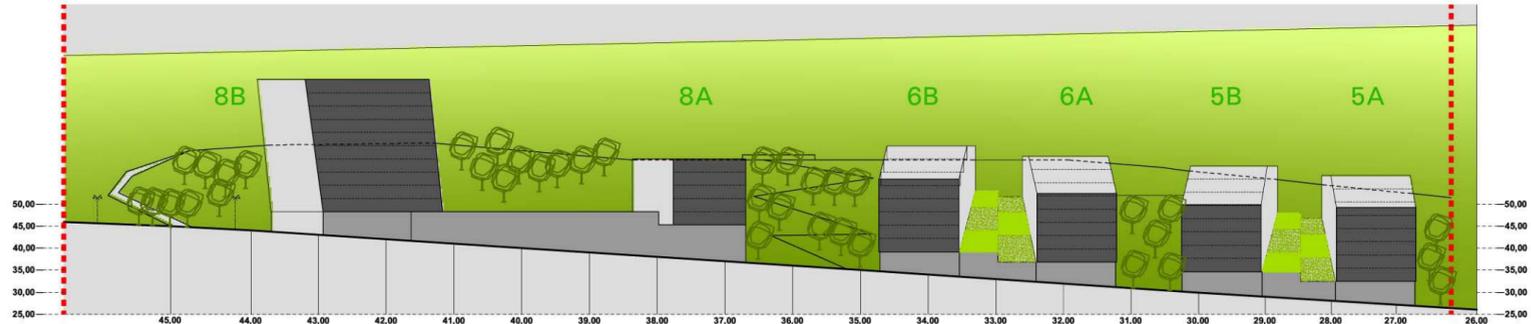
escala 1/1000 plano nº: ordenación
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



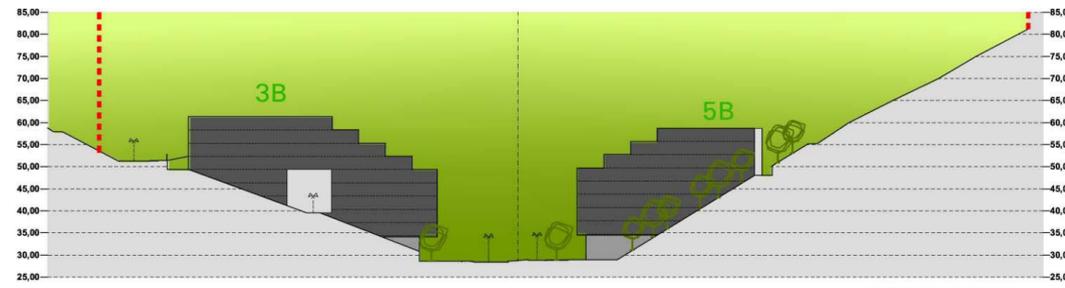
EL PRESENTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DE UN DISEÑO ORIGINAL. EL DISEÑO ORIGINAL ES UN PRODUCTO DE PROYECTO ARQUITECTONICO Y URBANISTICO. EL DISEÑO ORIGINAL ES UN PRODUCTO DE PROYECTO ARQUITECTONICO Y URBANISTICO. EL DISEÑO ORIGINAL ES UN PRODUCTO DE PROYECTO ARQUITECTONICO Y URBANISTICO.



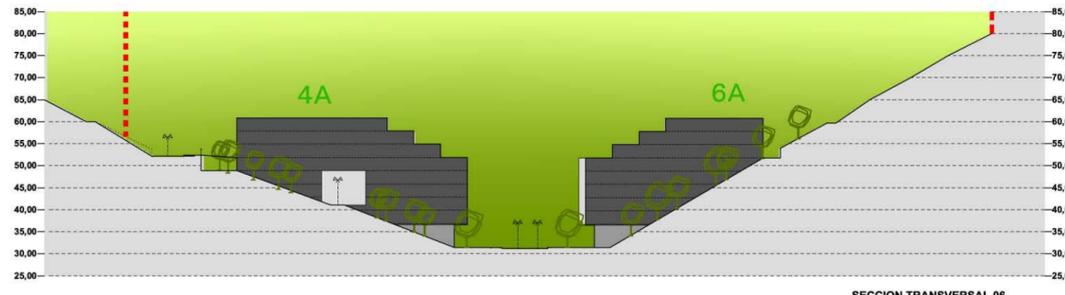
SECCION LONGITUDINAL 1A



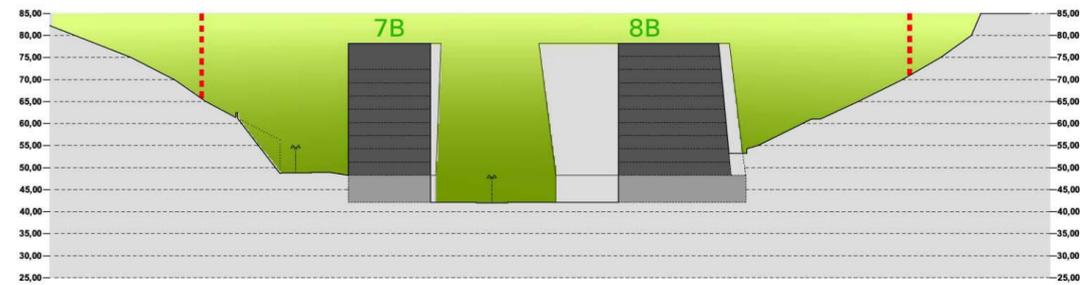
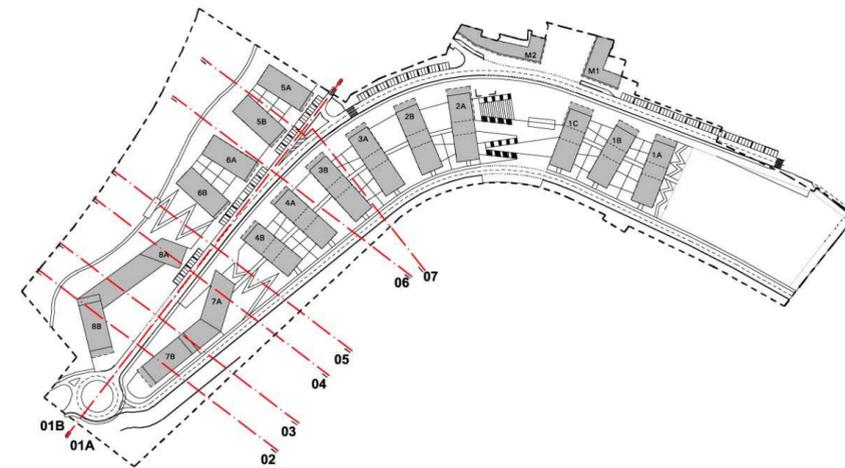
SECCION LONGITUDINAL 1B



SECCION TRANSVERSAL 07



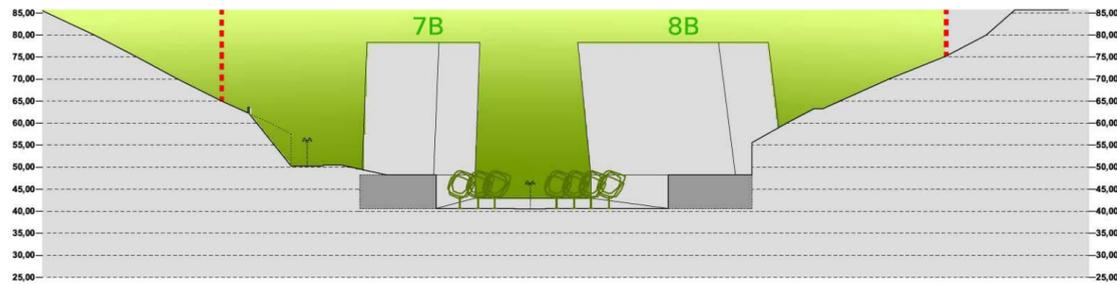
SECCION TRANSVERSAL 06



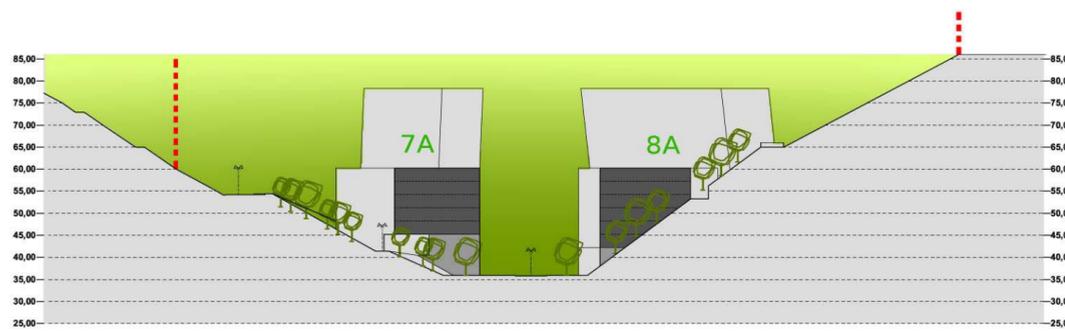
SECCION TRANSVERSAL 02



SECCION TRANSVERSAL 04



SECCION TRANSVERSAL 03



SECCION TRANSVERSAL 05

Plan Especial de Ordenación "El Bullón-AOR 302" Santurtzi



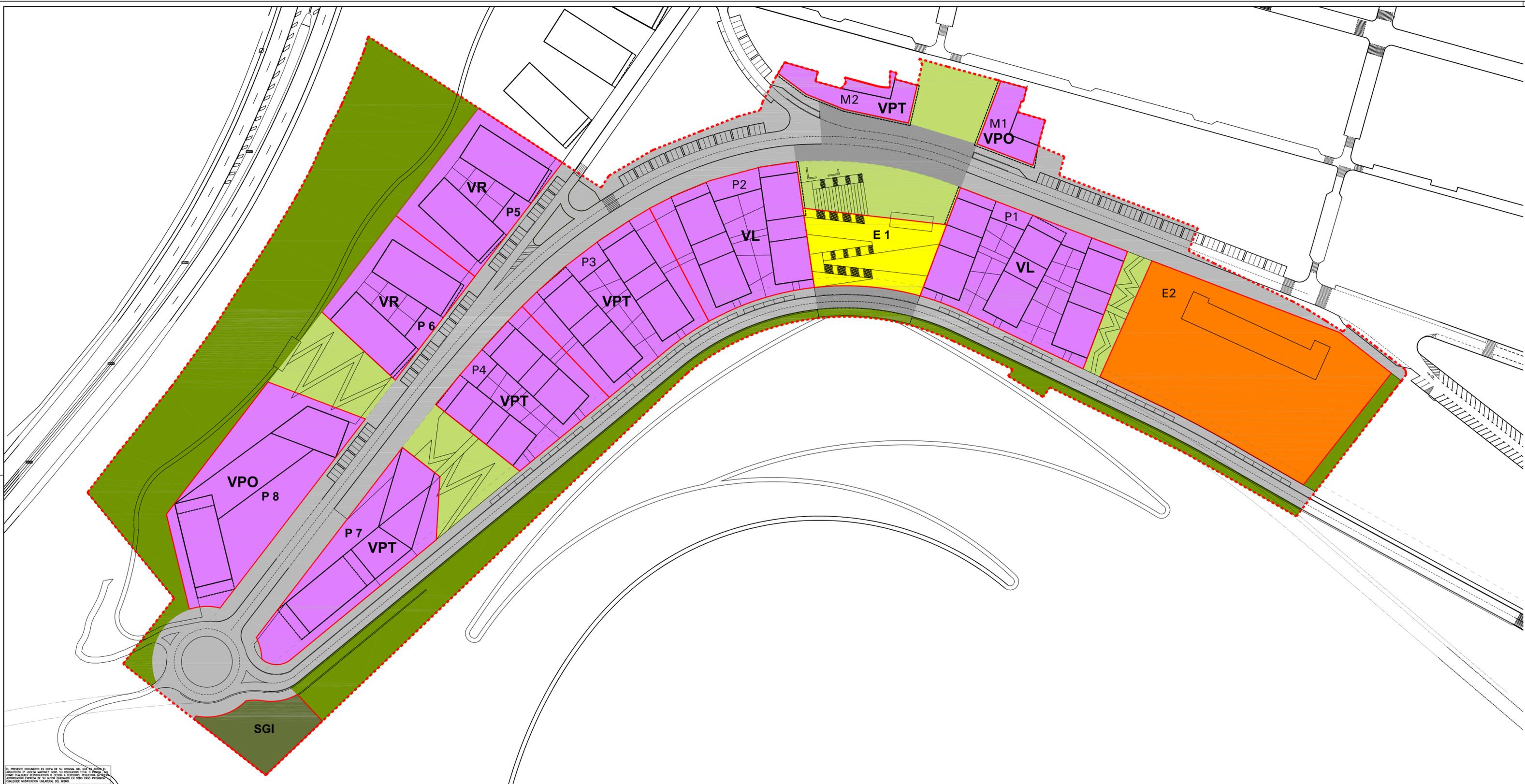
arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
abogado : Pedro Casanueva

SECCIONES GENERALES
ORDENACION **0.02**

escala 1/1000 plano nº: ordenación
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTORA EL ARQUITECTO P. JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SI EXISTIERA ALGUNA DIFERENCIA ENTRE EL ORIGINAL Y ESTE, SE CONSIDERARÁ VÁLIDA LA VERSIÓN ORIGINAL. SE RESPONSABILIZA DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO EL ARQUITECTO P. JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SE RESPONSABILIZA DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO EL ARQUITECTO P. JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SE RESPONSABILIZA DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO EL ARQUITECTO P. JOSEBA MARTINEZ GOIRI.



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES			m ²
S.G. I.	S. GENERAL INFRAESTRUCTURAS	1.162	
S.G. E.L.	S. GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	16.968	
S.L. E.L.	S. LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	6.420	
S.L. V.	SISTEMA LOCAL DE VIALIDAD	21.828	
TOTAL			46.378

PARCELAS EQUIPAMENTALES			m ²
E1	EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL	2.023	
E2	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	7.632	
TOTAL			9.655

PARCELAS RESIDENCIALES			m ²
M1		786	
M2		900	
P1		4.703	
P2		3.763	
P3		4.062	
P4		3.201	
P5		3.088	
P6		2.789	
P7		3.386	
P8		4.797	
TOTAL			31.475

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA 87.508

CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDAD

PARCELAS	SUP. (M2)	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD SGT s/r (m2)		
			RESIDENCIAL	COMERCIAL	EQUIPAMIENTO
M1	786	V.P.O.	3.600	400	
M2	900	V.P.T.	3.800	340	
P1	4.703	V.L.	12.600	600	
P2	3.763	V.L.	9.100	400	
P3	4.062	V.P.T.	9.000	400	
P4	3.201	V.P.T.	8.100	400	
P5	3.088	V.R.	7.200		
P6	2.789	V.R.	7.200		
P7	3.386	V.P.T.	11.700	1.800	
P8	4.797	V.P.O.	11.200		2.200
E1	2.023	EQUIPAMIENTO S.-CULTURAL (PÚBLICO)			(*) 2.000
E2	7.632	EQUIPAMIENTO DOCENTE (MAX. CONSOLIDADO Y 25% AMPLIACIÓN)			(*) 6.250
EDIFICABILIDAD ÁREA s/r USOS			83.500	4.340	2.200
EDIFICABILIDAD TOTAL (s/r)			90.040		

(*) NO COMPUTA A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD

Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



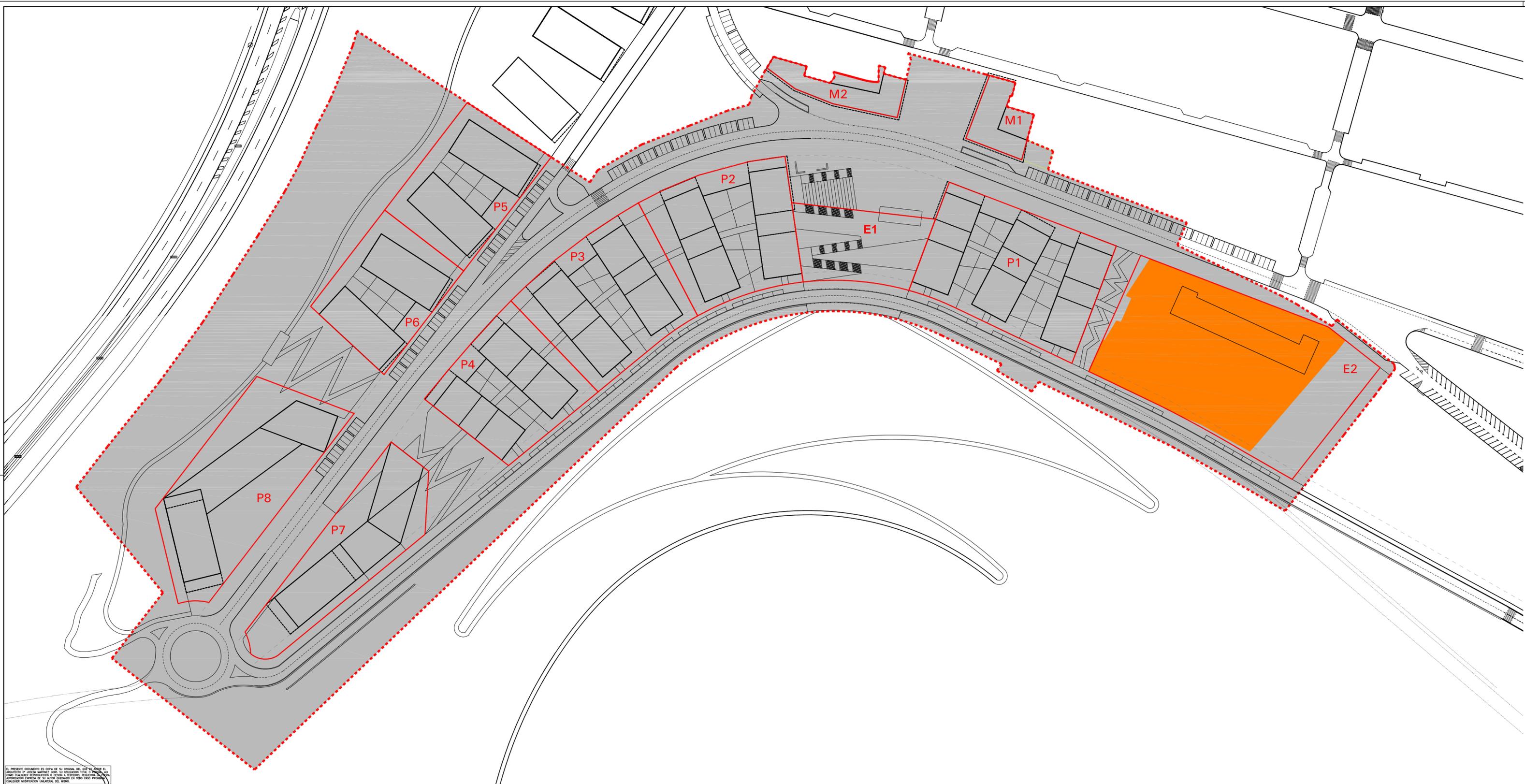
arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
Pedro Casanueva

CALIFICACION PORMENORIZADA **0.03**

escala 1/1000 plano nº: ordenación
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE VA ALZADA. EL ARCHIVO DE PLANES DE ORDENACIÓN DEBEN SER CONSULTADOS PARA OBTENER LA INFORMACIÓN COMPLETA DE LOS DATOS Y SU CONTENIDO. QUICUIER MODIFICACIÓN INDEBIDA DEL MISMO, QUICUIER MODIFICACIÓN INDEBIDA DEL MISMO.



- LIMITE PARCELAS
- DELIMITACION AOR-302
- SUELO CONSOLIDADO
- UNIDAD DE EJECUCION

Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



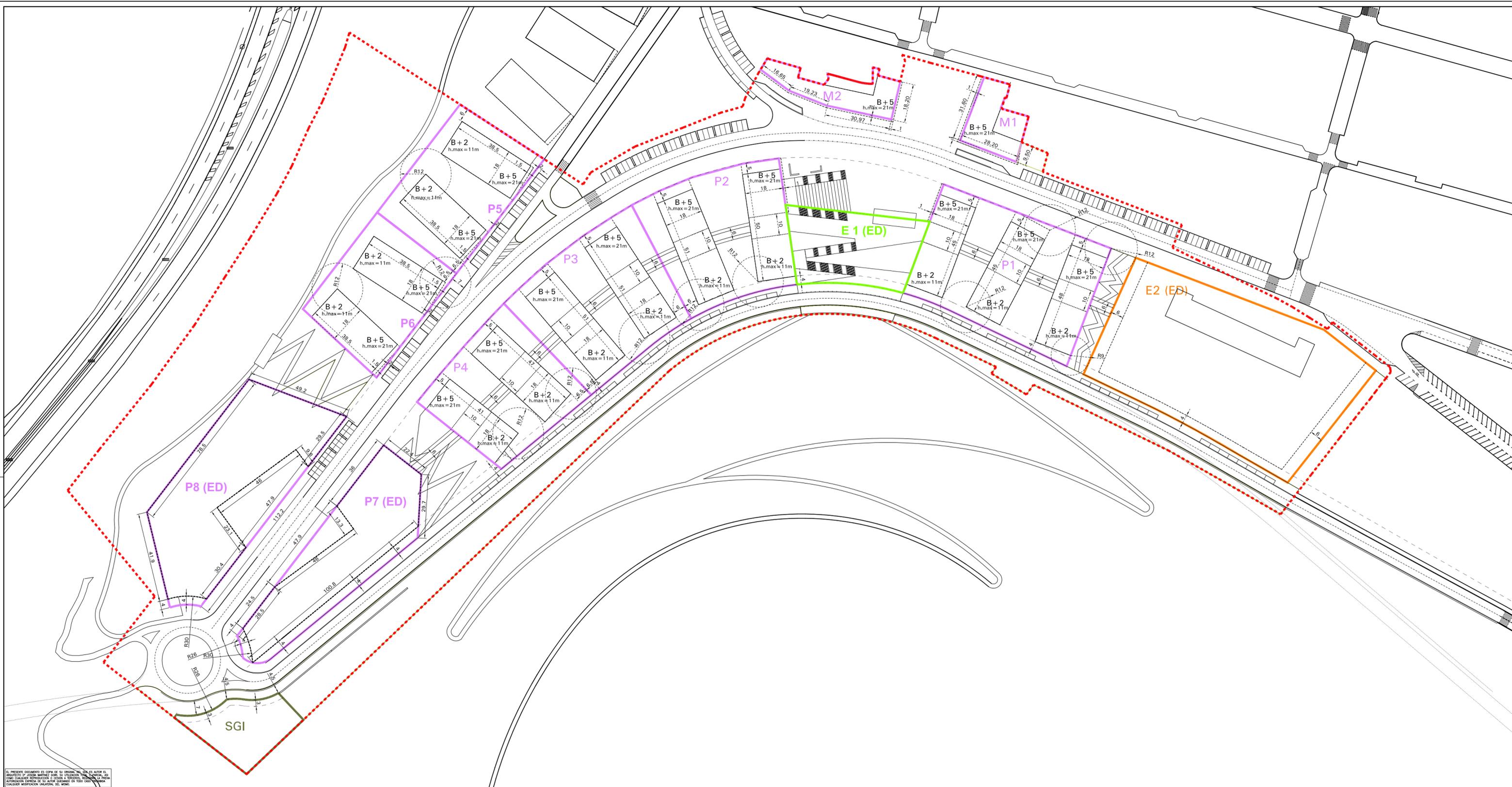
arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
Pedro Casanueva

PARCELARIO DE
GESTION **0.04**

escala 1/1000 plano nº: ordenación
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE SE AÑOR EL
ARQUITECTO Y PEDRO CASANUEVA COMO SU PROPIETARIO. TODAS LAS
MODIFICACIONES DEBEN SER HECHAS CON SU CONSENTIMIENTO. ESTE DOCUMENTO
NO SE PUEDE REPRODUCIR O COPIAR SIN SU AUTORIZACION. ESTÁ PROHIBIDA
CUALQUIER MODIFICACION INDEBIDA DEL MISMO.



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES			m ²
S.G. I.	S. GENERAL INFRAESTRUCTURAS	1.162	
S.G. E.L.	S. GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	16.968	
S.L. E.L.	S. LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	6.420	
S.L. V.	SISTEMA LOCAL DE VIALIDAD	21.828	
TOTAL			46.378

PARCELAS EQUIPAMENTALES			m ²
E1	EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL	2.023	
E2	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	7.632	
TOTAL			9.655

PARCELAS RESIDENCIALES			m ²
M1		786	
M2		900	
P1		4.703	
P2		3.763	
P3		4.062	
P4		3.201	
P5		3.088	
P6		2.789	
P7		3.386	
P8		4.797	
TOTAL			31.475

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA 87.508

CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDAD

PARCELAS	SUP. (M2)	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD SGT s/r (m2)		
			RESIDENCIAL	COMERCIAL	EQUIPAMIENTO
M1	786	V.P.O.	3.600	400	
M2	900	V.P.T.	3.800	340	
P1	4.703	V.L.	12.600	600	
P2	3.763	V.L.	9.100	400	
P3	4.062	V.P.T.	9.000	400	
P4	3.201	V.P.T.	8.100	400	
P5	3.088	V.R.	7.200		
P6	2.789	V.R.	7.200		
P7	3.386	V.P.T.	11.700	1.800	
P8	4.797	V.P.O.	11.200		2.200
E1	2.023	EQUIPAMIENTO S.-CULTURAL (PÚBLICO)			(*) 2.000
E2	7.632	EQUIPAMIENTO DOCENTE (MAX. CONSOLIDADO Y 25% AMPLIACIÓN)			(*) 6.250
EDIFICABILIDAD ÁREA s/ USOS			83.500	4.340	2.200
EDIFICABILIDAD TOTAL (s/r)			90.040		

(*) NO COMPUTA A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD

Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



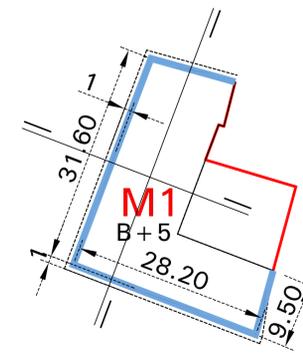
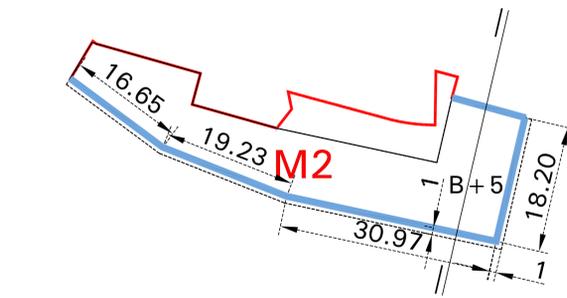
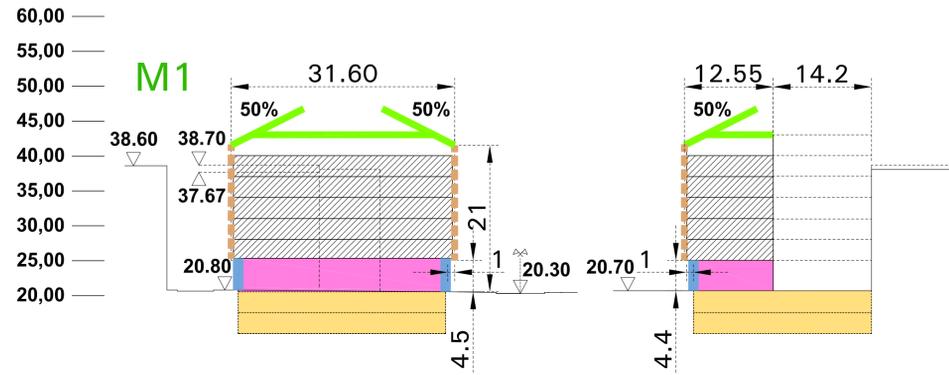
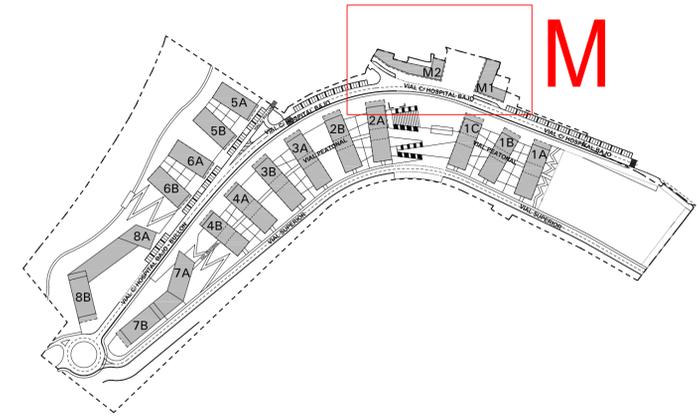
arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
Pedro Casanueva

ALINEACIONES Y ENVOLVENTES **0.05**

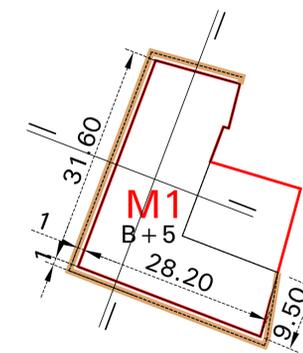
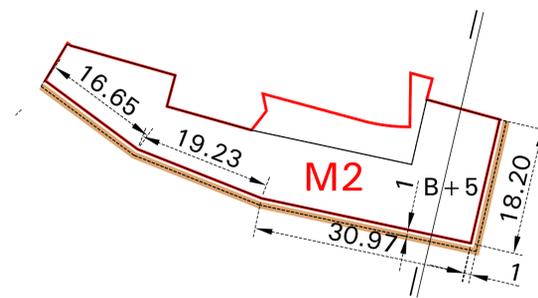
escala 1/1000 plano nº: ordenación
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



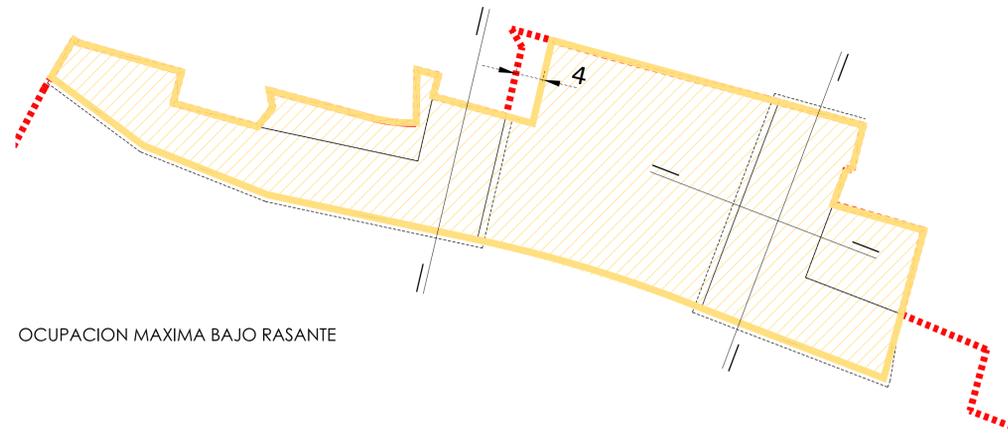
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACIÓN PARA FINESES AJENAS AL QUE LE DA LUGAR ES RESPONSABILIDAD DEL USUARIO. SE DESLIEGA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD POR DAÑOS O PERJUICIOS QUE PUEDAN SUJECIONARSE DE CUALQUIER MODIFICACIÓN INDEBIDA DEL MISMO.



ALINEACION EN PLANTAS BAJAS

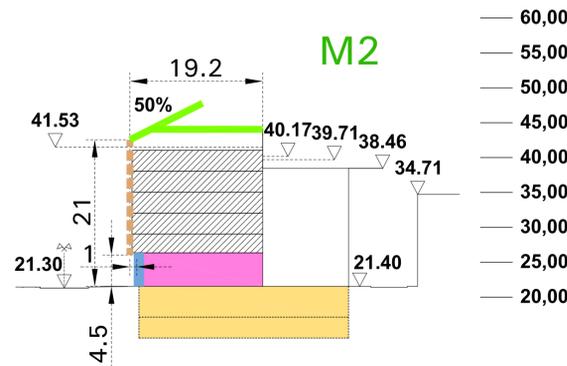


ALINEACION EN PLANTAS ALTAS



OCUPACION MAXIMA BAJO RASANTE

- ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. BAJA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. ALTAS
- ALINEACIÓN MÁXIMA P. BAJA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA > 80% SUP. FACHADA
- ALINEACIÓN MAXIMA P. ALTAS
- DELIMITACION PARCELA
- OCUP. PERMITIDA P. SOTANO



- COMERCIAL Y PORTAL
- GARAJE
- TRASTEROS
- VIVIENDA

Plan Especial de Ordenación "El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectos : Joseba Martínez Goiri
Gregorio León Menendez

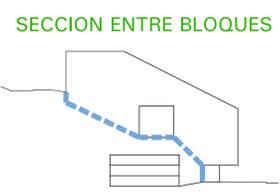
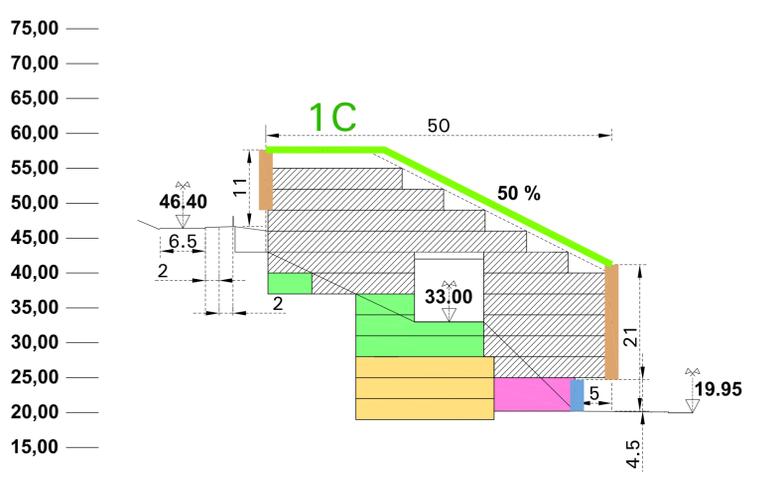
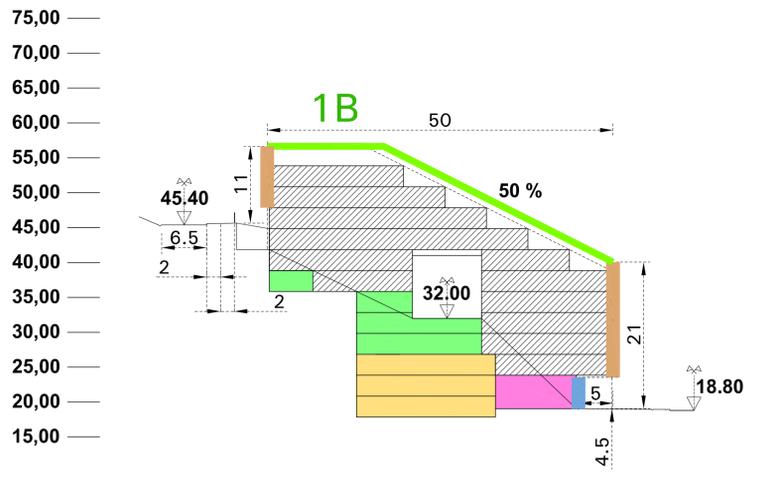
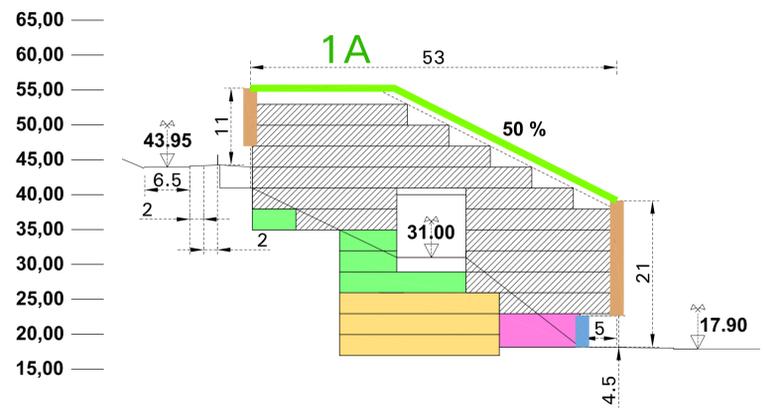
abogado : Pedro Casanueva

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION
PARCELA M **0.05-1**

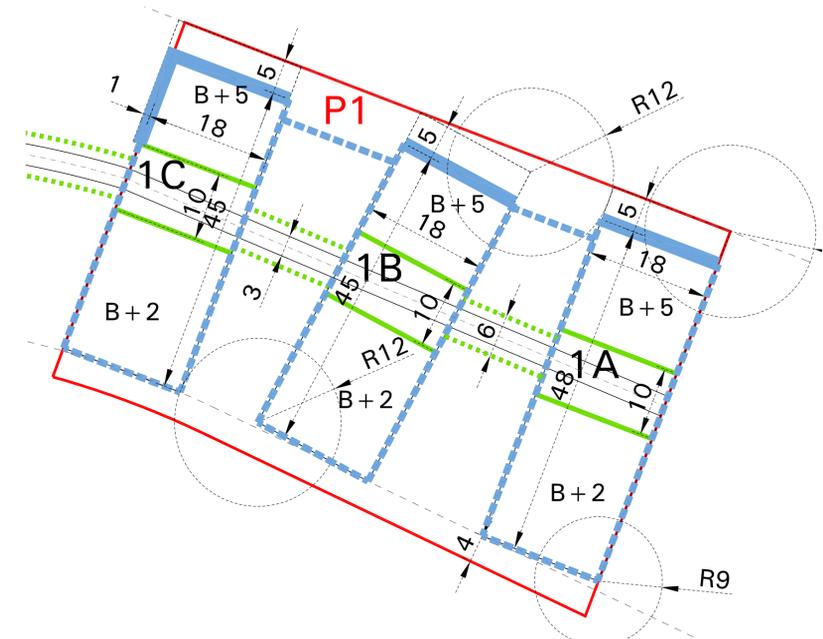
escala 1/1000 plano nº: ordenación
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



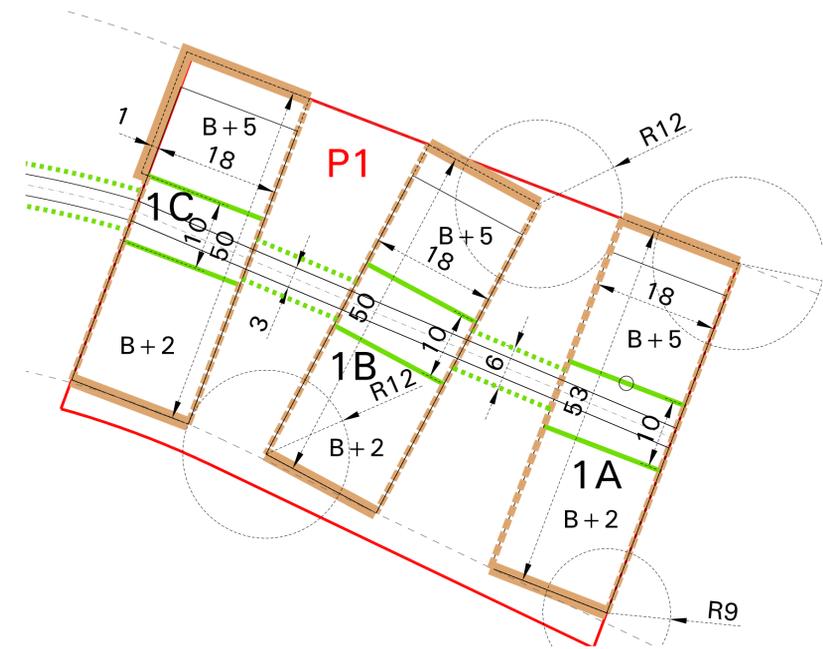
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. JOSEBA MARTÍNEZ GOIRI. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIAMENTE AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



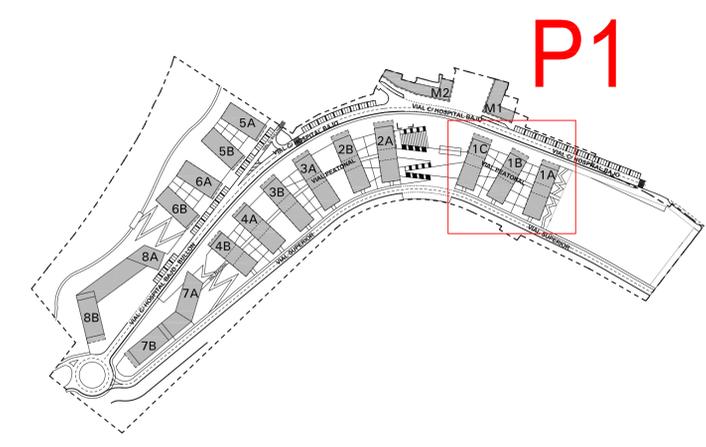
- COMERCIAL Y PORTAL**
- GARAJE**
- TRASTEROS**
- VIVIENDA**



ALINEACION EN PLANTAS BAJAS



ALINEACION EN PLANTAS ALTAS



- OCUPACIÓN MÁXIMA P.BAJA USOS PRIVADOS**
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. ALTAS**
- ALINEACIÓN MÁXIMA P. BAJA**
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA > 80% SUP. FACHADA**
- ALINEACIÓN MÁXIMA P. ALTAS**
- SERVIDUMBRE DE PASO**
- DELIMITACION PARCELA**
- OCUP. PERMITIDA P. SOTANO**

Plan Especial de Ordenación "El Bullón-AOR 302" Santurtzi



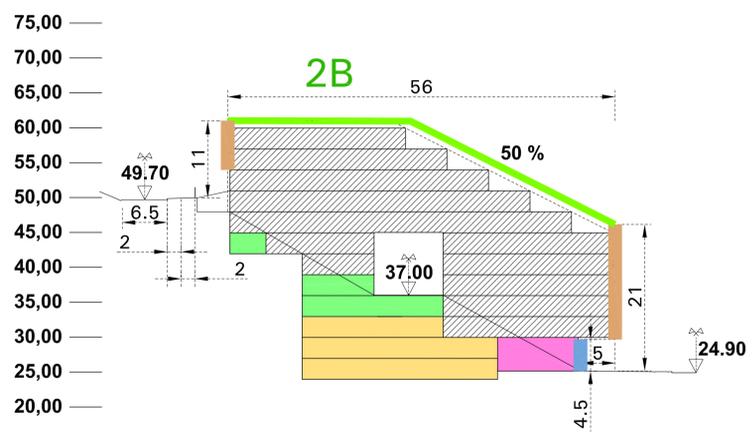
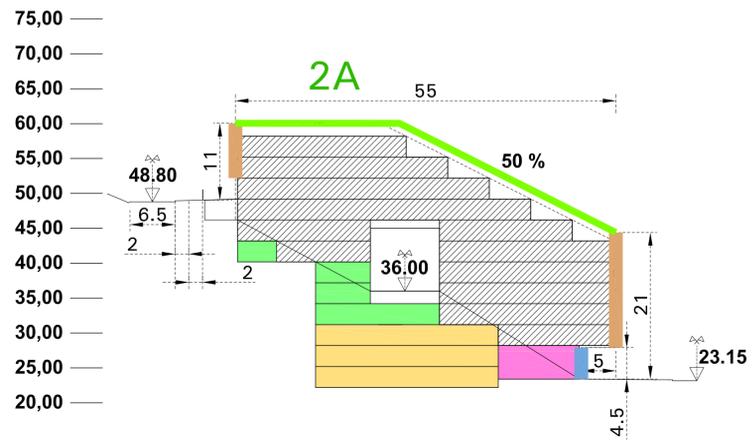
arquitectos : Joseba Martínez Goiri
Gregorio León Menéndez
abogado : Pedro Casanueva

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION **0.05-2**
PARCELA P1

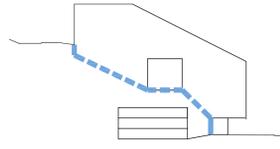
escala 1/1000 plano nº: ordenación
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



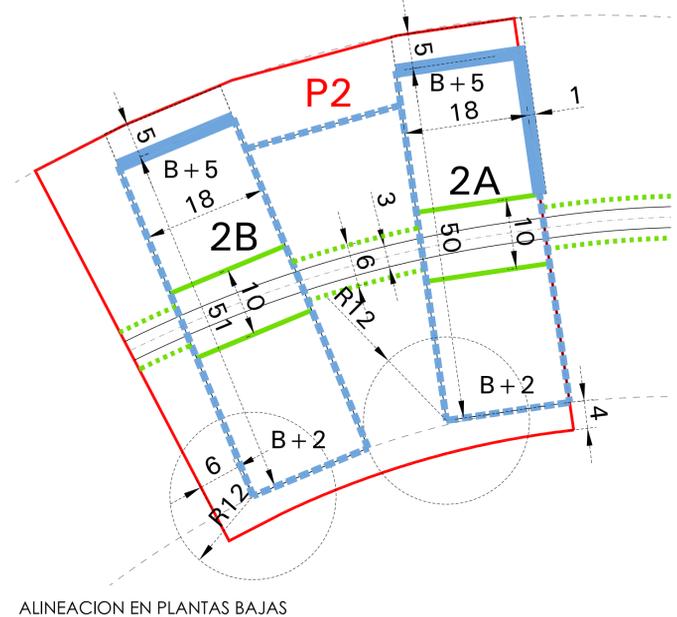
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



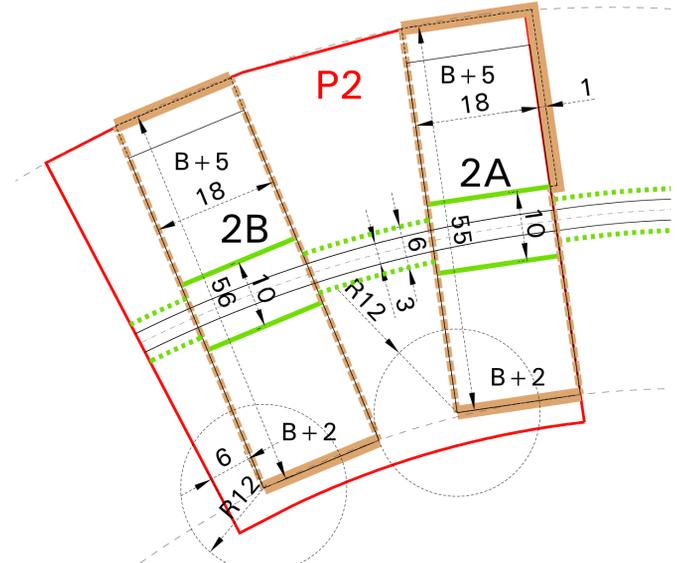
SECCION ENTRE BLOQUES



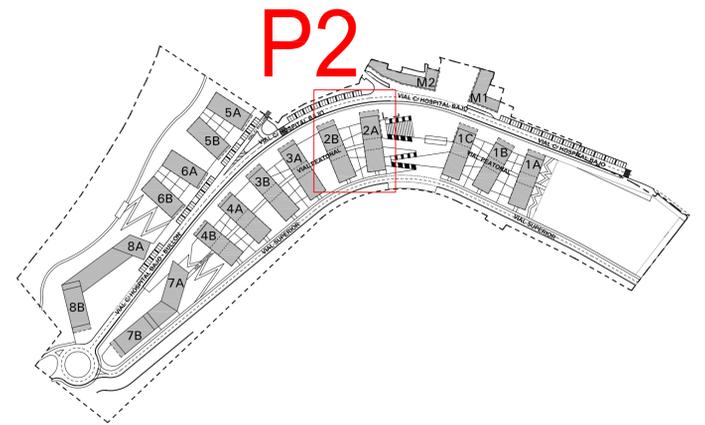
-  COMERCIAL Y PORTAL
-  GARAJE
-  TRASTEROS
-  VIVIENDA



ALINEACION EN PLANTAS BAJAS



ALINEACION EN PLANTAS ALTAS



-  OCUPACIÓN MÁXIMA P. BAJA USOS PRIVADOS
-  ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. ALTAS
-  ALINEACIÓN MÁXIMA P. BAJA
-  ALINEACIÓN OBLIGATORIA > 80% SUP. FACHADA
-  ALINEACIÓN MÁXIMA P. ALTAS
-  SERVIDUMBRE DE PASO
-  DELIMITACION PARCELA
-  OCUP. PERMITIDA P. SOTANO

Plan Especial de Ordenación "El Bullón-AOR 302" Santurtzi



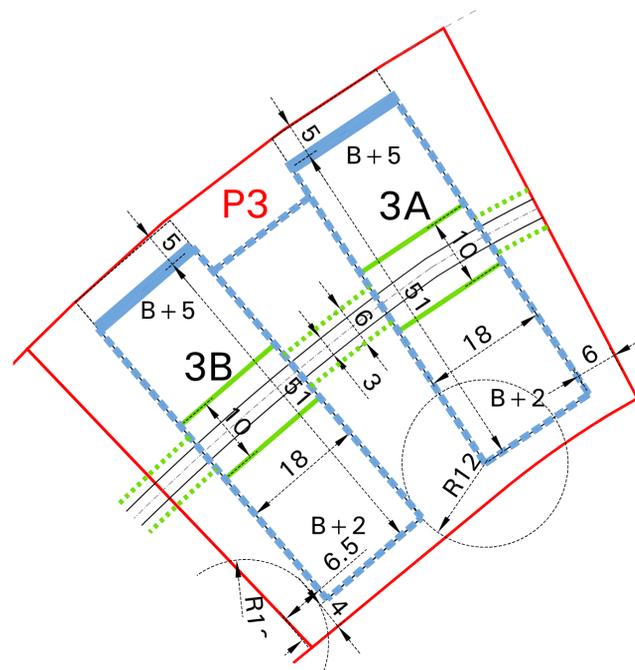
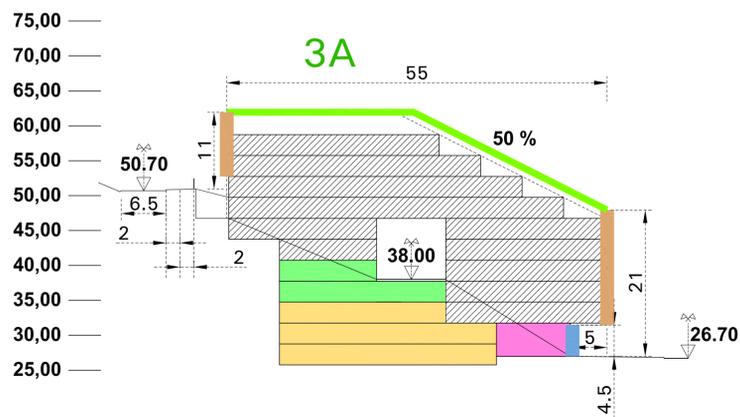
arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
abogado : Pedro Casanueva

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION PARCELA P2 **0.05-3**

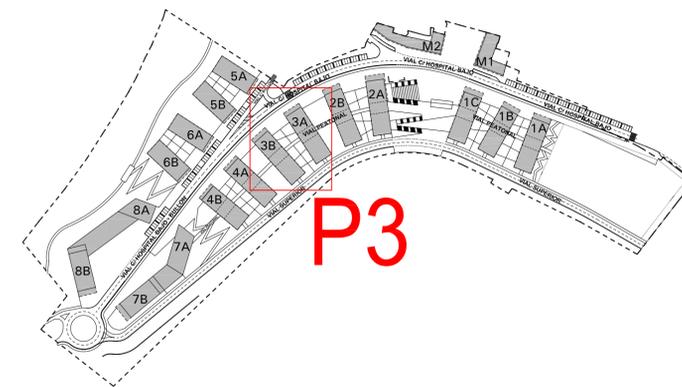
escala 1/1000 plano nº: ordenación referencia : 07.08/10 septiembre 2010



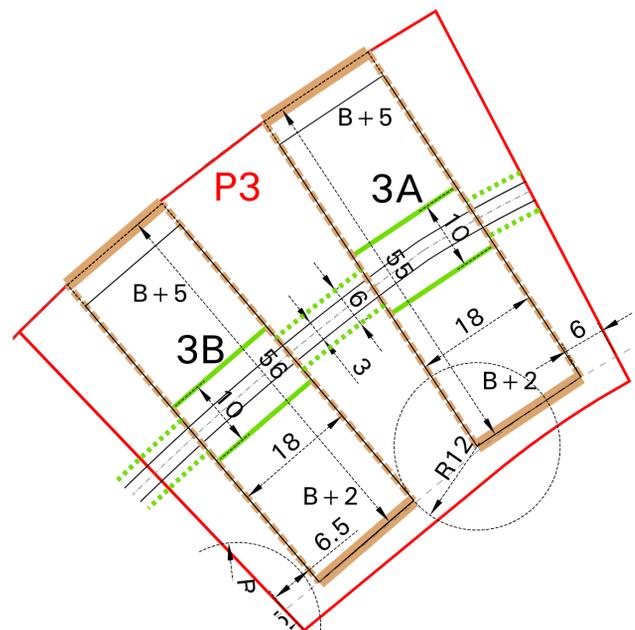
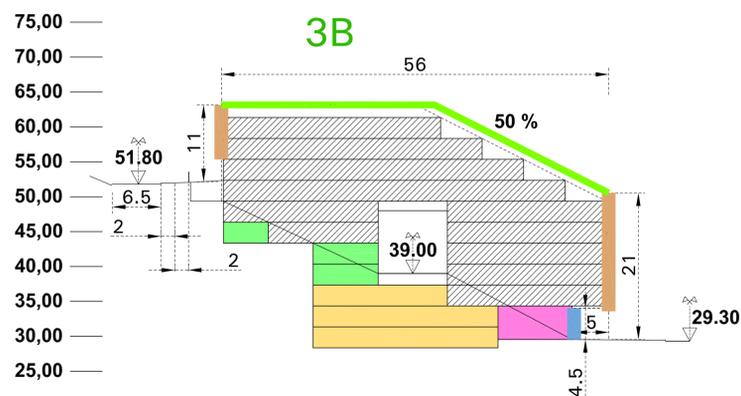
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



ALINEACION EN PLANTAS BAJAS



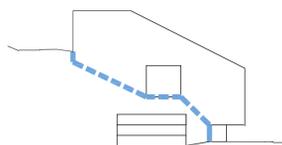
- OCUPACIÓN MÁXIMA P.BAJA USOS PRIVADOS
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. ALTAS
- ALINEACIÓN MÁXIMA P. BAJA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA > 80% SUP. FACHADA
- ALINEACIÓN MÁXIMA P. ALTAS
- SERVIDUMBRE DE PASO
- DELIMITACION PARCELA
- OCUP. PERMITIDA P. SOTANO



ALINEACION EN PLANTAS ALTAS

- COMERCIAL Y PORTAL
- GARAJE
- TRASTEROS
- VIVIENDA

SECCION ENTRE BLOQUES



Plan Especial de Ordenación "El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectura y urbanismo **mgA**

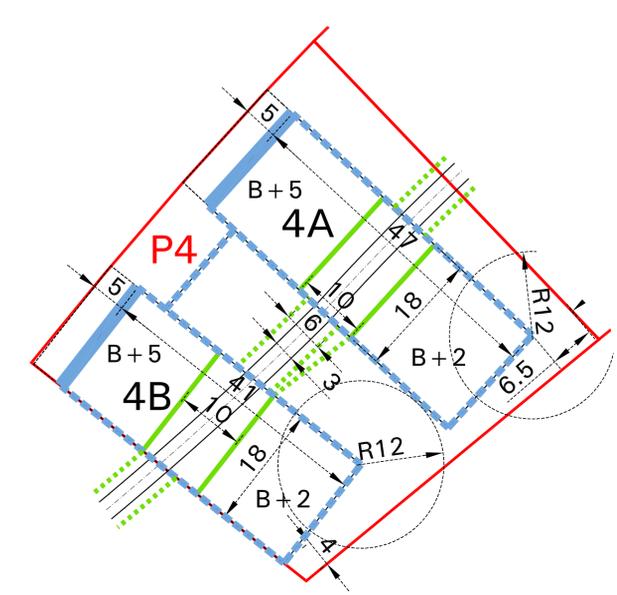
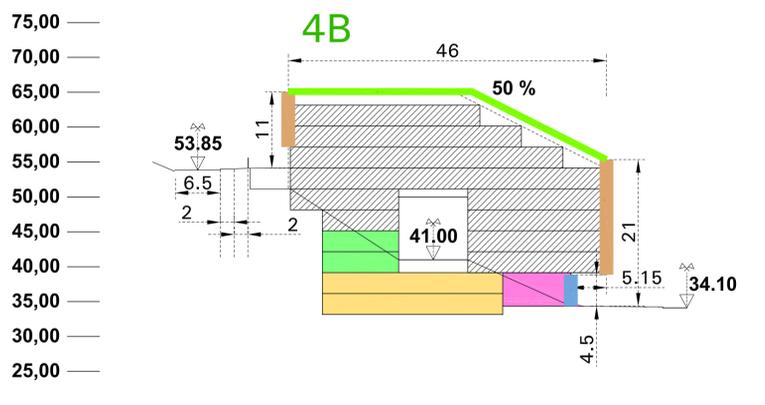
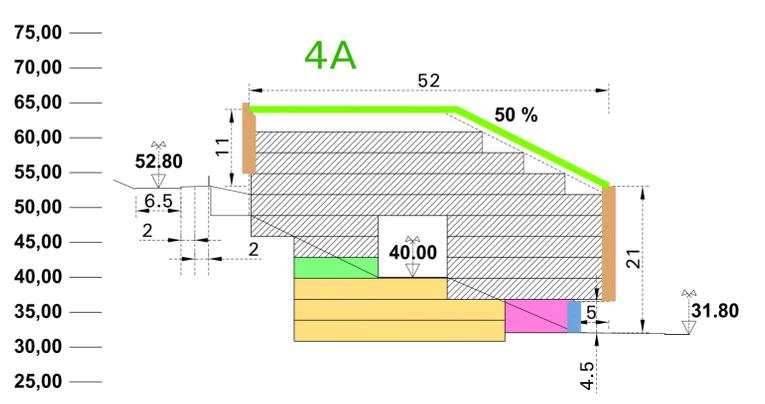
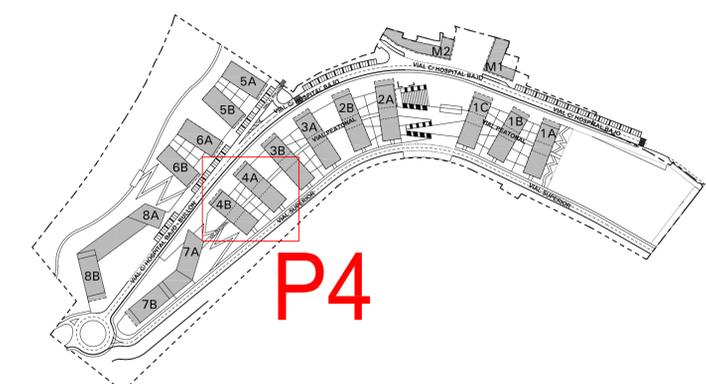
arquitectos : Joseba Martínez Goiri
Gregorio León Menéndez
abogado : Pedro Casanueva

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION PARCELA P3 **0.05-4**

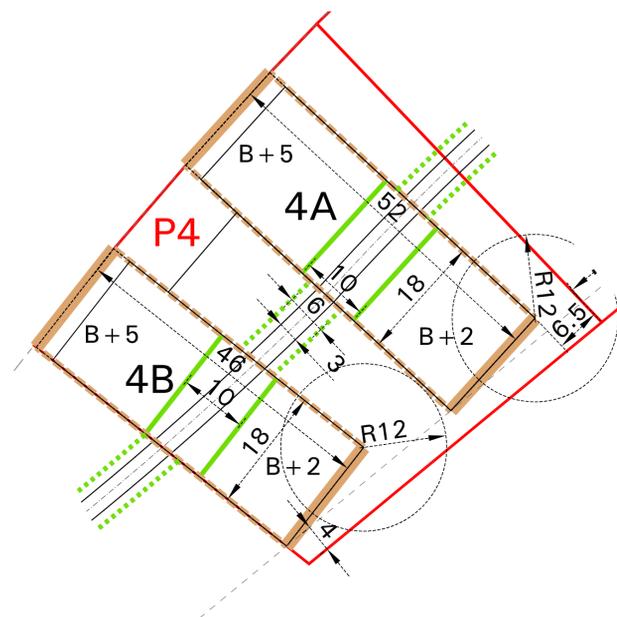
escala 1/1000 plano nº: ordenación
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



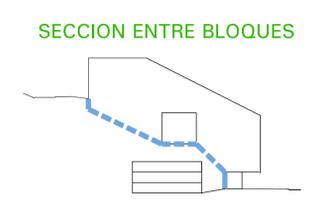
ALINEACION EN PLANTAS BAJAS



ALINEACION EN PLANTAS ALTAS

- OCUPACIÓN MÁXIMA P. BAJA USOS PRIVADOS
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. ALTAS
- ALINEACIÓN MÁXIMA P. BAJA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA > 80% SUP. FACHADA
- ALINEACIÓN MÁXIMA P. ALTAS
- SERVIDUMBRE DE PASO
- DELIMITACION PARCELA
- OCUP. PERMITIDA P. SOTANO

- COMERCIAL Y PORTAL
- GARAJE
- TRASTEROS
- VIVIENDA



Plan Especial de Ordenación "El Bullón-AOR 302" Santurtzi



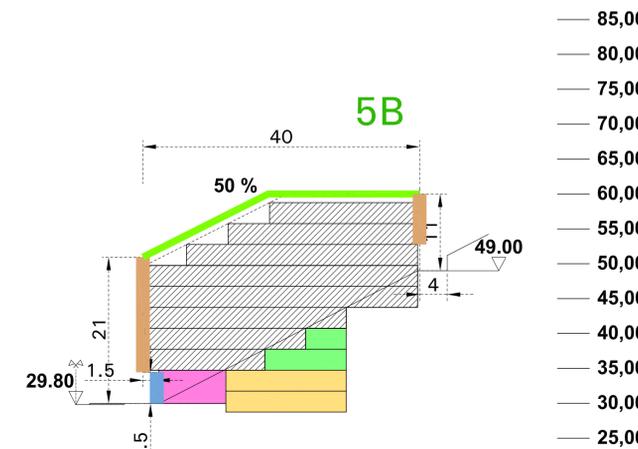
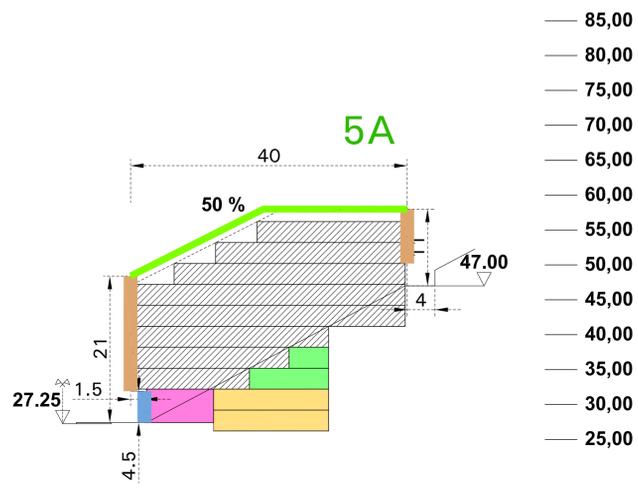
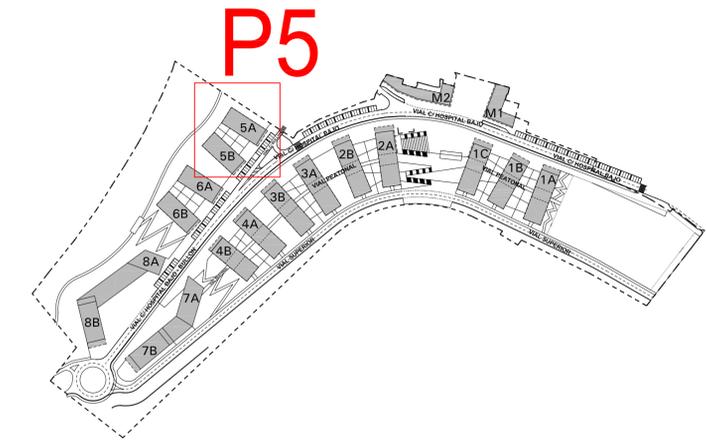
arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
abogado : Pedro Casanueva

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION PARCELA P4 **0.05-5**

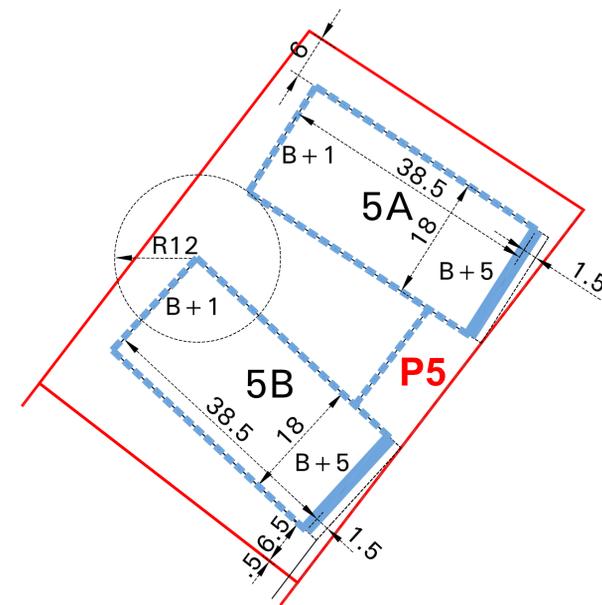
escala 1/1000 plano nº: ordenación
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



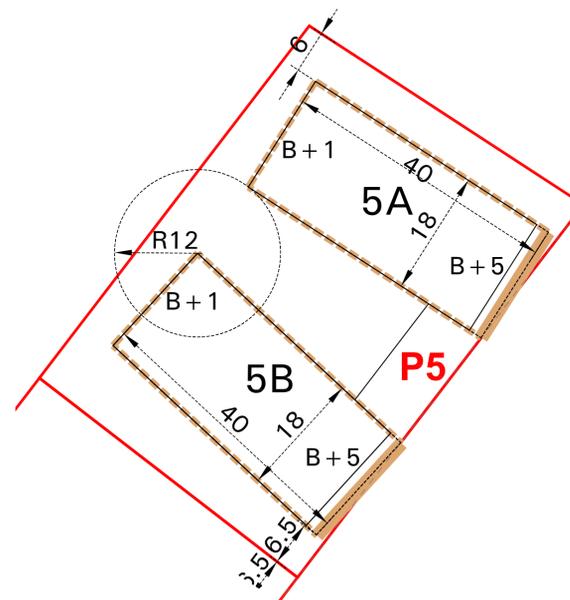
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



- COMERCIAL Y PORTAL
- GARAJE
- TRASTEROS
- VIVIENDA



ALINEACION EN PLANTAS BAJAS



ALINEACION EN PLANTAS ALTAS

- OCUPACIÓN MÁXIMA P. BAJA USOS PRIVADOS
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. ALTAS
- ALINEACIÓN MÁXIMA P. BAJA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA > 80% SUP. FACHADA
- ALINEACIÓN MÁXIMA P. ALTAS
- SERVIDUMBRE DE PASO
- DELIMITACION PARCELA
- OCUP. PERMITIDA P. SOTANO

Plan Especial de Ordenación "El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectura y urbanismo **mgA**

arquitectos :

Joseba Martínez Goiri

abogado :

Gregorio León Menéndez
Pedro Casanueva

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION
PARCELA P5

0.05-6

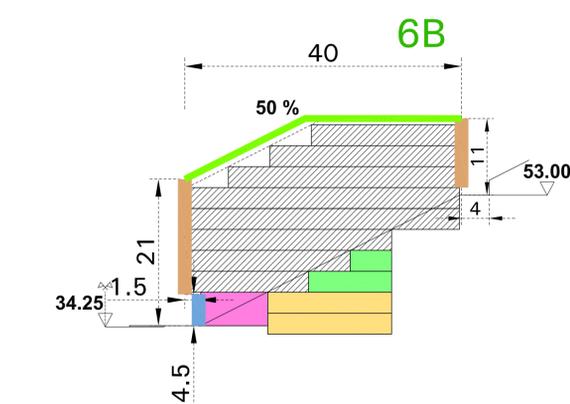
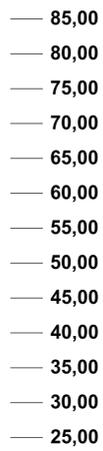
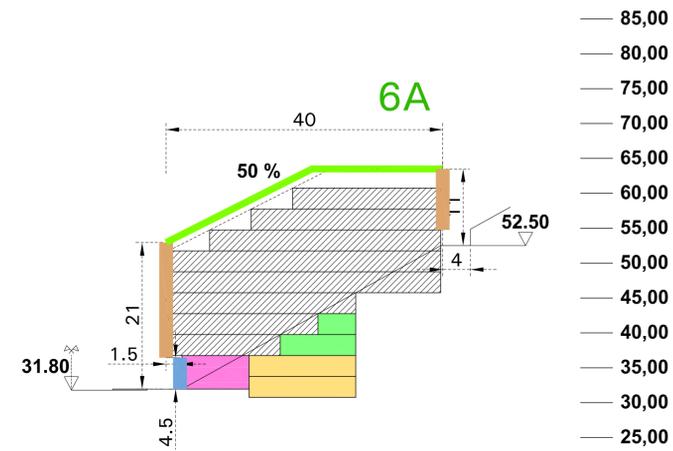
escala 1/1000

plano nº: ordenación

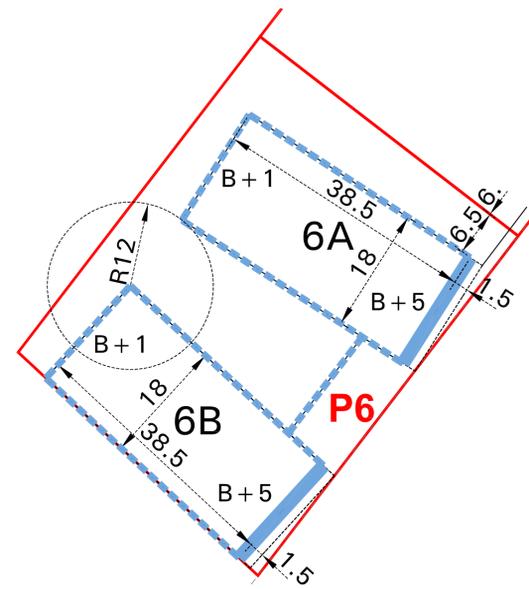
referencia : 07.08/10

septiembre 2010

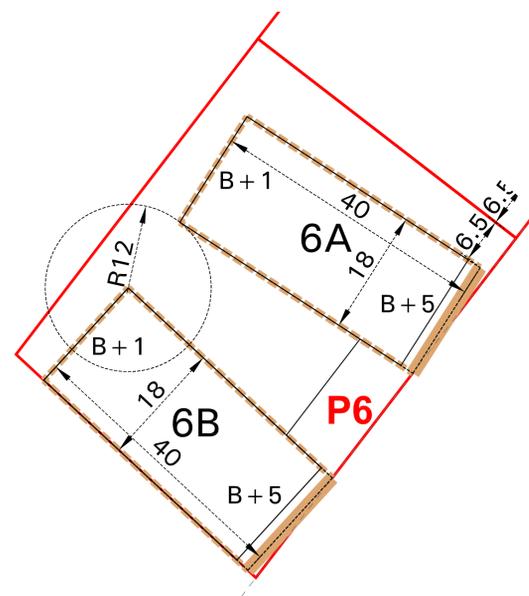




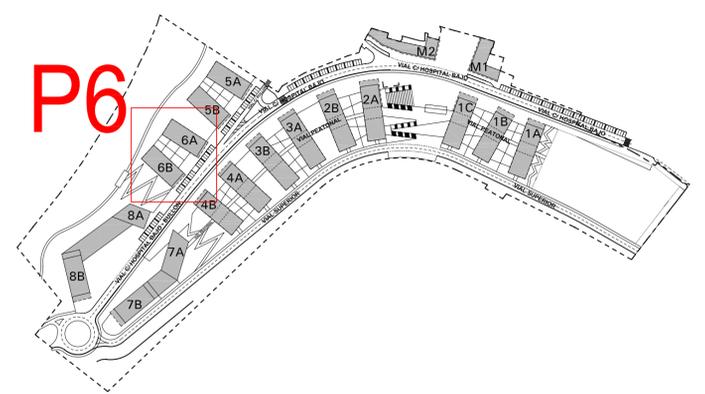
- COMERCIAL Y PORTAL
- GARAJE
- TRASTEROS
- VIVIENDA



ALINEACION EN PLANTAS BAJAS



ALINEACION EN PLANTAS ALTAS



- OCUPACIÓN MÁXIMA P. BAJA USOS PRIVADOS
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. ALTAS
- ALINEACIÓN MÁXIMA P. BAJA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA > 80% SUP. FACHADA
- ALINEACIÓN MÁXIMA P. ALTAS
- SERVIDUMBRE DE PASO
- DELIMITACION PARCELA
- OCUP. PERMITIDA P. SOTANO

Plan Especial de Ordenación "El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
abogado : Pedro Casanueva

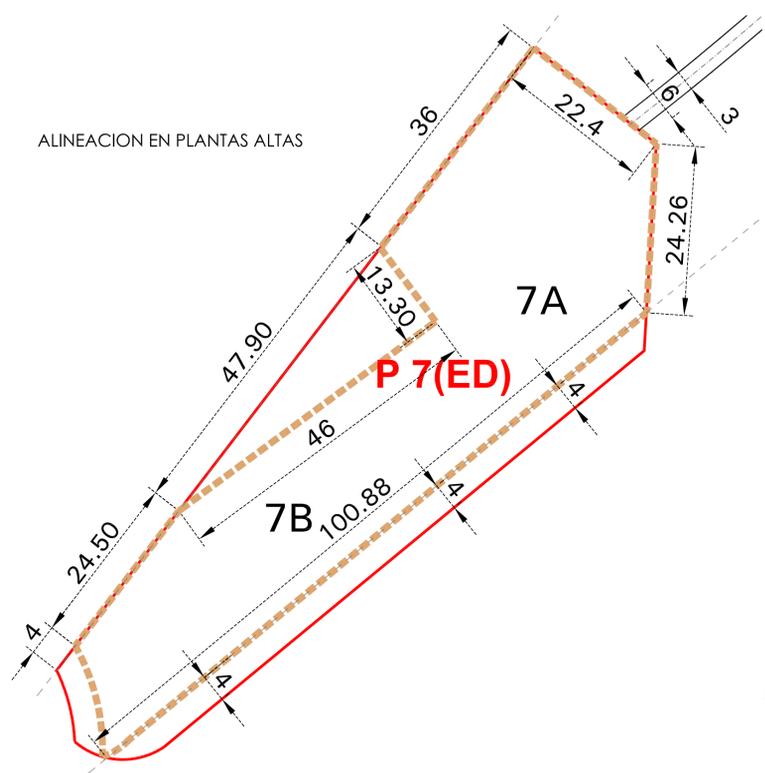
TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION PARCELA P6 **0.05-7**

escala 1/1000 plano nº: ordenación
referencia : 07.08/10 septiembre 2010

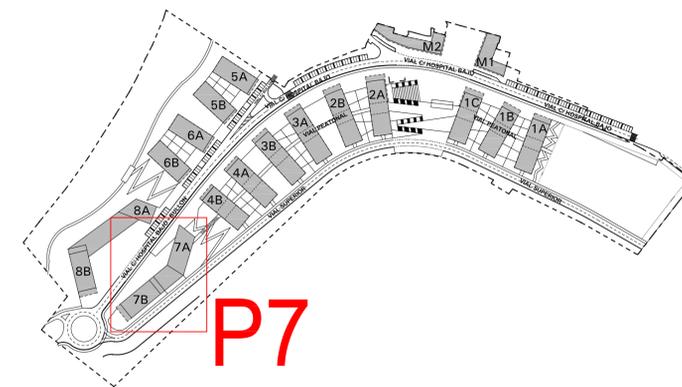
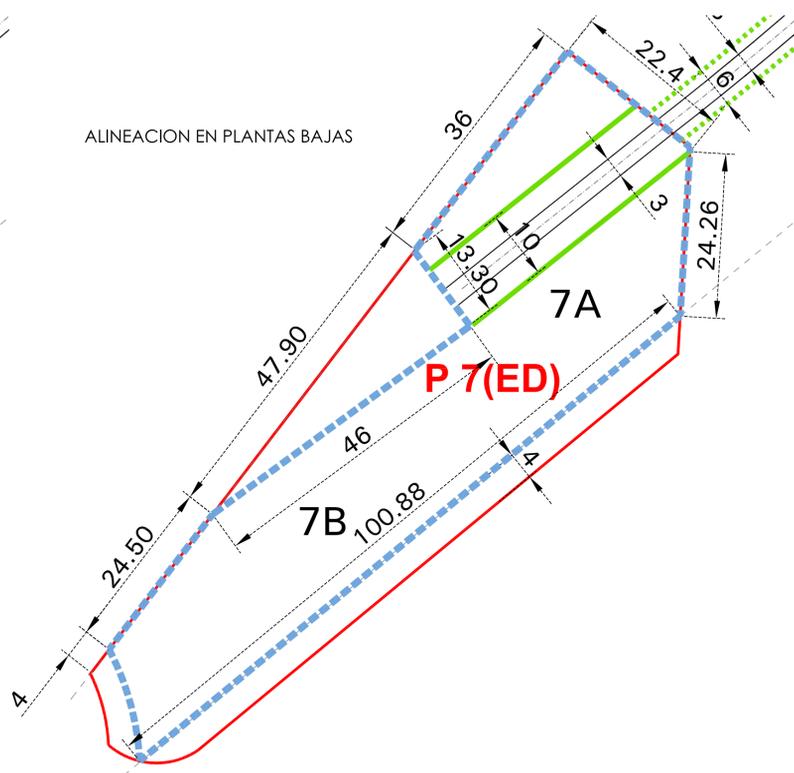


EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

ALINEACION EN PLANTAS ALTAS



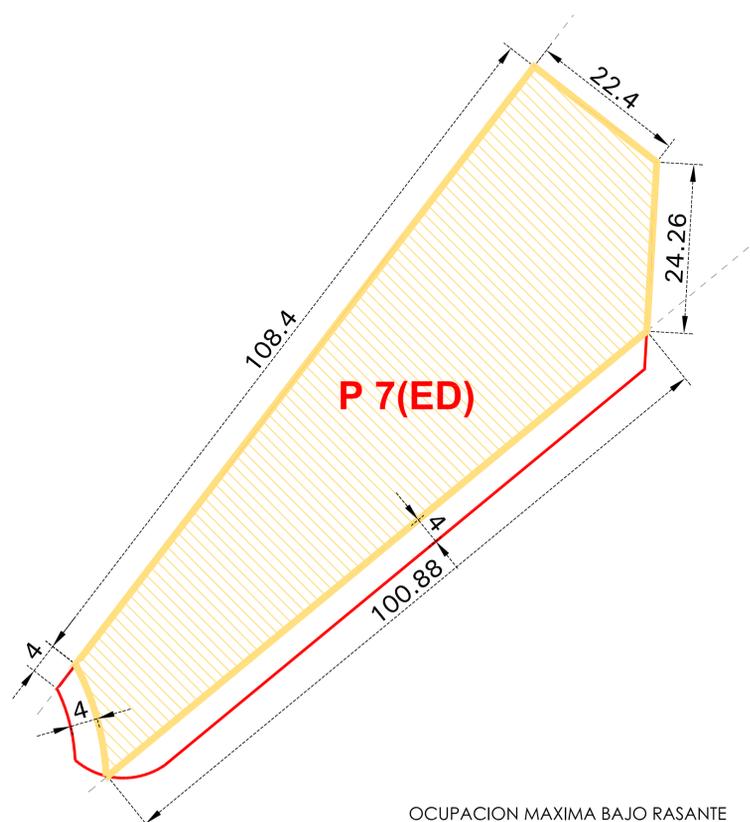
ALINEACION EN PLANTAS BAJAS



- ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. BAJA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. ALTAS
- ALINEACIÓN MÁXIMA P. BAJA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA > 80% SUP. FACHADA
- ALINEACIÓN MAXIMA P. ALTAS
- SERVIDUMBRE DE PASO
- DELIMITACION PARCELA
- OCUP. PERMITIDA P. SOTANO

NOTA : El nivel de PB y entreplanta estara destinado a equipamiento.
La volumetria se define a traves de un Estudio de Detalle.

OCUPACION MAXIMA BAJO RASANTE



Plan Especial de Ordenación "El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
abogado : Pedro Casanueva

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION
PARCELA P7

0.05-8

escala 1/1000

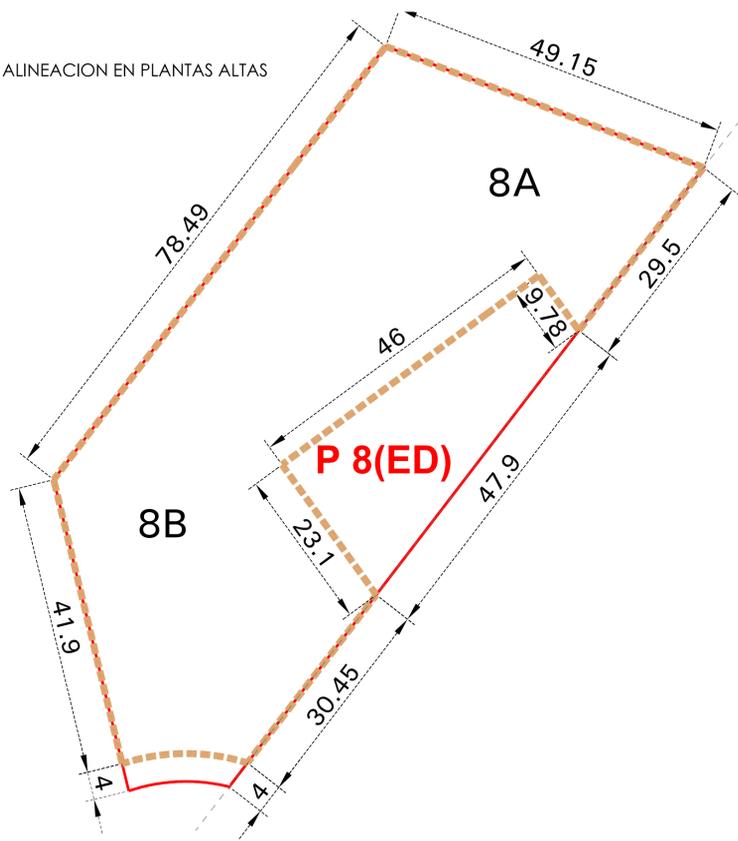
plano nº: ordenación

referencia : 07.08/10

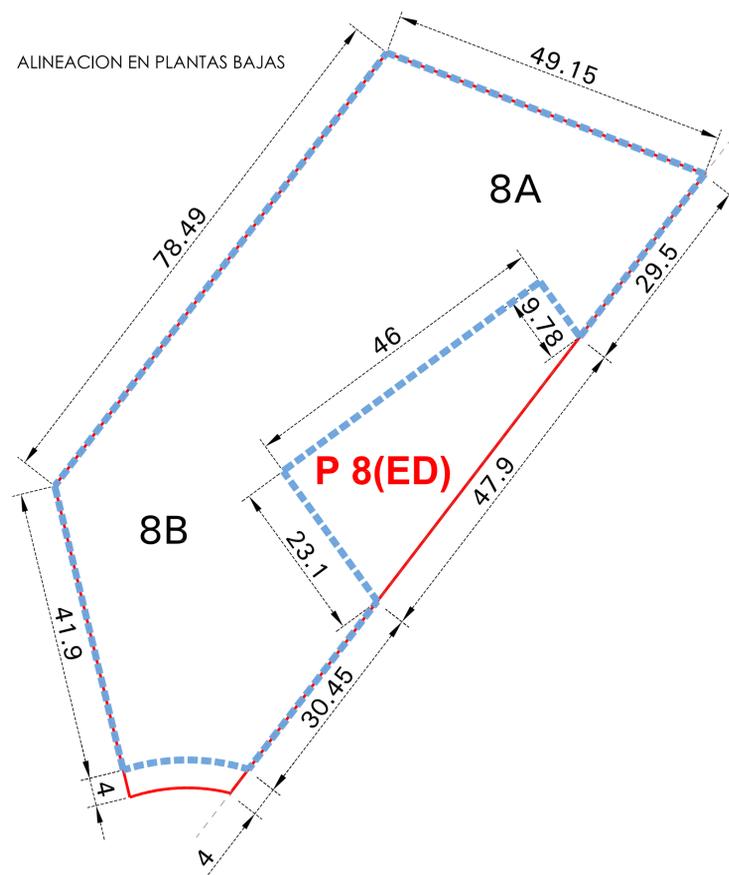
abril 2010



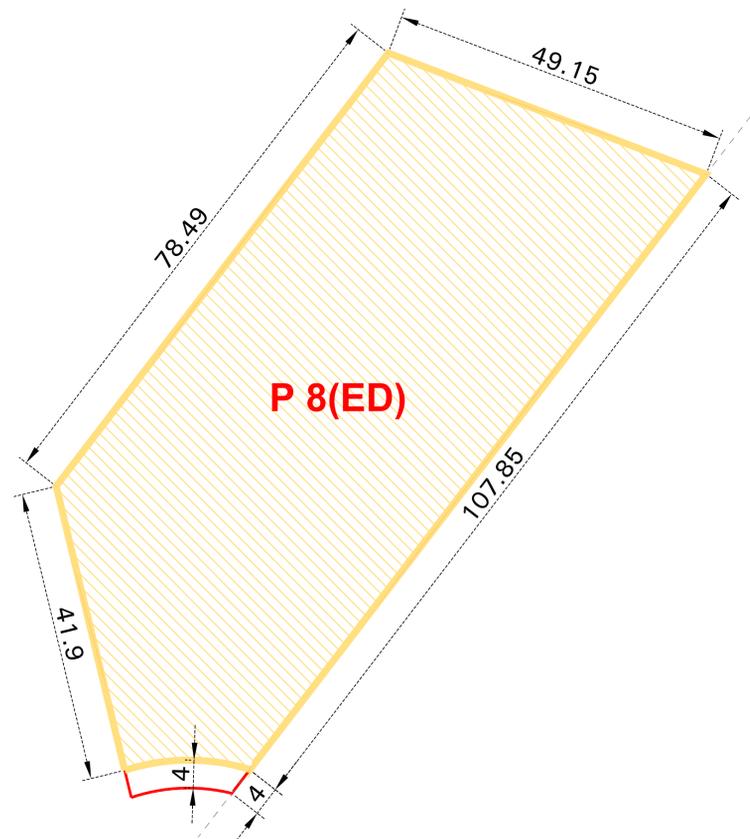
ALINEACION EN PLANTAS ALTAS



ALINEACION EN PLANTAS BAJAS



OCUPACION MAXIMA BAJO RASANTE



P8



-  ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. BAJA
-  ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. ALTAS
-  ALINEACIÓN MÁXIMA P. BAJA
-  ALINEACIÓN OBLIGATORIA > 80% SUP. FACHADA
-  ALINEACIÓN MAXIMA P. ALTAS
-  SERVIDUMBRE DE PASO
-  DELIMITACION PARCELA
-  OCUP. PERMITIDA P. SOTANO

NOTA : El nivel de PB y entreplanta estara destinado a equipamiento.
La volumetria se define a traves de un Estudio de Detalle.

Plan Especial de Ordenación "El Bullón-AOR 302" Santurtzi



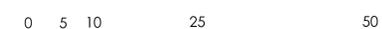
arquitectura y urbanismo **mgA**

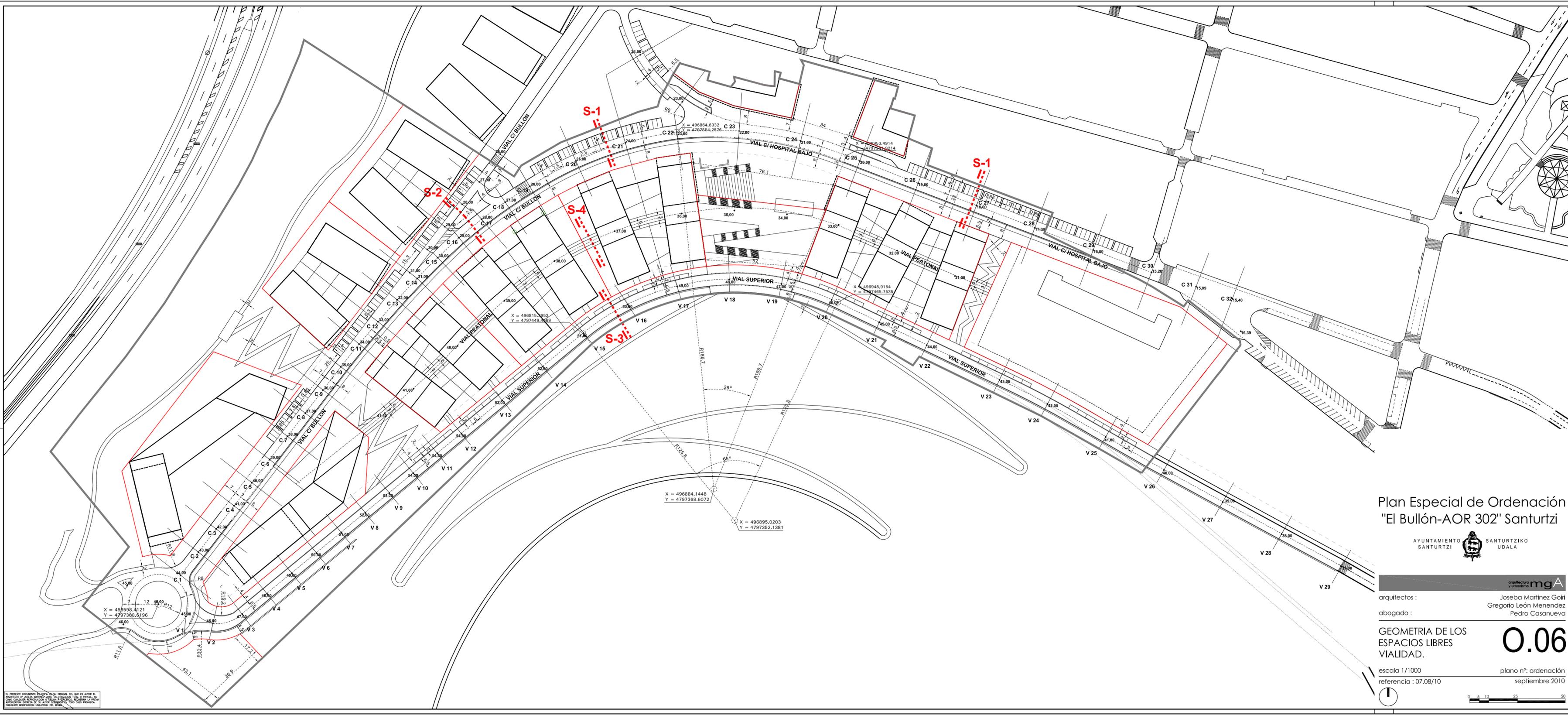
arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
abogado : Pedro Casanueva

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION
PARCELA P8

0.05-9

escala 1/1000 plano nº: ordenación
referencia : 07.08/10 abril 2010





Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectos : Joseba Martínez Goiri
Gregorio León Menéndez
Pedro Casanueva

abogado :

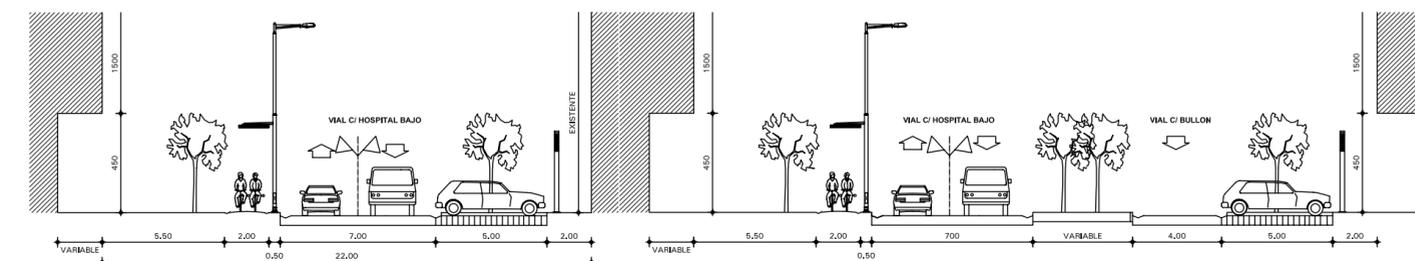
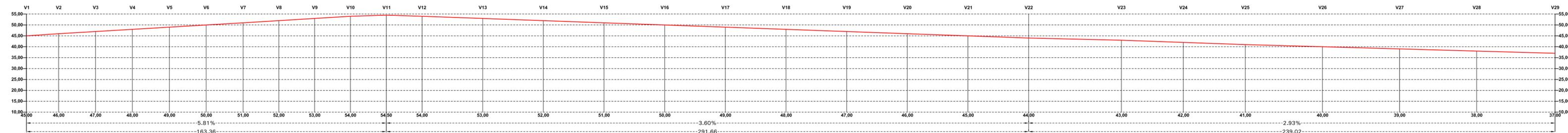
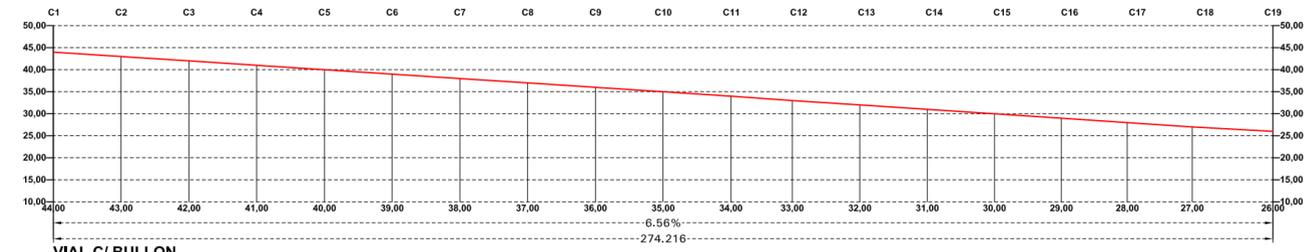
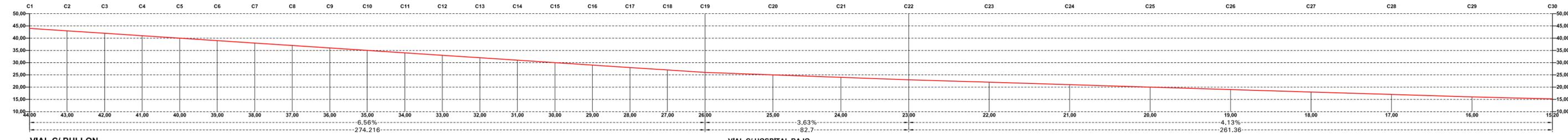
GEOMETRIA DE LOS ESPACIOS LIBRES VIALIDAD.

0.06

escala 1/1000
referencia : 07.08/10
plano nº: ordenación
septiembre 2010

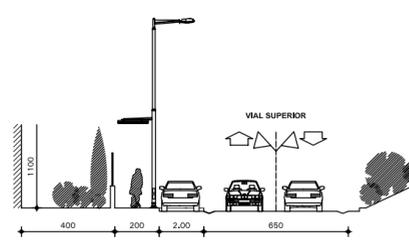


EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO Y QUE SE HA ENTREGADO CON EL PROYECTO. SE DECLARA QUE EL ORIGINAL SE ENCUENTRA EN EL ARCHIVO DEL AUTOR DEL PROYECTO. SE DECLARA QUE EL ORIGINAL SE ENCUENTRA EN EL ARCHIVO DEL AUTOR DEL PROYECTO. SE DECLARA QUE EL ORIGINAL SE ENCUENTRA EN EL ARCHIVO DEL AUTOR DEL PROYECTO. SE DECLARA QUE EL ORIGINAL SE ENCUENTRA EN EL ARCHIVO DEL AUTOR DEL PROYECTO.

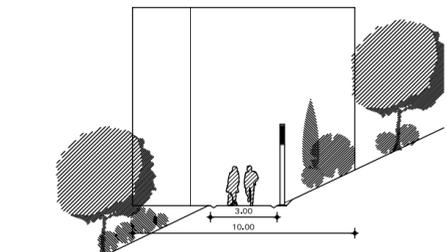


SECCION S-1 VIAL C/HOSPITAL BAJO

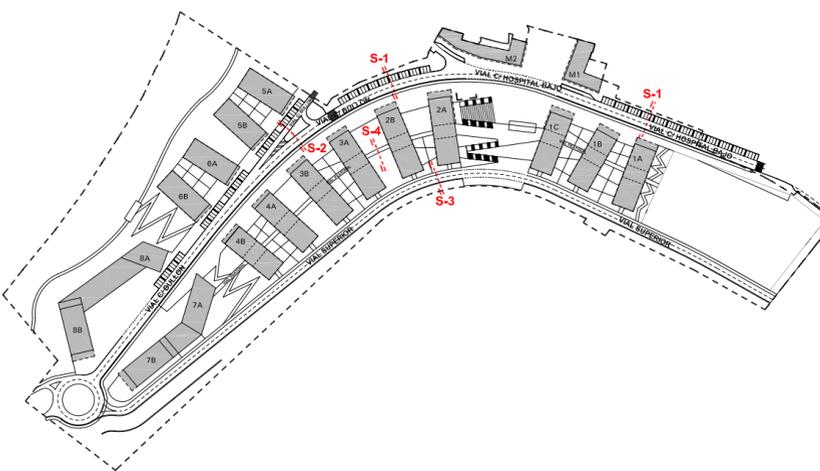
SECCION S-2 VIAL C/BULLON



SECCION S-3 VIAL SUPERIOR



SECCION S-4 VIAL PEATONAL CENTRAL



Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectos : Joseba Martínez Goiri
Gregorio León Menéndez
Pedro Casanueva

SECCIONES Y
PERFILES VIARIO

0.07

escala 1/1000 plano nº: ordenación
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. JOSEBA MARTÍNEZ GOIRI. SI SE REALIZA ALGUNA MODIFICACIÓN O REPRODUCCIÓN SIN SU AUTORIZACIÓN, SE RESPONSABILIZA LA PARTE AUTORIZADA EN SU ADOCIÓN. EN TODOS LOS CASOS, SE RESPONSABILIZA LA PARTE AUTORIZADA EN SU ADOCIÓN. EN TODOS LOS CASOS, SE RESPONSABILIZA LA PARTE AUTORIZADA EN SU ADOCIÓN. EN TODOS LOS CASOS, SE RESPONSABILIZA LA PARTE AUTORIZADA EN SU ADOCIÓN.



-  APARCAMIENTO EN SUPERFICIE
- C/ HOSPITAL BAJO 48 PLAZAS
- C/ BULLON 75 PLAZAS
- C/ TRAVESIA BULLON 21 PLAZAS
- C/ VIAL SUPERIOR 56 PLAZAS
- TOTAL PLAZAS 200 PLAZAS
-  APARCAMIENTO BAJO RASANTE
-  APARCAMIENTO B.R. (M1 y M2)
-  ACCESOS APARCAMIENTOS

Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



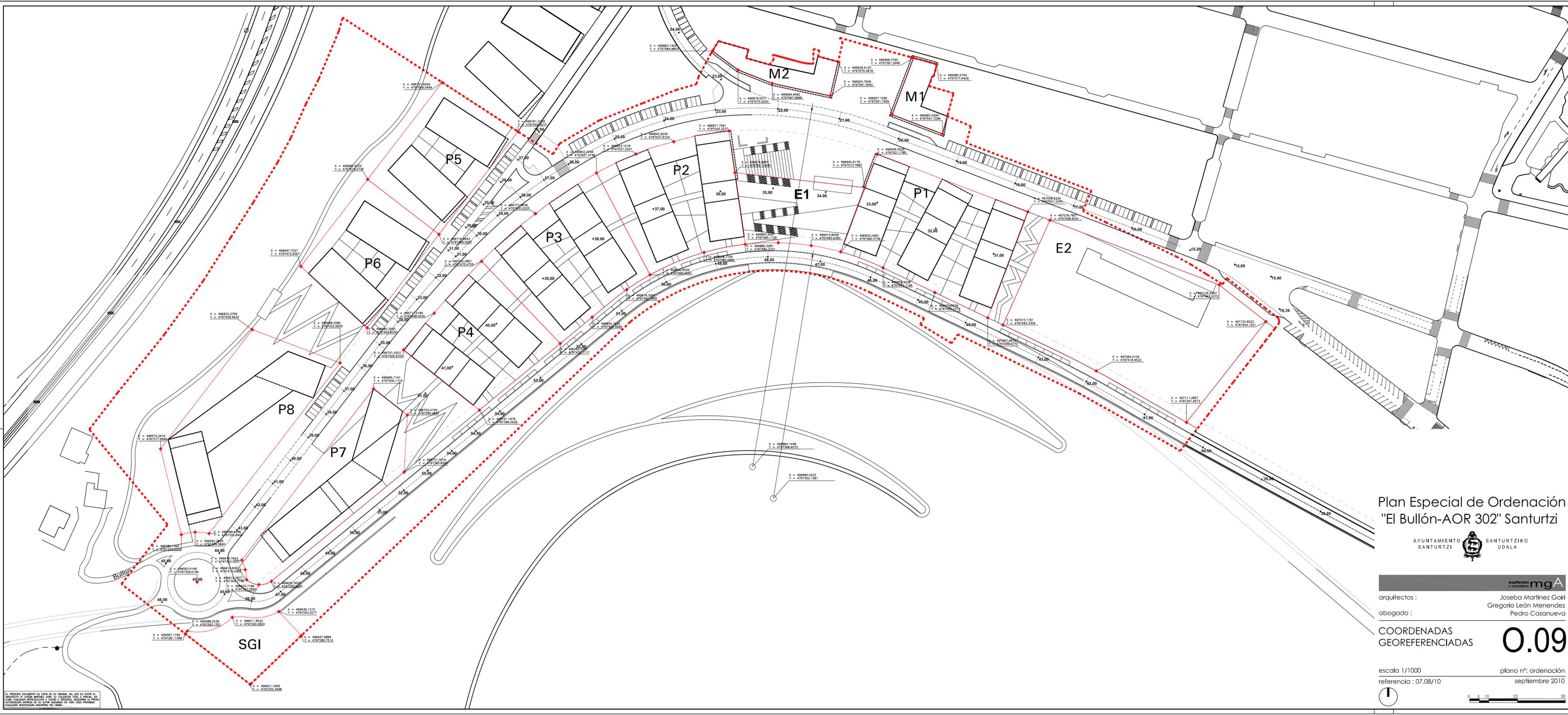
arquitectos : Joseba Martínez Goiri
Gregorio León Menéndez
Pedro Casanueva

APARCAMIENTOS
USO PUBLICO **0.08**

escala 1/1000 plano nº: ordenación
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. JOSEBA MARTÍNEZ GOIRI. SU UTILIZACIÓN SIN LA AUTORIZACIÓN DEL ARQUITECTO D. JOSEBA MARTÍNEZ GOIRI O LA DE SU REPRESENTANTE LEGAL, CONSTITUYE UN INFRACCIÓN DE LA LEY DE PROTECCIÓN DE DERECHOS DE AUTOR Y DE LA LEY DE RESPONSABILIDAD CIVIL. EN TODO CASO, CUALQUIER MODIFICACIÓN INDEBIDA DEL MISMO.



Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectos : Joseba Martínez Goiri
Gregorio León Menéndez
Pedro Casanueva

abogado :

COORDENADAS
GEOREFERENCIADAS

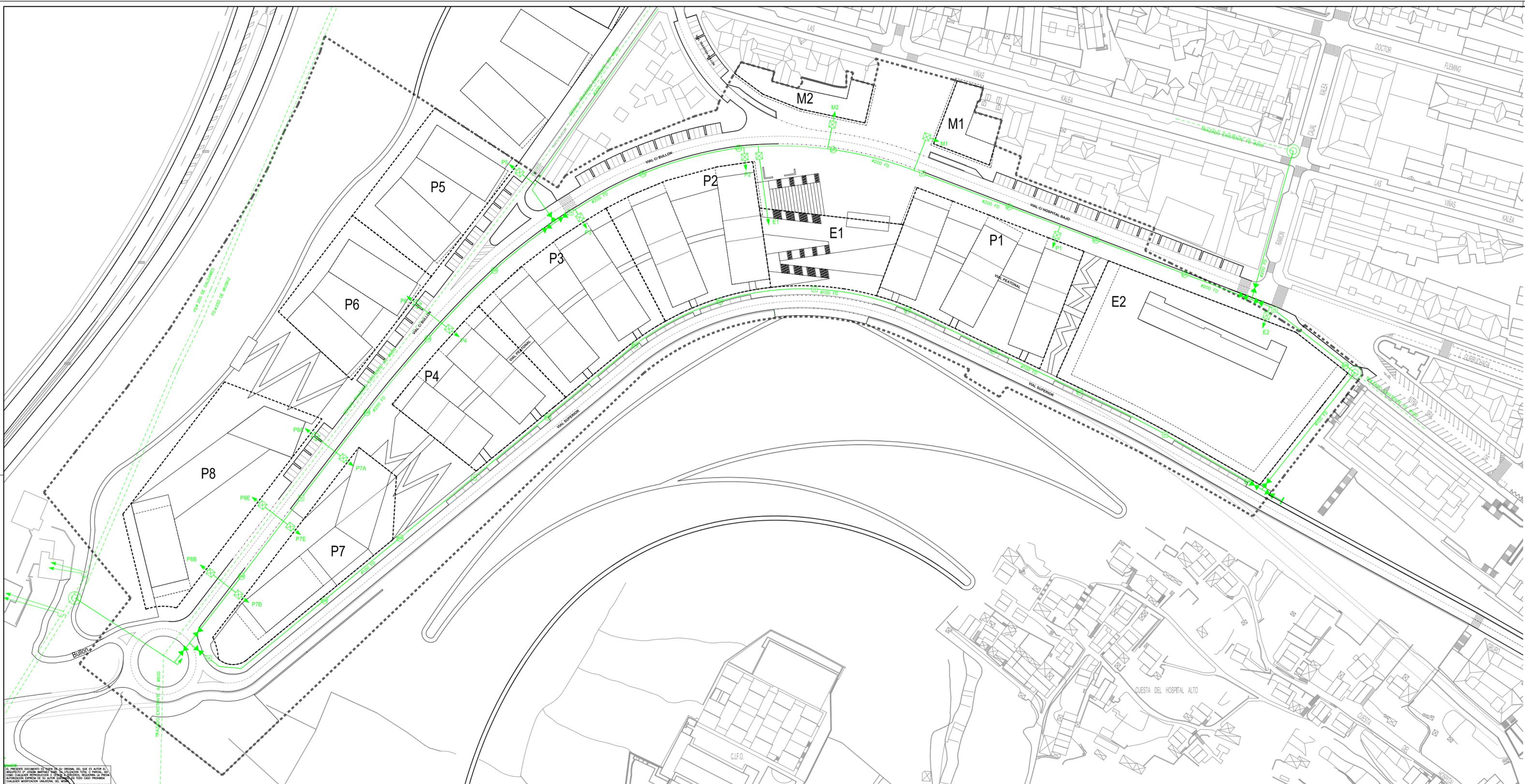
0.09

escala 1/1000
referencia : 07.08/10

plano nº: ordenación
septiembre 2010



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. JOSEBA MARTÍNEZ GOIRI. SU UTILIZACIÓN PARA OTROS FINES QUE NO SEAN LOS DE LOS QUE SE DESTINA, ESPECIALMENTE PARA LA PROMOCIÓN PUBLICITARIA, O PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE REPRODUCCIÓN, O PARA CUALQUIER MODIFICACIÓN INDEBIDA DEL MISMO, ESTÁ PROHIBIDA.



- ABASTECIMIENTO DE AGUA**
- CONEXION A RED EXISTENTE
 - CONDUCCION EXISTENTE
 - CONDUCCION PROYECTADA
 - ACOMETIDA A PARCELA
 - LLAVE DE SECTORIZACION
 - TAPON CIEGO
 - BOCA DE RIEGO (B.R.)
 - HIDRANTE (H)

Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



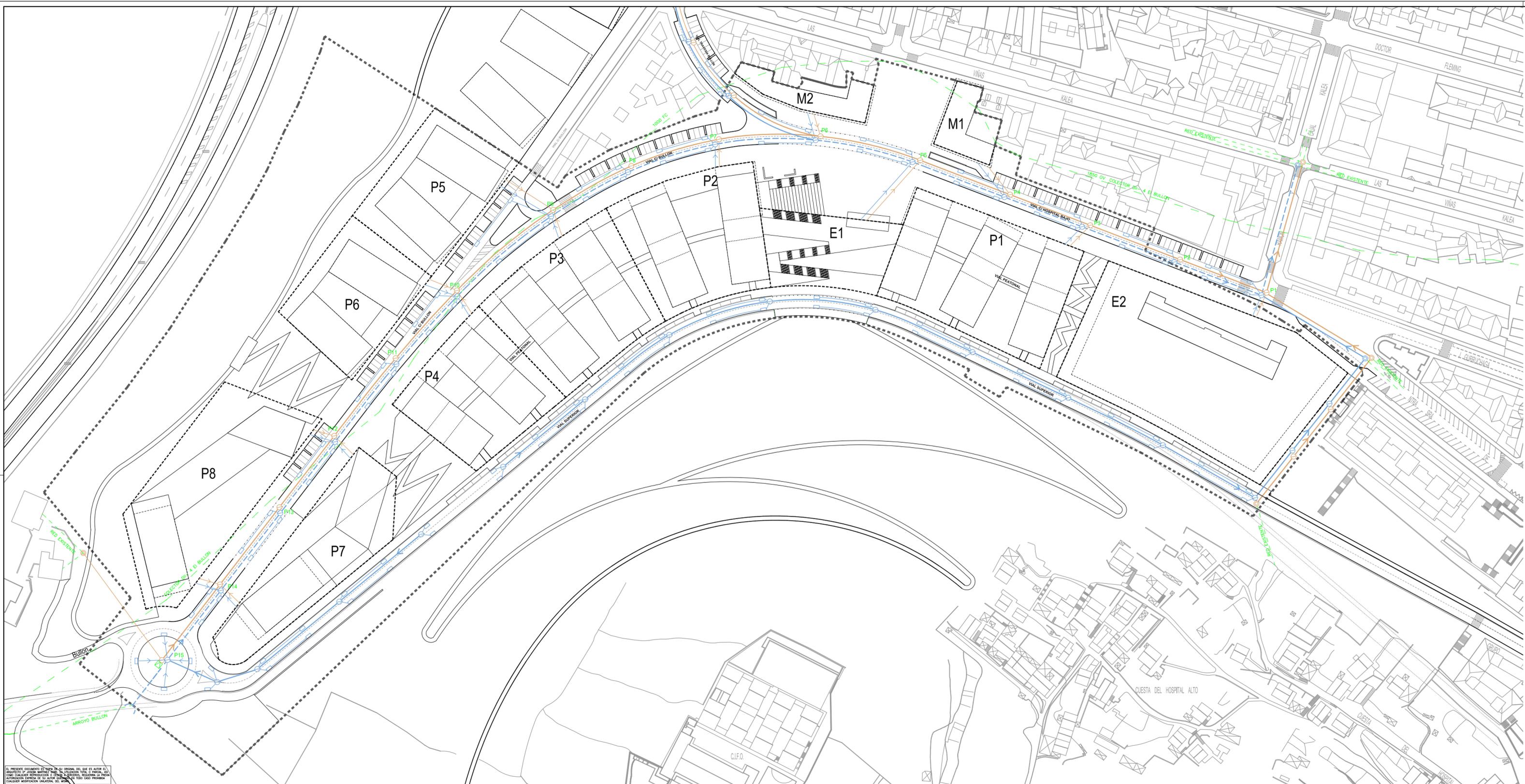
arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
Pedro Casanueva

abogado :
INST. URBANAS
ABAST. AGUA POTABLE **01.01**

escala 1/1000 plano nº: ordenación
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



PREMIER DOCUMENTO DE TRAZADO ORIGINAL DEL QUE SE HA ELABORADO ESTE PLAN. CUALQUIER MODIFICACION DEBE SER REALIZADA EN ESTE DOCUMENTO. CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL Mismo.



- RED DE SANEAMIENTO**
- CONEXION A RED EXISTENTE PLUVIALES
 - CONEXION A RED EXISTENTE FECALES
 - CONDUCCION EXISTENTE
 - CONDUCCION EXISTENTE DI4
 - CANALIZ. PROYECTADA PLUVIALES (OVOIDE 2100X1450)
 - CONDUCCION PROYECTADA FECALES Ø350PVC
 - CONDUCCION PROYECTADA PLUVIALES Ø350PVC
 - CAMARA DE DESCARGA
 - PLUVIALES PARCELA
 - FECALES PARCELA
 - POZO PLUVIALES
 - POZO FECALES
 - SUMIDERO

Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
Pedro Casanueva

abogado :

INST. URBANAS
SANEAMIENTO

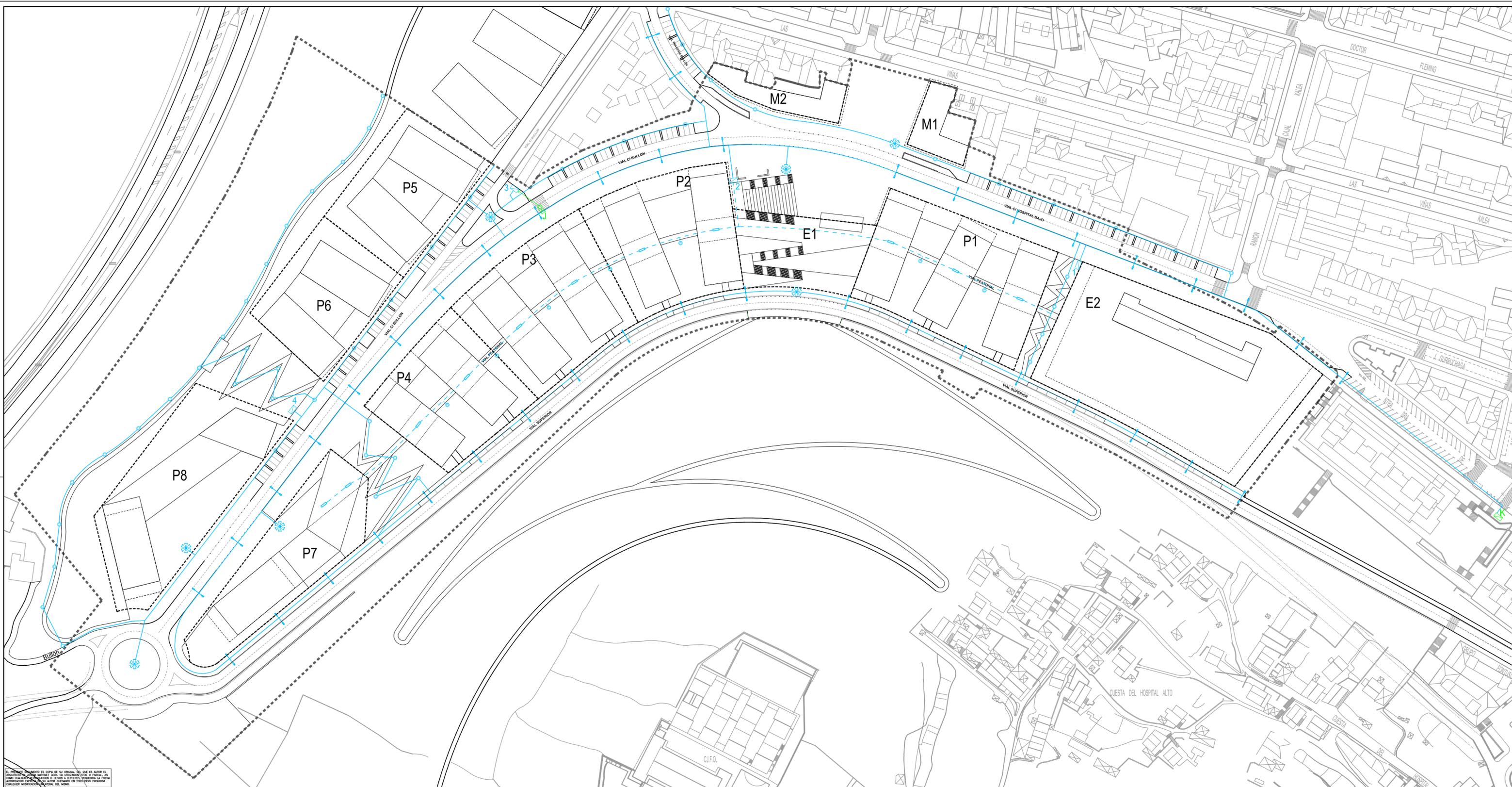
01.02

escala 1/1000
referencia : 07.08/10

plano nº: ordenación
septiembre 2010



EL PRESENTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL ORIGINAL DEL QUE ES ATRIBUÍDO EL DERECHO DE PROPIEDAD INTELECTUAL. SE DECLARA QUE EL PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA ZONA DE EL BULLÓN-AOR 302, SANTURTZI, HA SIDO ELABORADO POR EL INSTITUTO URABANAS DE SANEAMIENTO DE SANTURTZI, EN EL MARCO DE SU ACTIVIDAD PROFESIONAL. SE DECLARA QUE EL PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA ZONA DE EL BULLÓN-AOR 302, SANTURTZI, HA SIDO ELABORADO POR EL INSTITUTO URABANAS DE SANEAMIENTO DE SANTURTZI, EN EL MARCO DE SU ACTIVIDAD PROFESIONAL. SE DECLARA QUE EL PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA ZONA DE EL BULLÓN-AOR 302, SANTURTZI, HA SIDO ELABORADO POR EL INSTITUTO URABANAS DE SANEAMIENTO DE SANTURTZI, EN EL MARCO DE SU ACTIVIDAD PROFESIONAL.



- RED DE ALUMBRADO**
- CANALIZACION PROYECTADA
 - CANALIZACION A DESARROLLAR EN PROY. EDIFICACION
 - ARMARIO REGULACION
 - ARMARIO REGULACION EXISTENTE
 - ARMARIO REGULACION EXISTENTE QUE SE REUBICA
 - COLUMNA DE 9 METROS 250W + LUMINARIA A 4 METROS 150W VSAP
 - COLUMNA 4 METROS Y LUMINARIA 100W VSAP
 - LUMINARIA 90CM 2X39W
 - COLUMNA MULTIPLE 12 METROS Y LUMINARIAS 250W VSAP

Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
Pedro Casanueva

abogado :

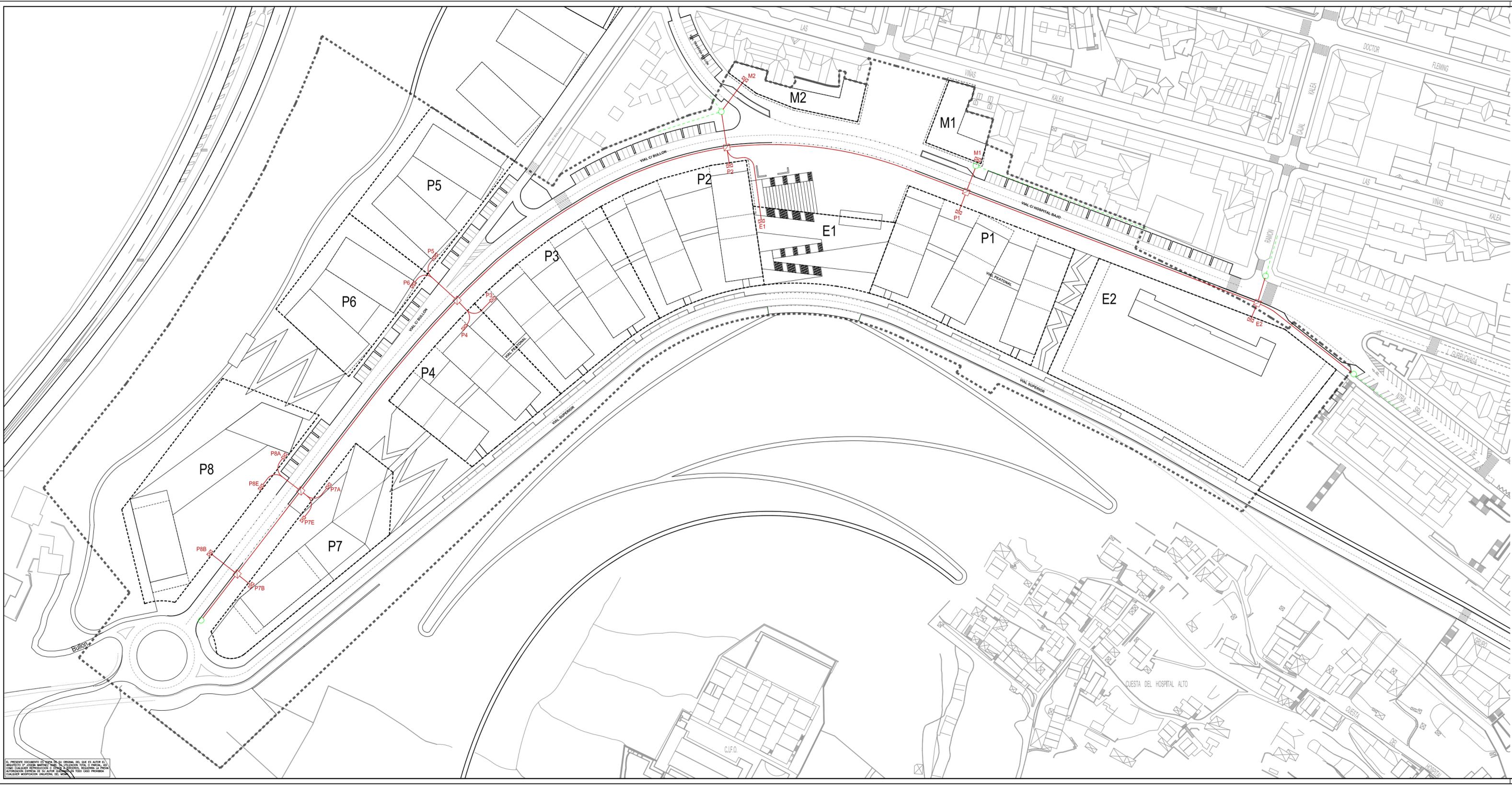
INST. URBANAS ALUMBRADO

01.04

escala 1/1000 plano nº: ordenación
referencia : 07.08/10 septiembre 2010



EL PRESENTE DISEÑO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO. SE PROHIBEN TODAS LAS REPRODUCCIONES SIN EL CONSENTIMIENTO EXPRESO DEL AUTOR. SE RESPONSABILIZA DEL DISEÑO Y DE LOS EFECTOS DE SU APLICACION. SE RESPONSABILIZA DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE DERIVEN DE SU APLICACION. SE RESPONSABILIZA DE CUALQUIER MODIFICACION REALIZADA SIN EL CONSENTIMIENTO DEL AUTOR.



- RED DE TELECOMUNICACIONES
- CANALIZACION PROYECTADA
 - - - RED EXISTENTE
 - ARQUETA
 - ARQUETAS PARCELA
 - CONEXION A RED EXISTENTE

Plan Especial de Ordenación
"El Bullón-AOR 302" Santurtzi



arquitectos : Joseba Martinez Goiri
Gregorio León Menendez
Pedro Casanueva

abogado :
INST. URBANAS TELECOMUNICACIONES **01.05**

escala 1/1000
referencia : 07.08/10
plano nº: ordenación
septiembre 2010



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES ADEMÁS EL PROYECTO DE JOSUA MARTINEZ GOIRI EN COLABORACIÓN CON LA FIANCERA ASIA. COMO SUCEDIERE REFINANCIAR SE DEBE ENTENDER QUE SE TRATA DE UN DOCUMENTO DE CONSULTA Y QUE SU USO DEBE SER ÚNICAMENTE PARA LOS EFECTOS DE LA CONSULTA. SE DESLIEGA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD POR CUALQUIER MODIFICACIÓN MATERIAL DEL MISMO.

P.E.O.U. "EL BULLÓN - AOR 302"
SANTURTZI. BIZKAIA

Anexo: RELACIÓN DE PROPIETARIOS. PARCELACIÓN INICIAL.

Pacela Nº	DIRECCIÓN POSTAL	TITULARES	Sup Parcelario	PLANTA	SUPERFICIE EDIFICADA	Nº VIV.	AÑO CONSTRUC.	NOTIFICACIONES
1	C. Hospital Baja 1	Juan Antonio del Campo Prieto y otros	479,41	B + 1	200,66	2	1946	Bº Urrutia, 2 (48820) La Cuadra - Güeñes
2	Ntra. Sra. Begoña 13	Desconocido	340,64	SOLAR				C/ Nuestra Sra. de Begoña, 13.
3	Los Cuetos	Ayuntamiento de Santurtzi	96,37	SOLAR				Ayuntamiento de Santurtzi
4	Los Cuetos	Martín Tesán Barrio	424,57	SOLAR				San Adrián, 38 - 3º C (48003 - Bilbao)
5	C. Hospital Baja 3	Mª Henar Pérez Galindo	442,00	B + 1	252,10	2	1953	Bº Santo Domingo, 66 (48530) Ortuella
6	C. Hospital Baja 5	Mª Jesús González Jorge y otros	152,46	B + 1	167,65	2	1952	C/ José Guruchaga, 18 - 7º I
7	C. Hospital Baja 7	Silvia Díez Fdez.	562,21	B + 1	176,07	2	1952	Travesía Bullón, 8 - 2º A
8	C. Hospital Baja 11	Consuelo Cuadrado Lebrato	5.925,96	B + 3	5.552,98		1968	C/ Estraunza, 1 - 13º I (48011) Bilbao
9	C. Hospital Baja 13	Asunción Urquiola Zubiaurre	135,79	SOLAR				C/ Juan Ajuriaguerra, 23 - 7º D (48009) Bilbao
10	C. Hospital Baja 13 A	Consuelo Cuadrado Lebrato	2.276,59	SOLAR				C/ Estraunza, 1 - 13º I (48011) Bilbao
11	C. Hospital Baja 15	Desconocido	485,57	B	116,80	2		Desconocido
12	C. Hospital Baja 19 B	Asunción Salamanca Martín y Otrs	127,04	SOLAR				Plaza Señorío Bizkaia, 4 - 3º D
13	C. Hospital Baja 19	Santos Robledo Manzanares	149,86	B	41,60	1		Desconocido
14	C. Hospital Baja 21	Ramiro Alonso Sastre y Otros	229,97	B	135,70	1		Hospital Bajo, 21 - Bajo
15	C. Hospital Baja 23	Juan Ispizua Jayo y otros	1.291,94	B + 1	260,33	2		Desconocido
16	C. Hospital Baja 25	Ignacio Unanue Morales y otros	131,57	B + 1	120,84	2	1931	C/ Cuesta Hospital Bajo, 25 - bajo
17	C. Hospital Baja 27	Emeteria Arroyuelo Prieto	443,56	B	137,84	1	1918	C/ Cuesta Hospital Bajo, 9
18	C. Hospital Baja 27 A	Sabino Goicoechea Madrazo	803,54	SOLAR				C/ Nafarroa, 1 (48970) Basauri
19	C. Hospital Baja 29	Elisa Arteaga Manzaneda	326,68	B	90,59	1	1922	C/ Juan José Quintana, 10 - 3º I.
20	C. Hospital Baja 29 A	Fausto García García	558,93	SOLAR				C/ Nuestra Sra. de Begoña, 2 - 3ºC
21	Los Cuetos	Desconocido	83,88	SOLAR				Desconocido
22	C. Hospital Baja 31	Chaferma, S.L.	377,73	B	83,55	1	1918	C/ Jenaro Orda, 2 - entr. C
23	C. Hospital Baja 33	Mª Concepción Sancho del Pozo y otros	204,24	B + 5	753,96	12	1957	C/ Cuesta Hospital Bajo, 33 - bajo D.
24	C. Hospital Baja 35	Pedro Eugenia Urrutia	752,78	B	232,82	3	1958	C/ Cuesta Hospital Bajo, 35
25	C. Hospital Baja 35 A	Mª Gloria Ortolachipi Ibarbia	695,79	SOLAR				C/ Maestro Calles, 1 - 4º D
26	C. Hospital Baja 37	Chaferma, S.L.	482,57	SOLAR				C/ Jenaro Orda, 2 - entr. C
27	C. Hospital Baja 39	Lorenzo Ortiz Canales y otros	81,75	B + 1	107,83	2	1957	C/ Cuesta Hospital Baja 39 - Bajo
28	C. Hospital Baja 39 A	Lorenzo Ortiz Canales	211,53	B	3,66		1953	C/Cuesta Hospital Baja 39 - Bajo
29	C. Hospital Baja 39 B	Vicenta Aguirre Bilbao	1.256,79	SOLAR				C/ Andrés Larrazabal, 11 - 4º I (48930) Getxo
30	Los Cuetos	Vicenta Aguirre Bilbao	347,66	SOLAR				Andrés Larrazabal, 11 - 4º I (48930 - Getxo)
31	C. Hospital Baja 41	Mª Antonia Aragón Quintana y otros	124,55	B + 4	360,29	6	1947	C/ Nuestra Sra. de Begoña, 4 - 2º F I.
32	C. Hospital Baja 41 A	Mª Pilar González Díaz	155,61	B	10,96		1970	C/ Cuesta Hospital Baja 41, 1º
33	C. Hospital Baja 41 B	berdrola, S.A.	561,80	B	774,34		1972	C/ Cardenal Gardoqui, 8 (48020) Bilbao
34	Bullón 108	Juan Jesus Fuentes de Juana y otros	310,11	B + 1	221,58	2	1975	C/ Bullón, 108 - bajo
35	Bullón 106	Manuel Novo García y otros	110,07	B + 2	241,26	3	1954	C/ Sor Natividad, 13 - 1º D
36	Bullón 102	Juan Carlos Cortés Aires	132,39	B + 1	131,53	1	1952	C/ Bullón 102 - bajo
37	Bullón 100	Pedro Ángel Romero Hidalgo y otros	116,73	B + 1	146,28	2	1955	C/ Bullón 100 - bajo
38	Bullón 98 A	Francisco Ellauri Altolaquirre y otros	81,35	B	83,26	1	1948	C/ Músico Guridi, 5 (48007) Bilbao
39	Bullón 98 B	Antonio Plaza González y otros	95,50	B + 3	286,31	4	1949	Jose Luis Plaza Perez C/ Las Viñas, 50 - 2º D
40	Bullón 96	Inmobiliaria OTXANGO,S.L.	430,25	B	88,86	1	1948	C/ Capitán Mendizábal, 8 - 1º A
41	Bullón 96 A	Lucía Bascones Pérez	87,56	SOLAR				C/ Dr. Fleming, 5 - 4º C
42	Bullón 94	Ramón Martín Ruiz	102,06	B	98,38	1	1945	C/ Bullón, 94 - bajo
43	Los Cuetos	Araceli Elvira Arechavaleta y Otros	368,80	SOLAR				C/ Arieta, 3 (48990 - Getxo)
44	Los Cuetos	Desconocido	248,20	SOLAR				Desconocido
45	Bullón 90	Raúl Díez Martín	266,46	B 1	113,57	1	1932	C/ Bullón, 90 - 1º

46	Bullón 88	Manuel Torres Laguna	132,41	B	101,32	1	1941	C/ Bullón, 88 - bajo
47	Bullón 86	M ^a Begoña Martín Díez y otros	558,62	B + 1	236,61	2		C/ Bullón, 86 - 1º
48	Bullón 84	Manuel Corral Marín y otros	146,82	B	76,69	1	1933	C/ Cuesta Hospital Baja, 2º B - 4º C
49	Bullón 82	Luis Miguel García Sáiz	121,18	B + 2	200,96	5	1950	C/ Bullón, 82 - bajo
50	Bullón 80	Bienvenida Alejandre Pascual y otros	1.356,88	B	78,00	1	1934	C/ Maestro Calles, 2 - 6º I
51	Bullón 78	Juan Antonio Pardiñas Lagares	228,96	B	207,19	2	1934	C/ Bullón, 78 - bajo
52	Bullón 76	Norberto Cardoso Queiros	121,65	B	76,93	1	1928	C/ Bullón, 76 -bajo
53	Bullón 74	Teófilo Maya Mateus	228,89	B	124,06	1	1929	C/ Bullón, 74 - bajp
54	Los Cuetos	Luis Fernando Vázquez Palomero	175,49	SOLAR				Bullón, 90 A -B
55	Los Cuetos	Desconocido	220,15	SOLAR				Desconocido
56	Bullón 72	José Sainz García	375,84	B	76,93	1	1929	C/ Bullón, 72 - bajo
57	Bullón 70	Oscar Egido Urbano y otros	103,16	B + 2	217,91	5	1954	C/ Bullón, 70 - bajo
58	Bullón 68	Carlos Sañudo Ainoza y otros	96,47	B	143,65	2	1948	C/ Pedro Icaza, 3 - 4º A
59	Bullón 68 A	Martín Tesán Barrio	495,97	SOLAR				C/ San Adrián, 38 - 3º C (48003) Bilbao
60	Bullón 66	María Sanjurjo Iglesias y otros	158,89	B + 2	339,25	3	1953	C/ Bullón, 66 - Sot.
61	Bullón 66 A	María Bolinaga Mendiola	169,76	TT	6,49		1965	C/ J.C. Arriaga, 23 - 1º C
62	Bullón 66 B	Martín Tesán Barrio	171,24	SOLAR				C/ San Adrián, 38 - 3º C (48003) Bilbao
63	Bullón 66 C	Martín Tesán Barrio	171,74	SOLAR				C/ San Adrián, 38 - 3º C (48003) Bilbao
64	Bullón 64	Pablo Gallego Lora y otros	116,98	B + 3	182,07	3	1956	C/ Bullón, 64 - bajo
65	Bullón 62	Juan Hoces Gómez y otros	259,12	INDUST.	257,19		1949	C/ Nuestra Sra. Begoña, 5 - 12º A
66	Bullón 60	Francisco Rojo Escobar y otros	243,23	B + 1	243,70	4	1950	C/ Bullón, 60 - bajo D
67	Bullón 58	Elisa Dacal Rdez. y otros	126,30	B + 1	250,00	5	1950	C/ Bullón, 58 - Sot.
68	Bullón 56	Julia Fdez. Pérez y otros	126,02	B + 2	362,16	7	1950	C/ General Eguia, 1 (48010) Bilbao
69	Bullón 54	Lidia Pastor Gil y otros	123,64	B + 3	451,50	9	1950	C/ Bullón, 54 - bajo D
70	Bullón 52	Manuel Glez. Pérez y otros	134,98	B + 2	267,08	5	1950	C/ Julián Gayarre, 26 - 5º I
71	Bullón 50	Gerardo Fraile García y otros	403,28	B + 1	91,60	2	1925	C/ Bullón, 50 - bajo
72	Bullón 48	Manuel Arpón Ibañez y otros	77,87	B + 1	127,60	2	1925	C/ Bullón, 48 - bajo
73	Bullón 46	Inversora ORIS, S.L.	222,61	B	97,50	1	1945	Avda. Minero, 38 (48530) Ortuella
74	Los Cuetos	Ayuntamiento de Santurtzi	978,73	SOLAR				Ayuntamiento de Santurtzi
75	Los Cuetos	Fermín Bueno Cuenllas	382,71	SOLAR				Clemente Rego Ramos - Travesía Bullón, 2 4º D
76	Bullón 44	Jacinto Alonso de Castro y otros	125,42	B + 1	181,04	2	1928	C/ Bullón 42 - 1º
77	Bullón 42	Jacinto Alonso de Castro	79,03	B + 1	124,19	2	1927	C/ Bullón 42- bajo
78	Bullón 42 A	Jacinto Alonso de Castro	29,84	B	28,00		1954	Desconocido
79	Bullón 15	Herederos se Gómez Chantín	199,18	SOLAR				Desconocido
80	Bullón 15 A	Martín Tesán Barrio	331,54	TT	23,74		1955	C/ San Adrián, 38 - 3º C (48003) Bilbao
81	Bullón 17	Gregorio Díaz Zamora y otros	236,44	B + 3	397,51	7	1955	C/ Bullón, 17 - bajo
82	Bullón 19	M ^a Luisa Abad Balanzategui y otros	181,62	B	152,57	1	1955	C/ Antonio Alzaga, 38 - 3º I
83	Bullón 21	Herederos de Iñigo de Juan	687,53	B	94,56	1	1926	Desconocido
84	Bullón 23	M ^a Josefa Orrantia Díaz	212,73	B	109,05	1	1926	C/ Bullón, 23 - bajo
85	Bullón 25	Julián Unanue Osante	466,18	B + 1	174,09	2	1925	C/ Bullón, 25 - 1º
86	Bullón 27	Celso García Alonso y otros	114,80	B	118,70	2	1955	C/ Bullón, 27 bajp
87	Bullón 29	Luis Regidor Mesones	485,80	B	74,43	1	1925	C/ Bullón, 29
88	Bullón 31	Jacinto Calvo de Mora Robeldiños	220,74	B	53,84	1	1925	C/ Bullón, 31 - bajo
89	Bullón 33	Dei José Díez Durán	121,46	B	144,57	1	1953	C/ Bullón, 33 - bajo
90	Bullón 33 A	Cafes la Fortaleza	278,58	SOLAR				José Luis Yela - Alda. Recalde, 24 - 2º -Bilbao
91	Bullón 33 B	Eduardo Paz Herrero	273,57	SOLAR				C/ Jaro de Arama, 5 1º (48012) Bilbao
92	Bullón 35	Antonio de la Paz García y otros	242,13	B + 1	198,73	2	1934	C/ Bullón, 35 - bajo
93	Bullón 37	Ildefonso Germán Torres y otros	209,55	B + 1	151,93	2	1922	C/ Bullón, 37 - 1º

94	Bullón 37 A	Ildefonso Germán Torres y otros	125,15	SOLAR				C/ Bullón 37 - 1º
95	Bullón 39	Felipe Salido Ordoñez y otros	462,78	B + 1	178,81	2	1927	C/ Bullón, 39 - bajo
96	Bullón 41	Juan Cortés Barroso	310,46	B + 1	185,01	2	1935	C/ Bullón, 41
97	Los Cuetos	Mª del Rosario Oraa San Martín y Otros	3.148,09	SOLAR				Ledesma, 32 - 2º I (48001 - Bilbao)
98	Bullón 41 A	José Luis Villota Martín y otros	686,62	SOLAR				C/ Peñota, 3 - 3º C
99	Bullón 41 C y B	Juana Martínez Molinero y Becares Inver.	9.763,52	SOLAR				Desconocido
100	VILLAR	Fº Miguel Hoces Gomez	1.701,56	SOLAR				Mugakoa, 33 - 2º D (48920 - Portugalete)
101	Los Cuetos	Desconocido	44,33	SOLAR				Desconocido
102	Villar	Felipe Herboso Fernández y otros	932,26	SOLAR				Pajares, 33 - 2º
103	Villar	Inmobiliaria Contreba, S.L.	79,28	SOLAR				Gran Vía, 82 - Bajo (48011 - Bilbao)
104	Villar	Agustín Zabala Fernández	147,83	SOLAR				Villar, 29 - bajo
105	Villar	Francisco Villota Perez	525,25	SOLAR				Peñota, 1 - 3º D (Santurtzi)
106	Villar	Diputación Foral de Bizkaia	1.556,77	SOLAR				Dpto. Hacienda - Sec. Patrimonio
107	Villar	Flora Julia Atucha Ortuondo	189,93	SOLAR				P. Celestino Arenal, 1 - 11º B (Bilbao)
108	Villar	Antonia Infante Minués	2.364,66	SOLAR				Bullón, 16 - 1º
109	Villar	Juan Villar	5.287,77	SOLAR				Desconocido
110	Bullón 30	Ángel Unanue Orruntia	261,95	B + 1	257,85	2		C/ Bullón, 30 - bajo
111	Bullón 30 A	Juan Ignacio Bustillo Bóveda y otros	1.128,50	B	94,88			P/ Cabiezes, 2 - 6º C
112	Bullón 30 B	Ángel Unanue Osante	736,19	INDUST.	454,92		1962	C/ Iparragirre, 14 - 3º I
113	Bullón 30 C	Mª Ángeles Rementería Marañon y otros	2.792,90	SOLAR				C/ Elcano, 42 - 2º D - Bilbao
114	Bullón 30 D	Juan Ignacio Bustillo Bóveda y otros	231,16	SOLAR				P/ Cabiezes, 2 - 6º C
115	Bullón 30 E	Juan Ignacio Bustillo Bóveda y otros	573,87	SOLAR				P/ Cabiezes, 2 - 6º C
116	Bullón 26	Emilio Ríos Aguera	154,46	B	152,52	2	1948	C(Bullón, 26 - bajo
117	Bullón 24	José Javier Blanco Munduate y otros	82,25	B + 1	106,33	2	1959	C/ Bullón, 23 - bajo
118	Bullón 22	Fernando Bartolomé García y otros	1.446,93	B + 1	381,36	2	1961	C/ Bullón, 22 - 1º
119	Bullón 18	Mª Luisa Angulo Gómez y otros	630,66	SOLAR				C/ Villar, 29 - bajo
120	Bullón 16	Mª Luisa Llantada Infante y otros	3.203,36	B	326,92	2	1942	P/ Celestino Mª Arenal, 14 - 3º B (48015) Bilbao
121	Bullón 16 A	Desconocido	1.563,97	SOLAR				C.P. Bullón 16
122	Bullón 16 B	Felisa Urrutia Galdames	2.292,53	SOLAR				Desconocido
123	Bullón 13	Desconocido	52,29	SOLAR				C/ Bullón, 13
124	Bullón 10 G	Ayuntamiento de Santurtzi	1.331,64	SOLAR				Ayuntamiento de Santurtzi
125	Bullón 55	Simeón Sanz Samaniego	148,55	B + 1	86,68	2	1953	C/ Bullón, 55 - bajp
126	Bullón 55 A	Fernando Bartolomé García	213,95	SOLAR				C/ Bullón, 22 - 2º
127	Bullón 55 B	Desconocido	194,11	SOLAR				Desconocido
128	Bullón 57	Jon Andoni Conde Artetxe	67,39	B + 1	59,08	2	1953	C/ Bullón, 57 - bajo
129	Bullón 59	Juan Ángel Mendazona Eugenia y otros	61,49	B + 1	67,12	2	1953	C/ Las Viñas, 52 - 1º I
130	Bullón 61	Aritza Garay Landaluce y otros	148,55	B + 3	248,85	3	1951	C/ Gaminiz, 15 - 4º D - Gortiz
131	Las Viñas 61	Mª Flores Conejo Hernando y otros	172,40	B + 2	315,87	5	1918	C/ Las Viñas, 61 - bajo D
132	Las Viñas 61 A	Ayto. de Santurtzi (colegio)	568,04	B	188,61		1972	Ayuntamiento de Santurtzi
		Viales	6.328,10					Ayuntamiento de Santurtzi
	TOTAL		87.508,05		20.339,75	174		