



**MUNGIA UDALERRIKO U-41 "MESA" AREAREN
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA**
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN EL ÁREA U-41 "MESA" EN EL MUNICIPIO DE MUNGIA**

Testu Bategina Zuzenketekin / Texto Refundido con Correcciones



2023ko iraila / Septiembre 2023

AJURIAGUERRA TRES, S.L.P.
Sociedad de Gestión Urbanística

Alameda Mazarredo nº 63 1º dcha. 48009 Bilbao Tlf 944240951 email: oficina@aj3.net

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616142551675507425

**MUNGIA UDALERRIKO U-41 "MESA" AREAREN HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
TESTU BATEGINA ZUZENKETEKIN**

*PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁREA U-41 "MESA" EN EL MUNICIPIO DE MUNGIA
TEXTO REFUNDIDO CON CORRECCIONES*

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

DOCUMENTO A. **MEMORIA**

DOCUMENTO B. **NORMAS URBANÍSTICAS**

DOCUMENTO C. **DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN EN LA EJECUCIÓN**

DOCUMENTO D. **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

DOCUMENTACIÓN GRAFICA

DOCUMENTO E. **PLANOS**

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616142551675507425



ÍNDICE

A. MEMORIA	7
A.0. Introducción al presente Texto refundido	7
A.1. Encargo y redactores	9
A.2. Antecedentes urbanísticos: planeamiento vigente	9
A.2.1. Explicación del contenido de este apartado	9
A.2.2. Antecedentes urbanísticos de la Unidad de Ejecución U-41 "MESA"	10
A.2.3. Descripción de la ordenación pormenorizada del planeamiento actualmente vigente	12
A.3. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del plan especial	14
A.4. Delimitación del ámbito	18
A.5. Información urbanística	19
A.5.1. Características naturales del territorio	19
A.5.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	19
A.5.2.1. Usos y Edificaciones	19
A.5.2.2. Infraestructuras	28
A.6. Objetivos y criterios en la redacción del PEOU	28
A.7. Descripción de la ordenación propuesta	29
A.7.1. Ordenación de volúmenes, zonas verdes y espacios públicos	29
A.8. Justificación de los cambios de ordenación de la propuesta del Plan Especial de Ordenación Urbana con respecto al Planeamiento Vigente	31
A.9. Cuadro de características y resumen de datos urbanísticos	32
A.9.1. Introducción y definiciones	32
A.9.2. Datos relativos a las superficies resultantes de la ordenación realizada en el Plan Especial y su comparación con el vigente planeamiento	33
A.9.2.1. Edificabilidad urbanística máxima y número de viviendas	33
A.9.2.2. Superficies resultantes en el Plan Especial	34
A.9.3. Distribución por Parcelas de las Características Urbanísticas de las parcelas edificables definidas en el presente PEOU	36
Anejo 1: Informe de URA Agencia Vasca del Agua a la aprobación inicial	37
B. NORMAS URBANÍSTICAS	47
B.1. Normas generales de carácter subsidiario	49
B.2. Normas específicas	49



ÍNDICE

B.2.1. Generalidades	49
Artículo 1.- Objeto y ámbito	49
Artículo 2.- Componentes del Plan Especial de Ordenación Urbana	49
Artículo 3.- Valor normativo de los distintos componentes.....	50
Artículo 4.- Jerarquización de las determinaciones	50
Artículo 5.- Usos y edificaciones existentes.....	51
Artículo 6.- Licencias y clasificación de las obras	51
Artículo 7.- Entrada en vigor	51
B.2.2. Terminología de conceptos.....	51
Artículo 8.- Terminología de conceptos	51
Artículo 9.- Zona y subzona.....	51
Artículo 10.- Parcela edificable	52
Artículo 11.- Alineaciones y rasantes	52
Artículo 12.- Cotas de referencia	52
Artículo 13.- Características de las parcelas privatizables.....	53
B.2.3. Zonificación y usos pormenorizados	54
Artículo 14.- Usos previstos.....	54
Artículo 15.- Zonificación	55
B.2.4. Ordenanzas reguladoras de la edificación.....	57
Artículo 16.- Cómputo de la edificabilidad.....	57
Artículo 17.- Alineaciones y rasantes	57
Artículo 18.- Características de las calles, plazas y vialidad	58
Artículo 19.- Fachadas.....	58
Artículo 20.- Alturas libres de las diferentes zonas.....	58
Artículo 21.- Vuelos	59
Artículo 22.- Cubiertas de los edificios.....	59
Artículo 23.- Galerías porticadas	60
Artículo 24.- Patios, ascensores, escaleras, portales.....	60
Artículo 25.- Sótanos.....	60
Artículo 26.- Garajes de la edificación	61
Artículo 27.- Condiciones estéticas de la edificación.....	62
B.2.4. Ordenanzas reguladoras de la urbanización	62
Artículo 28.- Características generales de la urbanización	62
Artículo 29.- Trazado de la red viaria.....	62
Artículo 30.- Supresión de barreras arquitectónicas	62
Artículo 31.- Acceso al interior de parcelas privatizables y las plantas de garaje	63
Artículo 32.- Cierre de las parcelas privatizables.....	63
Artículo 33.- Divisiones interiores de las parcelas privatizables	63
Artículo 34.- Aparcamientos anejos a la red viaria	63
Artículo 35.- Red de comunicaciones rodadas y peatonales	64
Artículo 36.- Red de abastecimiento y distribución de agua	64
Artículo 37.- Red de saneamiento.....	65
Artículo 38.- Redes de energía eléctrica y telefonía	65
Artículo 39.- Red de alumbrado público	66
Artículo 40.- Jardinería y arbolado.....	66
Artículo 41.- Mobiliario urbano.....	67
Artículo 42.- Reajuste de las características de la urbanización a través del Proyecto de urbanización	67
Artículo 43.- Corrección de impactos: medidas correctoras	67

C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN EN LA EJECUCIÓN..... 71

C.1. Tipo de actuación y desarrollo del ámbito	71
--	----



C.2. Sistema de Actuación previsto	71
C.3. Programación	72
D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.....	75
D.1. Gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución U-41 "MESA"	75
D.2. Costes de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.....	75
D.2.1. Avance de presupuesto del Anteproyecto de urbanización.....	75
D.2.2. Valoración de los costes de urbanización	76
D.2.3. Financiación	77
D.2.4. Justificación de la viabilidad económica	77
E. PLANOS	81



Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616142551675507425



Documento A
MEMORIA

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616142551675507425



Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616142551675507425



A. MEMORIA

A.0. INTRODUCCIÓN AL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO

El presente documento de Plan Especial de Ordenación Urbana en el Área U-41 "MESA" en el Municipio de Mungia, de fecha de septiembre de 2023, se trata de un Texto Refundido de la versión anterior del Plan, en el que se han introducido una serie de reajustes y correcciones motivadas por los requerimientos recibidos durante la tramitación administrativa del expediente, así como la actualización de datos varios y la subsanación de erratas y algunos aspectos formales detectados en anteriores documentos.

De este modo, por una parte, se han introducido unas modificaciones en cuanto a la ordenación para recoger las condiciones indicadas en el informe emitido por URA Agencia Vasca del Agua - Ur Agentzia, código de referencia IU-B-2021-0020. Se adjunta copia de este informe como Anejo 1 a la presente Memoria. En este informe se analizan los documentos que se han presentado por parte del Ayuntamiento de Mungia dentro del trámite administrativo de aprobación del Plan Especial, y se indican los aspectos que se deben considerar en aplicación de las afecciones en materia de su competencia.

Como conclusiones de este análisis, el informe solicita una serie de correcciones, que se reproducen a continuación:

- *Los planos 12, 14 y 15 y los que corresponda, deberán recoger que los usos residenciales de la edificación ZR-3, ubicada en zona inundable, se dispondrán a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años siendo en este caso de 22,93 m (referida al sistema de nivelación REDNAP 2008).*
- *En el artículo 31 se hará mención a que el Proyecto de Urbanización recogerá la disposición de los accesos a los garajes subterráneos y sótanos para la parcela de las viviendas colectivas y que los mismos deberán garantizar la estanqueidad del recinto para la venida de 500 años de periodo de retorno y dispondrán de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida, de 22,93 m (referida al sistema de nivelación REDNAP 2008).*

De esta forma, en el presente texto refundido del Plan Especial se incorporan las siguientes correcciones:

- En los planos del presente plan se define la ordenación de la edificación, y entre otros, su cota de implantación en cada parcela. Tal como se indica en el artículo 12 de las Normas urbanísticas, en los planos nº 12 a 16 se define para cada lote edificable la cota de referencia dentro de una horquilla que permita la adecuada adaptación al terreno. Asimismo, en el artículo 13 se establecen las características de las parcelas privatizables, entre las cuales, se



indica las cotas de los forjados de planta baja, planta primera y alero. De esta forma, para la parcela ZR-3*, se establece su implantación a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años, tal como se requiere en el Informe de URA. En dicho Informe, las cotas están referidas al sistema de nivelación REDNAP 2008, que según se indica, resulta 20 cm inferior a la que corresponde a la cartografía municipal. Por tanto, para la parcela ZR-3* se establece la cota mínima de implantación a la +23,15 respecto a la cartografía municipal que sirve de base del Plan Especial (que corresponde a la cota +22,95 referida al sistema de nivelación REDNAP 2008, no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años siendo en este caso de 22,93 m).

- En el artículo 31 de las Normas urbanísticas, se ha incluido la condición requerida: "Los accesos deberán garantizar la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispondrán de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida (de +22,93 m referida al sistema de nivelación REDNAP en la zona de la subzona ZR-3*, siendo ésta la +23,13 en la cartografía municipal sobre la que se elabora el presente plan)".
- Debido a este requerimiento, la implantación de la edificación de la parcela ZR-3* debe estar a una cota superior a +23,13. Este edificio se sitúa junto a la calle Karmelo Etxegarai, que se encuentra totalmente consolidada. De esta forma, tal como se puede observar en la Sección DD' del plano nº 15, la planta baja del edificio se encuentra sobreelevada respecto a la calle, con lo que la planta sótano sobresale sobre la rasante 1,2 metros aproximadamente. Esta situación se puede producir también en otros edificios, debido al relieve del terreno y los niveles de la urbanización. En este sentido, en el artículo 16 Cómputo de edificabilidad de las Normas urbanísticas de este PEOU, se establece que las plantas bajo rasante, cuyo uso característico es el de aparcamientos y trasteros, no computan a efectos de aprovechamiento, para lo que no podrán emerger de la cota de rasante definitiva más de 1,50 metros.
- Las cotas de implantación de los edificios se han establecido con el objeto de que el conjunto se integre de forma equilibrada, sin que se produzcan distorsiones o incoherencias entre los bloques. Tal como se puede observar en la Sección AA' del plano nº 15, con la cota de implantación impuesta el bloque ZR-3* quedaría prácticamente alineado con el bloque colindante (ZR-2.4), contando además con una planta menos, por lo que se considera que se integra de forma adecuada según los criterios adoptados en el plan.

Junto con las modificaciones indicadas, se ha revisado la totalidad del documento, y se ha procedido a la corrección de erratas y algunos aspectos formales del texto.

En resumen, las correcciones principales introducidas en el texto refundido revisado, son las siguientes:

- Se ha revisado todo el documento para que los requerimientos del Informe de URA antes referido quede perfectamente integrado en el contenido del Plan.
- Se han actualizado los datos referentes a los titulares de los terrenos según la última información disponible, tanto en el apartado A.5.2 de la Memoria, así como en los planos nº 6 y 7.
- Se han corregido de forma puntual algunas erratas y aspectos formales del texto original



De esta forma, con las modificaciones y correcciones indicadas, el presente Texto refundido con correcciones del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución U-41 "MESA" de Mungia sustituirá al anterior documento una vez que se culmine su tramitación administrativa, se apruebe definitivamente y se proceda a su publicación.

A.1. ENCARGO Y REDACTORES

La redacción del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, preciso para modificar la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución denominada U-41 "MESA" definido en el planeamiento vigente del municipio de Mungia, se lleva a cabo por encargo realizado por la JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UE 41 "MESA" de MUNGIA, con C.I.F. V67876599.

Los redactores son el equipo de arquitectos de la Sociedad de Arquitectura y Urbanismo Ajuriaguerra Tres SLP, que tienen su estudio profesional en Bilbao, Alameda Mazarredo 63, 1º dcha., en cuya representación actúa el arquitecto D. Pablo Estefanía Angulo, colegiado nº 1.309 de la delegación de Bizkaia del COAVN.

Resulta importante señalar que una vez constituida la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución U-41 "MESA", una vez aprobado los Estatutos y Bases de la misma, será esta entidad quien pase a figurar como promotora de los instrumentos de ordenación pormenorizada, gestión y desarrollo urbanístico de la unidad.

A.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS: PLANEAMIENTO VIGENTE

A.2.1. Explicación del contenido de este apartado

El ámbito de la Unidad de Ejecución U-41, objeto del presente Plan Especial, ha sido, a su vez objeto de un expediente de modificación de ordenación urbanística de carácter estructural denominado "*Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mungia en el área de Suelo Urbano Industrial S.I.-11 MESA-Mungia*". En la elaboración de este último expediente, se aportó un exhaustivo análisis explicativo de los antecedentes urbanísticos habidos hasta su redacción. Teniendo en cuenta que la redacción del presente Plan Especial modifica la ordenación pormenorizada contenida en el expediente de Modificación de las NNSS, se estima necesario que por su interés y facilidad de lectura, se incorpore, en este apartado de la Memoria, el contenido de los antecedentes del documento de Modificación Puntual de las Normas de Mungia en el Área de Suelo Urbano Industrial S.I.-11 "MESA-Mungia", con el añadido del proceso de redacción y tramitación del citado expediente urbanístico.

De esta forma y con la lectura de los antecedentes indicados, se tiene un conocimiento claro de todos los pasos, tanto de gestión como de planeamiento, realizados con anterioridad a la elaboración del presente Plan Especial, ayudando a la comprensión de todo el largo proceso habido hasta el presente, conocimiento que permite entender todos los avances ya producidos en



la materialización de una gran parte de los contenidos que la Ley 2/2006 asigna a los Planes Especiales de Ordenación Urbana (artículo 70).

A.2.2. Antecedentes urbanísticos de la Unidad de Ejecución U-41 "MESA"

El planeamiento urbanístico vigente del municipio de Mungia, lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, tipo b), que fueron aprobadas definitivamente por el Departamento de Urbanismo de Diputación Foral de Bizkaia, con fecha 24/6/1996, siendo publicada la normativa en el BOB de fecha 28/4/1997.

En dicho planeamiento urbanístico, el ámbito cuya ordenación pormenorizada queda reajustado mediante el presente PEOU, estaba definido como Suelo Urbano Industrial Restringido 2. La regulación Urbanística de dicho ámbito quedaba recogida en la Norma D3 de la normativa específica de las NNSS de Mungia, cuyo contenido se reproduce a continuación:

Norma «D3».- Suelo Urbano Industrial Restringido 2

Corresponde a los suelos identificados en la documentación gráfica como SI-11, SI-12 y SI-31.

D3.1) Norma única: En tanto no se produzca la revisión de las N.S.M. en los suelos condicionados por esta calificación, los usos actuales poseerán el carácter de tolerados y no se autorizarán aumentos del aprovechamiento urbanístico en relación con el actual, permitiéndose cambios de uso dirigidos a cualquiera de los recogidos como terciarios, de equipamiento o de Servicios: Los edificios existentes en el momento de aprobación de las N.S.M. quedarán considerados dentro de la ordenación a todos los efectos, autorizándose las obras necesarias para su mantenimiento y consolidación, quedando prohibidas aquellas que tiendan a incrementar su aprovechamiento actual.

Dicha calificación pormenorizada, ya suponía el reconocimiento por parte de las Normas, que dichos suelos, aun manteniendo su consideración de industriales, no se encontraban en la situación más idónea desde el punto de vista de ordenación urbanística del municipio, ni desde la óptica de la propia funcionalidad de las empresas. Estos suelos, se corresponden con los primeros asentamientos industriales del municipio, que ocupaban suelos vacantes en la periferia del núcleo urbano original, pero que el acelerado proceso de desarrollo urbano de Mungia, ha ido englobándolos, pasando a ocupar áreas relativamente centrales, rodeadas en su mayor parte por nuevos desarrollos residenciales.

Este es el caso de empresa Manufacturas Eléctricas, S.A. (MESA-Mungia), que para poder sobrevivir ha de adaptarse a las demandas generadas de unos procesos productivos más exigentes, que requieren mayores superficies de producción y unas mejores condiciones de entorno, con playas de aparcamiento, de maniobra y manipulación de sus componentes y productos. Estas condiciones no pueden producirse en su actual emplazamiento, por lo que resulta obligado su traslado a un entorno industrial más adecuado.

Al objeto de posibilitar el traslado de las actuales instalaciones de la empresa Manufacturas Eléctricas, S.A. (MESA-Mungia) fuera del casco urbano, y conforme al conjunto de condiciones establecidas en el acuerdo marco, correspondiente al Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Mungia y la citada empresa industrial, se planteó una Modificación Puntual de



Planeamiento Urbanístico, aprobada definitivamente, denominada "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mungia en el área de Suelo Urbano Industrial S.I.-11 MESA-Mungia".

Por razones de mera coherencia urbanística y al objeto de generar un tejido urbano homogéneo y perfectamente articulado, junto a los suelos de la propia mercantil afectada Manufacturas Eléctricas, S.A. (MESA-Mungia), han sido incluidos otros, de diferentes propietarios, que no pertenecen a esta empresa, como son los suelos correspondientes a la empresa Procomsa, dispuestos al este de Mesa-Mungia, así como una estrecha franja de suelo vacante (Sr. Lopategi), dispuesta al oeste de esta empresa, y colindante al suelo no urbanizable del entorno de la variante de Mungia. Dichos terrenos, en su conjunto conforman un ámbito industrial homogéneo, dispuesto entre la calle Karmelo Etxegarai (carretera Mungia-Plentzia) y unos recientes desarrollos residenciales.

Estos suelos resultan igualmente beneficiados del expediente urbanístico promovido con el objetivo inicialmente señalado y participarían en la gestión y desarrollo del nuevo ámbito residencial propuesto.

El expediente urbanístico en el que se basa el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, se corresponde con esta Modificación Puntual de las NNSS, cuyo objeto consiste en la definición de una Unidad de Ejecución de carácter residencial, que se denomina U-41 "MESA", para la que conforme al actual formato urbanístico de las vigentes NNSS de Mungia, se define una ordenación pormenorizada de la cual resulta la siguiente ficha específica de ordenación:

Unidad de Ejecución U-41 "MESA"

<i>Denominación</i>	..... U-41 "MESA"
<i>Sup. Total U-41</i>	..... 22.522,72 m²
<i>Sup. Resultante Privatizable</i>	..... 11.391,68 m²
<i>Densidad Edificatoria</i>	..... 124,50 Viv./ha
<i>Nº Total de Viviendas</i>	..... 280 Viv.
<i>Nº Viviendas Existentes</i>	..... --- Viv.
<i>Incremento de Viviendas</i>	..... 280 Viv.
<i>Nº de Viviendas de VPO</i>	..... 56 Viv.
<i>Aprovech. Máximo S.R.</i>	..... 34.158,00 m²
<i>Edific. S.R. (Parámetro resultante)</i>	..... 1,516 m²/m²
<i>Sup. Sistema General EE.LL.</i>	..... 4.521,68 m²

Condiciones particulares de ordenación

De conformidad a lo señalado en el informe de la Agencia Vasca del Agua URA, para los bloques (N-109, N-110, N-111, N-112 y N-113) que presentan uso residencial en planta baja, en tanto no se presente un Estudio Hidráulico de mayor concreción, se establece una cota mínima de planta +24,76, definida para la inundación de 500 años de periodo de retorno.



Para el bloque N-114 deberá salvarse la cota definida para las áreas con riesgo de inundación de 100 años de periodo de retorno, tanto en la rasante de planta baja como en el acceso de garajes, fijándose dichas a cotas a un nivel de +23,55 metros

De acuerdo a lo señalado por el departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia, se deberá redactar un "Estudio de Impacto de Tráfico" para la nueva unidad U-41

A.2.3. Descripción de la ordenación pormenorizada del planeamiento actualmente vigente

Durante la redacción y desarrollo del expediente urbanístico de "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mungia en el área de Suelo Urbano Industrial S.I.-11 MESA-Mungia", se consideró adecuado, por las circunstancias propias del momento, dejar definida la ordenación pormenorizada de su ámbito, evitando de este modo, posteriores instrumentos urbanísticos (Planes Especiales, Estudios de Detalle, etc.).

De este modo la disposición del aprovechamiento urbanístico contenido en el expediente de Modificación de las NNSS, se basada en seis bloques de vivienda colectiva, cinco de ellos de S+PB+3+Ático retranqueado, con uso residencial en planta baja y el sexto bloque igualmente de vivienda colectiva de S+PB+4 Plantas, con locales comerciales en planta baja y porches abiertos a un espacio libre comunitario, de nueva creación generado como consecuencia del desarrollo de esta Unidad. Si bien, dichos bloques, presentan frentes de diferentes longitudes, todos ellos tendrían un fondo edificable semejante, de entre 24-26 metros, lo que redundaba en una imagen urbana bastante homogénea, optimizando el rendimiento edificatorio, al posibilitar la implantación de cuatro viviendas por planta y núcleo de comunicaciones. Esta tipología edificatoria, en cuanto a alturas, número de plantas, volumetría de los bloques, e incluso respecto a la edificabilidad global y densidad edificatoria, resultaba muy similar a la de la finca de Tacke-Olalde, situada en las inmediaciones al ámbito, que en la actualidad ya ha sido materializada.

Los cinco primeros bloques, los más alejados del casco urbano, quedaban dispuestos en forma abanico, según dos alineaciones concéntricas sensiblemente paralelas a la variante de Mungia, de un modo similar al desarrollo del grupo de viviendas de VPO, situados en las inmediaciones, junto a la carretera de Gatika. El sexto de los bloques previstos, quedaría dispuesto según alineación de la calle Karmelo Etxegarai, (Carretera Mungia-Plentzia) del mismo modo que se ha previsto en la ordenación de la Unidad U-30 Olalde.

Los tres primeros bloques (N-109, N-110 y N-111) quedaban dispuestos en una única parcela privatizable de 5.150,60 m², estando unidos, a nivel de planta bajo rasante. A nivel sobre rasante, estos bloques presentaban una dimensión, en su planta tipo, de 24 x 40 metros (salvo pequeños ajustes de curvatura por razones de diseño urbano) De ello resultaba, en planta tipo, un total de 8 viviendas, y cuatro viviendas más, en la planta ático retranqueada. De este modo el número de viviendas ascendería a 36 en cada uno de los tres bloques. Los bloques N-109 y N-111 disponían en planta ático 4 viviendas cada uno, y el bloque N-110 dispondría en planta ático 8 viviendas en planta ático (las dos centrales no irían retranqueadas).

Los dos siguientes bloques (N-112, N-113) conformaban una segunda parcela privatizable de 4.485,70 m² que quedaban unidos a nivel de planta sótano. A nivel sobre rasante, estos bloques



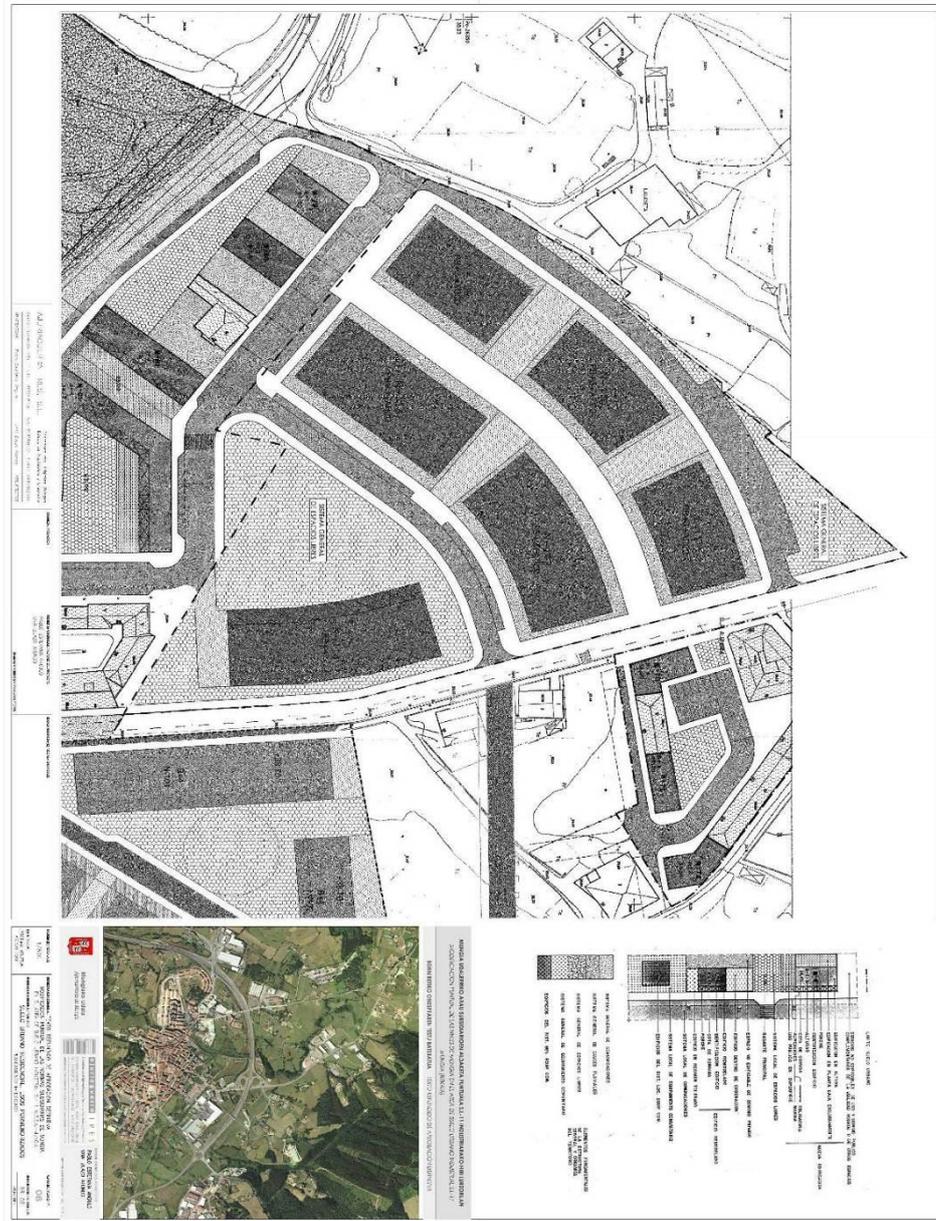
presentaban una dimensión en su planta tipo de 26 x 56 metros (salvo pequeños ajustes de curvatura por razones de diseño urbano). De ello resultaba, en planta tipo un total de 12 viviendas, y ocho viviendas más, en la planta ático retranqueada. De este modo el número de viviendas ascendería a 56 viviendas por bloque (total 112 viviendas en ambos bloques).

El último bloque (N-114) se preveía fuera destinado a albergar el 20% de la oferta total -56 viviendas- en régimen de Protección Oficial (VPO). Se trata de un bloque de planta rectangular quebrada, adaptada a la alineación de la calle Karmelo Etxegarai de 26 x 64 metros. Se trataba un bloque de sótano, planta baja y cuatro plantas altas. La planta sótano presentaba la misma ocupación de la planta tipo. En planta baja se preveía que se dispusieran los locales comerciales, así como un porche de 5 metros de fondo, abierto, en toda su longitud, a un espacio urbano generado en el desarrollo de esta unidad. Conforme a esta solución se proponía rematar la trama urbana del entorno, generando unos espacios, de notable valor ambiental, que posibilitasen la adecuada articulación del tejido urbano en dicha zona del municipio. Igualmente se trataba de recuperar el entorno próximo a la variante, situado entre las carreteras de Gatika y Plentzia, deteriorado por el histórico desarrollo industrial. Dicha intervención, se consideraba la continuación de otras intervenciones similares, actualmente en fase de materialización, como la referida en el apartado anterior de la empresa Tacke-Olalde.

Cuadro de características de cada bloque edificable

TIPO	Denom. EDIF.	Ocup.	Sup. Porch	Sup. P. Baja	Aprov. P. Baja	Aprov. B.R.	Sup. P. Tipo	Sup. Vuelos	Sup. Patios	Aprov. P. Tipo	Tipología,	Nº P.Tipo	Aprov. Atico	Aprov. Total	Nº Viv.	m²/viv. Media
TIPO A	N-109	960,0	-	960,00	888,0	1.717,0	960,0	64	72	952,0	S+PB+3+Ático	3	576,0	4.320,0	36	120,00
TIPO A	N-110	960,0	-	984,00	912,0	1.717,0	992,0	64	72	984,0	S+PB+3+Ático	3	936,0	4.800,0	40	120,00
TIPO A	N-111	960,0	-	960,00	888,0	1.717,0	960,0	64	72	952,0	S+PB+3+Ático	3	576,0	4.320,0	36	120,00
TIPO B	N-112	1.456,0	-	1.456,00	1.312,0	2.242,0	1.456,0	82	144	1.394,0	S+PB+3+Ático	3	896,0	6.390,0	56	114,11
TIPO B	N-113	1.456,0	-	1.456,00	1.312,0	2.242,0	1.456,0	82	144	1.394,0	S+PB+3+Ático	3	896,0	6.390,0	56	114,11
T.C.VPO	N-114	1.664,0	310,0	1.664,00	1.354,0	1.664,0	1.664,0	90	108	1.646,0	S+PB+4	4	0,0	7.938,0	56	117,57
													34.158,0	280	117,16	

Plano OR-2 "Suelo Urbano Residencial, Usos Pormenorizados" del expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias de Mungia para la recalificación de los terrenos del suelo industrial S.I.-11, a Suelo Urbano Residencial U-41 "MESA".



A.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana, se configura como el instrumento de planeamiento que modifica la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución U-41 de Mungia. Este instrumento encuentra su fundamento jurídico en lo dispuesto en el artículo 30 del 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, que preceptúa que la ordenación pormenorizada integrada en el



Planeamiento General podrá modificarse utilizando bien la figura de Modificación del Plan General, bien la figura del Plan Especial o Plan Parcial, según corresponda, conforme el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006.

La necesidad de ajustar la ordenación pormenorizada del ámbito correspondiente a la Unidad de Ejecución U-41, obedece al ejercicio legítimo por parte de la Administración planificadora del "*ius variandi*" para acomodar el planeamiento a las circunstancias económicas y sociales que demandaban un ajuste de los aprovechamientos edificatorios a la nueva situación derivada de las necesidades de cubrir un determinado programa de vivienda, y la acomodación a las alineaciones resultantes a un modelo de desarrollo urbanístico más equilibrado, en la línea de la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, de 16 de febrero de 1993, cuando señala que "el *ius variandi* de la Administración permite circunstancias demográficas, sociales y económicas que demanden una alteración de la anterior situación jurídica urbanística". Existe, pues, un evidente interés general o público en ajustar la ordenación pormenorizada, propuesta que se inserta en el conjunto de medidas urbanísticas adoptadas, de suerte que la Modificación del régimen urbanístico de estos suelos guarda coherencia con la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes de la colectividad.

Objetivamente, la redacción del presente Plan Especial, surge como consecuencia de la necesidad la reconfiguración morfológica del espacio urbano, resultante de las diversas zonas y subzonas definidas en el planeamiento vigente, adaptando, por otro lado, la solución edificatoria prevista al producto inmobiliario que demanda la sociedad actual.

En este sentido, se ha producido un proceso de reflexión en cuanto a la configuración del espacio urbano resultante de la ordenación propuesta. En un momento en el que se produce una ralentización del mercado inmobiliario, permite diseñar la ciudad de un modo más racional y sosegado, sin las premuras ni presiones derivadas de la necesidad de atender una demanda impaciente por disponer de un suelo urbanizado, pero carente de un modelo de desarrollo urbano claramente definido.

Consecuentemente y bajo estas premisas, se ha producido un proceso de revisión de la vigente ordenación, sin renunciar a los aspectos positivos de la misma, como son la integración del ámbito en el tejido urbano colindante mediante la prolongación de los ejes viarios existentes, o bien la consecución de un gran espacio destinado a espacios libres, con carácter de sistema general, dispuesto junto a las zonas más densamente pobladas.

En relación al producto inmobiliario resultante y según se ha apuntado anteriormente, la reducción del tamaño medio familiar a valores muy próximos a dos miembros por familia, con un porcentaje creciente de familias unipersonales, aconseja reducir tanto la superficie de las viviendas como el número de piezas de las mismas. En tal sentido se propone que la vivienda tipo, en un porcentaje mayoritario (del orden del 70%) se corresponda a la de tres habitaciones con una superficie construida media incluyendo la parte proporcional de elementos comunes de unos 85 m² aproximadamente, con su correspondiente plaza de garaje (bajo rasante) y trastero. A este respecto y tras haber debatido ampliamente este asunto en el Ayuntamiento de Mungia se señala que el número de viviendas será libre, no obstante, para cada bloque el 70 % del total de las viviendas será



de tres (3) habitaciones y no habrá más de un 10% de una (1) habitación. Ello, en su conjunto, puede suponer un incremento aproximado en cuanto al número de unidades de viviendas del 20% respecto al planeamiento vigente.

Esta reconsideración del tamaño de las viviendas motiva la previsión de bloques edificatorios de menor tamaño que puedan acomodar de una forma más flexible las mismas, según el criterio anteriormente señalado, y que a su vez queden integrados en la trama urbana de un modo más coherente y con una escala más humana

En tal sentido cabe indicar que el modelo de desarrollo propuesto emana de los principios de las denominadas "slow-cities", a la que pertenece el propio municipio de Mungia. Se busca por tanto una ciudad amable, equilibrada en sus funciones, autosuficiente, donde la circulación motorizada no sea el condicionante básico de conformación de los espacios urbanos. En esencia se propugna una ciudad hecha para ser vivida por los ciudadanos, auténticos protagonistas de la misma.

Conforme al ordenamiento urbanístico actualmente vigente, resulta preciso insistir que, los aspectos que se modifican en este expediente, tienen el carácter de determinaciones propias de lo que se califica como "ordenación urbanística pormenorizada", a tenor de lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. El citado precepto señala que la ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:

a) La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.

(...)

e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.

(...)

g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.

h) La fijación de alineaciones y rasantes.

(...)

l) Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.

En la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, aparece una clara disgregación entre la ordenación estructural y la pormenorizada. En los artículos 53 y 56 se establece de manera sistemática las determinaciones que corresponden a la ordenación estructural y a la ordenación pormenorizada, de forma que las primeras se sitúan en el rango jerárquico del planeamiento general y las segundas corresponden al rango jerárquico del planeamiento de desarrollo.

En lo que a este ámbito se refiere, las determinaciones propias de la ordenación urbanística estructural tal y como se recoge en el apartado 2, c) del artículo 53 de la Ley del Suelo son los siguientes.



c) La fijación de la edificabilidad urbanística, del uso característico y de los usos compatibles que se prevean, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos

Por lo indicado en los citados artículos, la definición de sistemas locales, establecimiento de edificabilidades físicas pormenorizadas, así como el número máximo de viviendas, no constituye una determinación urbanística estructural, sino pormenorizada. En la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, dentro de las determinaciones de ordenación estructural no aparece dicho parámetro, ni tampoco en las determinaciones de ordenación pormenorizada, si bien en estas últimas deja abierta la posibilidad de incluir todo aquello que se crea conveniente: Por tanto, la indicación de las Normas Subsidiarias relativas al número de viviendas permitidas, no constituye una determinación de la ordenación estructural y puede ser modificada por su planeamiento de desarrollo.

Como consecuencia se señala que la adaptación del número de viviendas en el planeamiento de desarrollo, **no supone una determinación que altere la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias**, al amparo de la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

La edificabilidad máxima del ámbito según la Modificación de las Normas Subsidiarias del Área S.I.-11 es de 34.158 m²c, siguiendo destinándose el 20% de la edificabilidad residencial total al uso de Viviendas de Protección Oficial. A continuación, se aporta un cuadro comparativo.

	PLANEAMIENTO VIGENTE Modificación NNSS Area S-I.11	ORDENACIÓN PLANTEADA Plan Especial Ord. Urbana U-41 "MESA"
Aprovechamiento Máximo S.R.	34.158,00 m ²	34.158,00 m ²
Aprovechamiento Resid. Libre	26.220,00 m ²	27.087,00 m ²
Aprovechamiento Comer Libre	1.354,00 m ²	300,00 m ²
Aprovechamiento Resid. VPO	6.548,00 m ² (20% S/ Tot Resid)	6.771,00 m ² (20% S/ Tot Resid)
Aprovechamiento Resid. TOTAL	32.768,00 m ²	33.858,00 m ²
Nº Viviendas Régimen Libre *	224 Viviendas	* No se define
Nº Viviendas Régimen VPO *	56 Viviendas	* No se define
Sup. Sistema General EE.LL.	4.521,68 m ²	5.037,21 m ²
Sup. Sistema Local EE.LL.	--- m ²	3.556,60 m ²
Sup. Total EE.LL. Públicos	4.521,68 m ²	8.594,31 m ²

*Nota: Si bien el número de vivienda es libre para cada bloque, el 70 % del total de las Viviendas en cada uno de los bloques será de 3 habitaciones y no habrá más de un 10% de una habitación.

El presente plan no incurre en ninguno de los puntos que exigiría una revisión de los estándares de la nueva Ley del Suelo, según precisan los artículos 35 y 36 del Decreto 105/2008, ya que no lleva aparejado un incremento de edificabilidad urbanística respecto a la previamente atribuida, y no comporta ningún tipo de reclasificación ex novo de suelos. No se plantea incremento alguno del techo edificable residencial, el cual se mantiene inalterable.

En cuanto al procedimiento para la tramitación de este plan, resulta preciso señalar que el artículo 104 de la Ley 2/2006, señala que la revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los Planes Urbanísticos, deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones, exceptuadas de esta



regla, en particular, *las mejoras y modificaciones que pueden operar los Planes parciales y Especiales en la Ordenación Pormenorizada*. El caso que nos ocupa queda incardinado en esta excepción a la regla general.

A.4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito espacial del Plan Especial de Ordenación Urbana, se identifica con la Unidad de Ejecución U-41 "MESA" definida en expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias de Mungia para la recalificación de los terrenos del suelo industrial S.I.-11, a Suelo Urbano Residencial U-41 "MESA".

Esta unidad comprende los terrenos situados en el extremo noroeste del municipio de Mungia, junto a la carretera Mungia-Gatika (calle Karmelo Etxegarai), que se corresponde, mayoritariamente, con los terrenos donde actualmente desarrolla sus actividades productivas la empresa Manufacturas Eléctricas, SA (MESA) en el municipio de Mungia.

El desarrollo de esta Unidad de Ejecución supone continuar los procesos de reconversión de diversos suelos industriales de Mungia, dispuestos en Áreas centrales, que el proceso de desarrollo urbanístico del municipio ha ido englobando entre diferentes zonas residenciales. Como anteriormente se ha apuntado, este tipo de actuaciones ya se han realizado anteriormente en el municipio de Mungia, destacando especialmente entre otras, el desarrollo del ámbito de Tacke-Olalde, situado en las proximidades del ámbito objeto del presente expediente.

Los elementos que delimitan la Unidad de Ejecución son:

- Norte: Suelo No Urbanizable junto al Sistema General Viario de la variante de Mungia.
- Este: Por este límite la Unidad U-41 "MESA" es colindante con la carretera Mungia-Gatika (calle Karmelo Etxegarai).
- Sur: Suelo Urbano Residencial Consolidado, prolongación de la calle Lauaxeta Olerkari.
- Oeste: Suelo Urbano Residencial Consolidado, prolongación de la calle Lauaxeta Olerkari.

De la trasposición de dichos límites sobre plano topográfico digitalizado levantado al efecto, con los reajustes propios de la adaptación a la estructura parcelaria, ha resultado una superficie para la Unidad de Ejecución U-41 "MESA" de 22.446,81 m². La mayor parte de dicha superficie, son de titularidad de diferentes propietarios privados, a excepción de una superficie de unos 50 m², que son de titularidad municipal.



A.5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.5.1. Características naturales del territorio

Morfológicamente el área se caracteriza por ser un suelo que presenta una forma triangular cuyo extremo inferior (vértice sur del triángulo) apunta hacia el centro de Mungia y vértices laterales se corresponden con dos ejes radiales, por un lado en sentido norte, la calle Karmelo Etxegarai y por otro lado en sentido noroeste prolongación de la calle Lauaxeta Olerkari. El lado restante se dispone de forma sensiblemente paralela a la variante viaria del municipio de Mungia.

Topográficamente presenta unas ligeras pendientes en sentido descendente hacia el sur (centro urbano) presentando las mayores cotas junto al límite noroeste, así el vértice oeste presenta la mayor elevación a cota +31,41 en su vértice oeste, que va disminuyendo muy ligeramente en sentido noreste hasta su vértice norte a cota +26,27. Sin embargo la pendiente descendente resulta más acusada en sentido sur (fundamentalmente en su primer tramo) pasando hasta la cota +21,79 que se corresponde con el vértice sur del ámbito.

A.5.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

Dado el carácter industrial que dispone actualmente el ámbito de la Unidad de Ejecución U-41 se disponen diversas edificaciones cuyo uso es mayoritariamente industrial, además de otros usos de almacenes y oficinas vinculados a la actividad industrial, así como oficinas no vinculadas a los usos industriales existentes.

Por otro lado, las instalaciones actuales son las que proporcionan servicio a dichas edificaciones presentando unas características y dimensionamiento acorde a las demandas generadas por tales usos.

La definición gráfica de las edificaciones existentes, con sus datos más relevantes tales como son titularidad, uso actual, ocupación, edificabilidad, características constructivas, año de construcción, así como su identificación fotográfica, queda contenida en el Plano nº 07 referenciado como IE-04-A "Usos y edificaciones existentes". Igualmente, en los planos nº 10 y 11 se contiene la definición del trazado de las redes existentes.

A.5.2.1. Usos y Edificaciones

Atendiendo a la titularidad de los suelos actualmente existentes en el ámbito de la unidad de ejecución U-41 "MESA", se señala que las mismas pertenecen a tres propietarios, y conforme a su actividad actual presentan un uso predominantemente industrial; por un lado está NEINOR HOMES S.A., por otro la empresa Procomsa y finalmente la Comunidad de Propietarios Karmelo Etxegarai, dividida a su vez bajo el régimen de propiedad horizontal. Además de estas edificaciones se distinguen en el ámbito amplias superficies de suelo pavimentado o asfaltado vinculadas a los edificios y actividades actuales, así como diversas zonas verdes en áreas colindantes.



En lo que a los edificios titularidad de la empresa NEINOR HOMES S.A. se refiere, se distinguen tres edificios principales destinadas a usos diversos. Por un lado un edificio en forma de "U" en planta alberga tres plantas de instalaciones administrativas y talleres. Contiguo a este, se encuentra una nave industrial de una única planta destinada a uso productivo. Anexo a esta última existe una nave más destinada a uso almacén.

Respecto a las edificaciones pertenecientes a Procomsa se advierten dos principales. Por un lado una nave industrial destinada a uso productivo y anexo a este, otro edificio de dos plantas con forma de "L" en planta, una de cuyas alas pertenece a la Comunidad Karmelo Etxegarai; este último alberga en su interior oficinas y talleres, los cuales, como anteriormente se ha apuntado, quedan divididos bajo el régimen de propiedad horizontal.

Se adjuntan a continuación, en las páginas siguiente, las fichas explicativas con imágenes, cuadros de superficies y características de estos edificios.



Propietario	NEINOR HOMES S.A.
Uso	Oficinas y talleres
Ocupación	2.122 m ²
Nº de plantas	3
Edificabilidad	6.366 m ²
Características	Edificio con forma de U en planta de los años 80 construido con estructura de hormigón y cerramiento de fábrica vista en algunos paños; revestido y pintado en el resto.



Propietario	NEINOR HOMES S.A.
Uso	Producción
Ocupación	3.305 m ²
Nº de plantas	1
Edificabilidad	3.305 m ²
Características	Edificio de los años 70 con cubierta en diente de sierra de chapa grecada. Construido con estructura de hormigón y cerramiento de fábrica revestido y pintado.



Propietario	NEINOR HOMES S.A.
Uso	Almacén
Ocupación	1.226 m ²
Nº de plantas	1
Edificabilidad	1.226 m ²
Características	Edificio de los años 80 construido con estructura de acero sobre zócalo de hormigón y cerramiento de chapa grecada.



Propietario	Comunidad de Propietarios Karmelo Etxegarai
Uso	Oficinas y talleres.
Ocupación	825 m ²
Nº de plantas	2
Edificabilidad	1.650 m ²
Características	Edificio de los años 80 construido con estructura de hormigón y cerramiento de fábrica revestido y pintado.



A su vez esta edificación correspondiente a la Comunidad de propietarios Karmelo Etxegarai queda dividida horizontalmente del modo siguiente:

LOCAL	PROPIETARIO	ACTIVIDAD	Partic. %
Nº	PLANTA BAJA		
1	JAUREGI-GOINETXE, S.A.	ALMACÉN DISTRIBUCIÓN DE BEBIDAS (VINOS)	12,51%
2	Zarandona Etxegaray, José Maria	VACÍO	10,27%
3	Bustinza Torrontegui, Jesús	GARAJE DE EMPRESA ALQUILER VEHÍCULOS LUJO	10,32%
4	Etxebarria, Josu	TALLER Y CONCESIONARIO VEHÍCULOS OPEL	17,07%
			50,17%
Ofic. nº	PLANTA PRIMERA		
1	Muñoa Etxebarria, Julian	VACÍO	4,42%
2	Oldar Asesores Consultores, S.L.	OFICINA	4,31%
3	Bengoechea de la Llera; Javier	VACÍO	4,20%
4	Imaz Bilbao, José Ignacio	VACÍO	4,17%
5	LABAURIA, S.A.L.	VACÍO	4,09%
6	Badallo Arnaiz, Hilario Javier	OFICINA	4,11%
7	Barcos Mandaluniz, Iñigo	OFICINA	2,88%
8	Barcos Mandaluniz, Iñigo	OFICINA	2,36%
9	Martínez Minguito, Francisco	OFICINA	2,03%
10	Martínez Minguito, Francisco	OFICINA	3,14%
11	Martínez Minguito, Esteban	OFICINA	3,19%
12	Martínez Minguito, José Luis	OFICINA	3,16%
13	Aguirre Iturri, Javier	CONSULTA MECÁNICO DENTISTA	3,19%
14	Bustinza Torrontegui, Joana	VACÍO	3,13%
15	De Arteche Zubizarreta, Unai	OFICINA	1,45%
			49,83%



Propietario	Procomsa
Uso	Oficinas
Ocupación	679 m ²
Nº de plantas	2
Edificabilidad	1.358 m ²
Características	Edificio de los años 80 compuesto por una nave construida con estructura de hormigón y cerramiento de fábrica revestido y pintado.



Propietario	Procomsa
Uso	Producción
Ocupación	1.460 m ²
Nº de plantas	1
Edificabilidad	1.460 m ²
Características	Edificio de los años 80 compuesto por tres naves de bóveda de cañón; construido con estructura de hormigón y cerramiento de fábrica revestida de monocapa y pintada.



A.5.2.2. Infraestructuras

Las áreas perimetrales por el exterior del ámbito se encuentran consolidadas por los elementos de urbanización, por lo que dispone de las redes de instalaciones e infraestructuras definidas en los planos nº 10 y 11: IE-07-A (hojas 1 y 2) del presente Plan Especial. Internamente no ha podido comprobarse la totalidad de redes e infraestructuras existentes, no obstante, es preciso señalar, que la mayor parte de las mismas, que proporcionan servicio a las edificaciones industriales y terciarias incluidas en el ámbito de la U-41, habrá que desmantelarlas al resultar disconformes con la nueva ordenación propuesta.

A.6. OBJETIVOS Y CRITERIOS EN LA REDACCIÓN DEL PEOU

El Plan Especial de Ordenación Urbana se redacta para modificar la ordenación pormenorizada prevista en el PGOU con el objetivo de adaptar el modelo propuesto a los principios de las denominadas "slow-cities". Se busca configurar una ciudad amable, equilibrada en sus funciones, autosuficiente, donde la circulación motorizada no sea el condicionante básico de conformación de los espacios urbanos. En esencia se trata de propiciar una ciudad hecha para y por los ciudadanos, auténticos protagonistas de la misma.

Por otro lado se trata de adaptar la ordenación propuesta al producto inmobiliario que demanda la sociedad actual, en la que se está produciendo una constante reducción del maño medio familiar a valores muy próximos a dos miembros por familia, con un porcentaje creciente de familias unipersonales, lo que aconseja reducir tanto la superficie de las viviendas como el número de piezas de las mismas. En tal sentido se propone que la vivienda tipo, en un porcentaje mayoritario (del orden del 70% en cada bloque) se corresponda a la de tres (3) habitaciones con una superficie construida media incluyendo la parte proporcional de elementos comunes de unos 70-90 m² aproximadamente, Dichas viviendas dispondrían de su correspondiente plaza de garaje (bajo rasante) y trastero. Igualmente se plantean, en porcentajes inferiores, viviendas de 2 y 4 habitaciones, así como las viviendas de una sola habitación destinadas a atender una creciente demanda de mercado, pero, estas últimas sin superar un porcentaje del 10% sobre el número total de viviendas en cada uno de los bloques

Consecuentemente y bajo las premisas expuestas en los anteriores párrafos, se ha producido un proceso de revisión de la vigente ordenación pormenorizada, sin renunciar a los aspectos positivos de la misma, como son la integración del ámbito en el tejido urbano colindante mediante la prolongación de los ejes viarios existentes, o bien la consecución de un gran espacio destinado a espacios libres, con carácter de sistema general, dispuesto junto a las zonas más densamente pobladas.



A.7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

A.7.1. Ordenación de volúmenes, zonas verdes y espacios públicos

El desarrollo de la U-41 propiciará la finalización de la trama urbana hasta el límite de los suelos de protección de la variante viaria de Mungia en su límite noroeste, entre las calles Lauaxeta Olerkari y Karmelo Etxegarai, hasta el límite de suelos correspondientes a la zona de protección de la variante de viaria de Mungia.

En coherencia con los criterios y objetivos expuestos en el apartado anterior de la presente Memoria, se propone que los diferentes bloques edificatorios se dispongan generando unos espacios abiertos, en forma de abanico, partiendo de un área urbana central situada en el extremo sur de la Unidad. En tal sentido, la ordenación planteada en toda la zona sur de la Unidad U-41, hasta el denominado "Vial 2 Sur", apenas difiere, en cuanto a su concepto y características, con la solución definida en el expediente anterior.

No obstante, las modificaciones sustanciales de modelo morfológico surgen del citado eje viario -Vial 2 Sur- hacia su límite norte, donde se propone una organización de la trama urbana radicalmente diferente, disponiéndose los diversos conjuntos edificatorios de forma radial, transversales a la pendiente. Con ello se pretende favorecer la integración del medio físico en el tejido urbano, mediante el recurso de introducción de ejes visuales, eliminando, por otro lado, el efecto barrera que se producía en la anterior ordenación.

Los espacios libres resultantes, entre dichos bloques se configuran como auténticas áreas de ocio y esparcimiento, con una escala apropiada para atender las demandas más inmediatas de las edificaciones anexas, lo cual, por otra parte, supone introducir elementos que contribuyan a descongestionar visualmente el ámbito mediante la aparición de zonas verdes arboladas y espacios libres de cierta entidad entre edificaciones.

De este modo, se disponen cuatro hileras de bloques, según los ejes radiales que confluyen en el gran espacio central destinado a espacios libres (Sistema General) y otros usos públicos de relación. Así y en sentido sur hacia el norte nos encontramos, por un lado, junto a la calle Lauaxeta Olerkari, con un eje compuesto por las subzonas ZR-1.1 y ZR-2.1, a continuación por una segunda hilera ZR-1.2 y ZR-2.2, una tercera hilera ZR-1.3 y ZR-2.3, y finalmente, junto a la calle Karmelo Etxegarai, con ZR-1.4, ZR-2.4 y ZR-3*.

Resulta destacable señalar que las diferentes zonas se han configurado con unas geometrías en planta variables, lo que proporciona una diversidad que contribuye a generar un paisaje urbano de calidad, huyendo de formalismos excesivamente rígidos. Al objeto de verificar la aptitud para acoger el aprovechamiento señalado en el presente Plan Especial, se ha realizado un ejercicio de cabida, para cada uno de los bloques comprobándose en todos los casos que son susceptibles de albergar, con cierta comodidad, el aprovechamiento y número de viviendas señalados en el presente documento, dentro de las envolventes de alineaciones definidas.

Al objeto de conformar un espacio urbano ordenado se definen para cada bloque, la edificabilidad máxima sobre rasante, las envolventes de alineaciones máximas, así como las cotas a



las que deberán disponerse las diversas plantas posibilitándose que la planta baja pueda disponerse en una horquilla de cotas para que se adapte adecuadamente a las rasantes de la urbanización perimetral definida.

Los bloques dispuestos en la totalidad de las zonas previstas, a excepción de la ZR-3 se destinarán a vivienda en régimen libre. Los bloques son de planta baja (con uso residencial), cuatro y cinco plantas tipo y una planta ático retranqueada. El último bloque ZR-3* se destinará a acoger la Viviendas de Protección Oficial en un porcentaje, en cuanto a la superficie construida, del 20% del aprovechamiento residencial total de la Unidad. En una parte de la planta baja de dicho bloque, junto al extremo sur de la Unidad, se ha previsto que se disponga el equipamiento Comercial-Social de la Unidad en una cuantía de 300 m².

Para asegurar el cumplimiento del Decreto 68/2000 de Accesibilidad en el entorno urbano, los bloques se han dispuesto acomodándose a las cotas resultantes de la prolongación del vial principal con una pendiente del 6%.

Las zonas que quedan entre los bloques situados entre los viales denominados Norte-1 y Sur-2 se destinarán a uso de espacios libres y recorridos peatonales, sin perjuicio de la eventual entrada de vehículos de limpieza y emergencia, produciéndose los accesos a los edificios por ellas. Todos estos espacios serán de uso y dominio público, a excepción de la dispuesta entre las zonas ZR-1.2 y ZR-1.3, que será de titularidad privada, y donde se posibilitará además de los usos anteriores (espacios libres y recorridos peatonales) los usos de equipamiento deportivo en superficie (sin cubrir tales como pistas de pádel, etc.).

Los espacios resultantes de la ordenación dispuestos entre el denominado Vial Sur, la Zona ZR-3* y calle Karmelo Etxegarai, se destinará a espacios libres de uso y dominio público, con carácter de sistema general, posibilitándose el aprovechamiento bajo rasante de estos espacios de modo que pueda implantarse un gran aparcamiento para atender las demandas tanto de los vecinos de la zona (aparcamiento permanente) como rotatorio de los eventuales visitantes del municipio, evitando la congestión de tráfico en las áreas centrales, evitando la congestión del tráfico en las áreas centrales del municipio.

Respecto a la solución de la vialidad prevista se han realizado dos consideraciones en cuanto a su diseño. Por un lado, respecto a la vialidad existente delimitadora del ámbito correspondiente a la prolongación de la calle Lauaxeta Olerkari y calle Karmelo Etxegarai, se ha previsto la ampliación de su sección viaria, dotándola de una franja de aparcamiento en línea y unas aceras de una dimensión mínima de 2,50 metros (Calle Karmelo Etxegarai). En cuanto a la calle Lauaxeta Olerkari, se ha previsto una dimensión aun mayor posibilitándose la introducción de franjas verdes arboladas. En los planos de la serie OV-01, OV-03 y OV-04 se definen las alineaciones, rasantes y secciones tipo de dichos viales.

Respecto a lo viales de nueva apertura se ha previsto por un lado el denominado Vial Norte de tráfico segregado (peatonal-rodado) 5 metros de calzada y acera de 3 metros, con una banda de aparcamiento en batería en su extremo norte. Por otro lado, el Vial Sur, se concibe como un elemento que, si bien puede desarrollar las funciones propias de comunicación peatonal motorizada, se pueda integrar en los espacios libres colindantes, eliminando el efecto barrera. A tal



fin se ha previsto una vialidad de plataforma única peatonal-rodada, cuyas características, rasantes, tratamientos superficiales, acabados, etc., supongan una clara priorización de la circulación peatonal frente a la rodada. En los planos de la serie OV-01, OV-03 y OV-04 se definen las alineaciones, rasantes y secciones tipo de dichos viales.

A.8. JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE

Como se ha citado anteriormente el criterio seguido en la redacción del presente Plan Especial es la continuidad con la ordenación previamente establecida en el planeamiento urbanístico vigente con las áreas urbanas colindantes. Esta ordenación se define por los siguientes aspectos que siempre han permanecido constantes en el estudio de alternativas y en la ordenación finalmente propuesta:

- Configuración de los espacios urbanos bajo un modelo de desarrollo, según los principios de las denominadas "slow-cities", a la que pertenece el propio municipio de Mungia. Y cuyo objetivo final es crear una ciudad amable, equilibrada en sus funciones, autosuficiente, donde la circulación motorizada no sea el condicionante básico de conformación de los espacios urbanos. En esencia se propugna una ciudad hecha para y por los ciudadanos, auténticos protagonistas de la misma.
- Bajo los criterios señalados en el apartado anterior, se reconfigura la disposición de las edificaciones en forma de bloque lineal abierto en continuidad, dispuestos en abanico según unos ejes radiales que confluyen en un gran espacio público a modo de gran "foro" o espacio urbano de relación.
- Remate de trama urbana de las áreas urbanas recientemente consolidadas, por un lado, por el este, con la edificación de los bloques ZR-1.1 y ZR-2.1 según alineación de la calle Lauaxeta Olerkari. Por el norte y este los bloques ZR-1-4, ZR-2.4 y ZR-3 junto a calle Karmelo Etxegarai, rematando la trama urbana correspondiente a la promoción de Tacke Olalde.
- La localización de los espacios verdes en la misma ubicación, a modo de gran área de relación de este entorno urbano, y bajo la cual se permite el uso de garaje aparcamiento de titularidad pública para atender tanto la demanda de residentes como de terceros usuarios en régimen rotatorio.
- Reajuste en la disposición de la parcela destinada a albergar las Vivienda de Protección en un ámbito sensiblemente similar de la Unidad de Ejecución, con lo que se evita la segregación social al mantener este tipo de vivienda en las áreas centrales.
- Reajuste de la superficie destinada a Equipamiento Comercial-Social, a las circunstancias y demandas sociales reales. Esta superficie se dispone igualmente en la planta baja de la parcela destinada a VPO.



- Establecimiento de una conexión visual entre las áreas urbanas centrales y las zonas periféricas mediante la introducción de corredores verdes, áreas destinados a espacios libres entre bloques.
- Adaptación de los diferentes bloques, tanto en su configuración volumétrica y morfológica a las demandas sociales en materia de vivienda, basándose en unidades residenciales de tamaño fundamentalmente de tres habitaciones (mínimo 70% de cada bloque), producto inmobiliario mayoritario, y por otro lado, se impone un límite para cada bloque o promoción de un número máximo de un 10% de un único dormitorio.
- Unificación de los accesos a garajes tanto a la zona ZR-3, como para el aparcamiento previsto bajo el gran espacio urbano SGEL-1, en un sólo punto, permitiendo que los espacios libres entre edificios se destinen a uso peatonal, sin perjuicio de la entrada de vehículos de limpieza y emergencia.

A.9. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS

A.9.1. Introducción y definiciones

De acuerdo con los objetivos y criterios descritos en el punto anterior, la ordenación pormenorizada que realiza este Plan Especial, viene recogida en los planos de ordenación denominados Zonificación y Usos Pormenorizados (Ref. OZ-01-A), Geometría de la Ordenación (Ref. OZ-02-A), así como en los planos de Alineaciones y Rasantes (Ref. OV-01-A).

En ellos se han definido los usos agrupados en dos subzonas, la Subzona de dominio privado, que se compone de terrenos de dominio privado y las Subzonas cuyos terrenos serán de dominio y uso o servicio público, es decir, los equipamientos y Subzonas que se destinan a albergar y constituir los Sistemas Generales y Locales de espacios libres y de comunicaciones.

Zonas publicas

Se trata del conjunto de espacios y superficies construidas destinadas al uso de las dotacionales públicas que se destinan a albergar y constituir los Equipamientos y Sistemas tanto Generales como Locales del Plan Especial PEOU, son las siguientes:

SGEL. Subzona de Espacios Libres de la Red de Sistemas Generales: Lo constituyen los terrenos destinados a los Usos Públicos de Espacios Libres, (Parques, Jardines, etc.) con objeto de cubrir la demanda del conjunto del municipio, y que tiene una cuantificación superficial que será de 5.037,21 m² superior a la superficie mínima anteriormente prevista de 4.521,68 m² definida en el planeamiento de Modificación de las NNSS en el Área S.I-11. Bajo esta zona se permite el uso de garaje aparcamiento de uso público.

ZEL. Subzona de Espacios Libres y Zonas Verdes: La constituyen los terrenos definidos en el área destinadas a los usos de ocio y recreo de la población (Espacios Libres, Parques y Jardines



etc.). Se trata de espacios de menor entidad que la anterior para atender a una demanda de carácter local.

ZV (ZVS y ZVC). Subzona viaria. La constituyen el conjunto del viario previsto en el Plan, tanto vialidad rodada de carácter segregado (peatonal-motorizado), las viarios (peatonales-rodados) de plataforma única, así como las aceras anexas a ella, y las zonas ajardinadas de protección.

ZEC. Subzona de equipamiento. La constituyen los espacios destinados a albergar el Equipamiento Comercial-Social previsto. No se trata propiamente de una zona específica, sino de una reserva dotacional que se desarrolla en planta baja de otra zona (ZR3). Puede ser bien de titularidad pública o privada.

Zonas privadas

ZR, Zona Residencial Libre: Lo constituyen los espacios en donde se prevé materializar el aprovechamiento urbanístico de uso residencial libre en tipología de vivienda colectiva, bajo las condiciones descritas en el presente Plan Especial. Igualmente, en estas zonas se posibilita los usos de garaje y trastero vinculados al uso residencial.

ZR*, Zona de Residencial Protegida VPO: Lo constituyen los espacios en donde se prevé materializar el aprovechamiento urbanístico de uso residencial de VPO en tipología de vivienda colectiva, bajo las condiciones descritas en el presente Plan Especial. Igualmente, en estas zonas se posibilita los usos de garaje y trastero vinculados al uso residencial. Conforme se señala en este Plan, en un ámbito específico en planta baja de esta zona se permitirá el Uso Comercial-Social

ZELPr, Subzona de espacios libres y equipamiento deportivos privados. La constituyen los terrenos definidos destinadas a los usos de ocio, recreo y disfrute de la población (Espacios Libres, Pistas de deportes, etc..) de titularidad privada. En estas zonas no se permite edificabilidad sobre rasante alguna.

A.9.2. Datos relativos a las superficies resultantes de la ordenación realizada en el Plan Especial y su comparación con el vigente planeamiento

A.9.2.1. Edificabilidad urbanística máxima y número de viviendas

La edificabilidad del ámbito según la Modificación las Normas Subsidiarias del Área S.I-11 es de 34.158 m²c, siendo destinando el 20% de la edificabilidad residencial total al uso de Viviendas de Protección Oficial. A continuación, se aporta un cuadro comparativo:



	PLANEAMIENTO VIGENTE Modificación NNSS Area S-I.11	ORDENACIÓN PLANTEADA Plan Especial Ord. Urbana U-41 "MESA"
Aprovechamiento Máximo S.R.	34.158,00 m ²	34.158,00 m ²
Aprovechamiento Resid. Libre	26.220,00 m ²	27.087,00 m ²
Aprovechamiento Comer Libre	1.354,00 m ²	300,00 m ²
Aprovechamiento Resid. VPO	6.548,00 m ² (20% S/ Tot Resid)	6.771,00 m ² (20% S/ Tot Resid)
Aprovechamiento Resid. TOTAL	32.768,00 m ²	33.858,00 m ²
Nº Viviendas Régimen Libre *	224 Viviendas	* No se define
Nº Viviendas Régimen VPO *	56 Viviendas	* No se define
Sup. Sistema General EE.LL.	4.521,68 m ²	5.037,21 m ²
Sup. Sistema Local EE.LL.	--- m ²	3.556,60 m ²
Sup. Total EE.LL. Públicos	4.521,68 m ²	8.594,31 m ²

*Nota: Si bien el número de vivienda es libre para cada bloque, el 70 % del total de las Viviendas en cada uno de los bloques será de 3 habitaciones y no habrá más de un 10% de una habitación.

A.9.2.2. Superficies resultantes en el Plan Especial

La ordenación pormenorizada del Plan Especial, transforma la totalidad de su ámbito en las siguientes superficies medidas en metros cuadrados de suelo correspondientes a las Zonas y a las Subzonas, conforme se detalla en la relación que se acompaña a continuación:



CUADRO DE SUPERFICIES DE ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS		Superficie		Edificabilidad		nº Viv.	Ocup. Máxima	
		m²	%	m²	%		m²	%
SGEL-1	Subzona Sistema Gral de Espacios libres	1.115,27	4,96%	-	-	-	-	-
SGEL-2	Subzona Sistema Gral de Espacios libres	2.963,04	13,20%	-	-	-	-	-
SGEL-3	Subzona Sistema Gral de Espacios libres	958,90	4,27%	-	-	-	-	-
Total Sistemas Generales		5.037,21	22,44%	-	-	-	-	-

ESPACIOS LIBRES DE LA RED PÚBLICA DE SIST. LOCALES		Superficie		Edificabilidad		nº Viv.	Ocup. Máxima	
		m²	%	m²	%		m²	%
ZEL-1	Subzona de espacios libres públicos	1.439,59	6,41%	-	-	-	-	-
ZEL-2	Subzona de espacios libres públicos	1.398,69	6,23%	-	-	-	-	-
ZELR-1	Subzona residual de espacios libres públicos	718,32	3,20%	-	-	-	-	-
Total Espacios Libres Públicos		3.556,60	15,84%	-	-	-	-	-

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE RED SIST. LOCALES		Superficie		Edif. (bajo rasante)		nº Viv.	Ocup. Máxima	
		m²	%	m²	%		m²	%
ZDAP-1	Subzona dot. de aparcam. bajo rasante	(2.864,30)	-	(5.728,60)	-	-	(2.864,30)	-
Total Equipamientos públicos		(2.864,30)	-	(5.728,60)	-	-	(2.864,30)	-

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS DE RED DE SIST. LOCALES		Superficie		Edificab. (bajo rasante)		nº Viv.	Ocup. Máxima	
		m²	%	m²	%		m²	%
ZELPr-1	Subzona de espacios libres privados	1.076,60	4,79%	-	-	-	-	-
ZEC	Subzona de equipam. comercial privada	(300,00)	-	300,00	0,88%	-	(300,00)	-
Total Equipamientos privados		1.076,60	4,79%	300,00	0,88 %	-	(300,00)	-

VIALIDAD		Superficie		Edificabilidad		nº Viv.	Ocup. Máxima	
		m²	%	m²	%		m²	%
ZVS-1	Subzona vialidad de uso segregado 1	2.345,45	10,45%	-	-	-	-	-
ZVS-2	Subzona vialidad de uso segregado 2	38,74	0,17%	-	-	-	-	-
ZVS-3	Subzona vialidad de uso segregado 3	57,48	0,26%	-	-	-	-	-
ZVC-1	Subzona vialidad de uso compartido	1.230,97	5,48%	-	-	-	-	-
Total Vialidad		3.672,64	16,36%	-	-	-	-	-

PARCELAS RESIDENCIALES PRIVADAS		Superficie		Edifi. (sobre rasante)		nº Viv.	Ocup. Máxima	
		m²	%	m²	%		m²	%
ZR-1.1	Subzona residencial vivienda libre 1.1	877,55	3,91%	3.510,07	10,28%	-	626,43	10,28%
ZR-1.2	Subzona residencial vivienda libre 1.2	768,77	3,42%	2.481,87	7,27%	-	545,31	8,97%
ZR-1.3	Subzona residencial vivienda libre 1.3	797,55	3,55%	2.471,42	7,24%	-	555,55	9,14%
ZR-1.4	Subzona residencial vivienda libre 1.4	901,07	4,01%	3.435,66	10,06%	-	641,69	10,55%
ZR-2.1	Subzona residencial vivienda libre 2.1	956,47	4,26%	3.969,89	11,59%	-	593,72	9,76%
ZR-2.2	Subzona residencial vivienda libre 2.2	1.045,27	4,66%	3.986,04	11,67%	-	637,72	10,49%
ZR-2.3	Subzona residencial vivienda libre 2.3	1.017,40	4,53%	3.932,03	11,51%	-	626,83	10,31%
ZR-2.4	Subzona residencial vivienda libre 2.4	938,75	4,18%	3.310,02	9,69%	-	579,83	9,54%
Total libre		7.302,83	32,53%	27.087,00	79,30%	-	4.807,08	79,06%
ZR-3*	Subzona residencial VPO 3	1.799,95	8,02%	6.771,00	19,82%	-	1.273,44	20,94%
Total VPO		1.799,95	8,02%	6.771,00	19,82%	-	1.273,44	20,94%
Total parcelas uso Residencial		9.102,78	40,55%	33.858,00	99,12%	403	6.751,98	100,00%

TOTAL ÁREA U-41 "MESA"		Superficie		Edif. (sobre rasante)		nº Viv.	Ocup. máxima	
		m²	%	m²	%		m²	%
TOTAL ÁREA U-41 "MESA"		22.446,81	100,00%	34.158,00	100,00%	*	6.080,52	100,00%



A.9.3. Distribución por Parcelas de las Características Urbanísticas de las parcelas edificables definidas en el presente PEOU

A continuación, se aporta un cuadro de características urbanísticas de las diferentes parcelas de titularidad privada de uso residencial -tanto libre como de VPO- resultantes de la ordenación. En tal sentido, se definen la superficie de la zona, edificabilidad sobre rasante máxima, número de plantas, cotas de implantación de planta baja, y plantas tipo, etc. En relación con las plantas bajo rasante, destinadas a garajes y trasteros, el dato numérico que aparece en las tablas se corresponde con la superficie de ocupación máxima permitida en total bajo rasante, que no podrá superar la superficie de cada zona.

PARCELAS RESIDENCIALES PRIVADAS		Superficie		Edifi. (sobre rasante)		nº Viv.	Ocup. Máxima	
		m ²	%	m ²	%		m ²	%
ZR-1.1	Subzona residencial vivienda libre 1.1	877,55	3,91%	3.510,07	10,28%		626,43	10,28%
ZR-1.2	Subzona residencial vivienda libre 1.2	768,77	3,42%	2.481,87	7,27%		545,31	8,97%
ZR-1.3	Subzona residencial vivienda libre 1.3	797,55	3,55%	2.471,42	7,24%		555,55	9,14%
ZR-1.4	Subzona residencial vivienda libre 1.4	901,07	4,01%	3.435,66	10,06%		641,69	10,55%
ZR-2.1	Subzona residencial vivienda libre 2.1	956,47	4,26%	3.969,89	11,59%		593,72	9,76%
ZR-2.2	Subzona residencial vivienda libre 2.2	1.045,27	4,66%	3.986,04	11,67%		637,72	10,49%
ZR-2.3	Subzona residencial vivienda libre 2.3	1.017,40	4,53%	3.932,03	11,51%		626,83	10,31%
ZR-2.4	Subzona residencial vivienda libre 2.4	938,75	4,18%	3.310,02	9,69%		579,83	9,54%
Total libre		7.302,83	32,53%	27.087,00	79,30%		4.807,08	79,06%
ZR-3*	Subzona residencial VPO 3	1.799,95	8,02%	6.771,00	19,82%		1.273,44	20,94%
Total VPO		1.799,95	8,02%	6.771,00	19,82%		1.273,44	20,94%
Total parcelas uso Residencial		9.102,78	40,55%	33.858,00	99,12%	403	6.080,52	100,00%

*Nota: Si bien el número de viviendas es libre para cada bloque, el 70 % del total de las viviendas en cada uno de los bloques será de 3 habitaciones y no habrá más de un 10% de una habitación.

Bilbao, septiembre de 2023

AJURIAGUERRA TRES, SLP
ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA

El Arquitecto Director

Fdo.: Pablo Estefanía Angulo



ANEJO 1: INFORME DE URA AGENCIA VASCA DEL AGUA A LA APROBACIÓN INICIAL

En el presente Anejo se recoge copia del Informe URA Agencia Vasca del Agua-Ur Agentzia a la aprobación inicial del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución U-41 "MESA" de Mungia (Referencia IU-B-2021-0020), con objeto de facilitar su consulta.



Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616142551675507425



PARA CUALQUIER INFORMACIÓN, CÍTESE NUESTRA REFERENCIA:

Ref.: **IU-B-2021-0020**

Asunto: **INFORME A LA APROBACIÓN INICIAL SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U-41 "MESA" DEL T.M. DE MUNGIA (BIZKAIA).**

Solicitante: **AYUNTAMIENTO DE MUNGIA**

1.- SOLICITUD Y ANTECEDENTES

1. Con fecha 21/07/2021 el Ayuntamiento de Mungia presenta escrito en la Agencia Vasca del Agua, solicitando informe acerca del *Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución U-41 "Mesa" del municipio de Mungia*.

Se adjunta a la solicitud, en formato digital, la siguiente documentación:

- *Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución U-41 "Mesa" del municipio de Mungia*, redactado por la Sociedad de Arquitectura y Urbanismo Ajuriaguerra Tres SLP, en julio de 2011.
- *Estudio Hidráulico del Ámbito Residencial UE-41 "Mesa" de Mungia (Bizkaia)*, redactado por Ingeniería Artaza en abril de 2019.
- *Evaluación de suficiencia hídrica sobre el plan Especial de ordenación urbana de la Unidad de Ejecución U-41 "Mesa" de Mungia* del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia de mayo de 2019.

2. Previamente, con fecha 04/02/2019 esta Agencia emite informe a la aprobación inicial del *Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución U-41 "Mesa" del T.M. de Mungia* (ref.: IU-B-2018-0016) indicando la necesidad de aportar documentación complementaria para la emisión por parte de esta Agencia del informe posterior a la aprobación inicial del Plan.

3. Con fecha 02/07/2008, esta Agencia emite informe favorable al documento de la *"Modificación Puntual de las NNSS de planeamiento municipal de Mungia (Bizkaia) para la recalificación de los terrenos del suelo urbano industrial SI-11, a suelo urbano residencial U-41 M.E.S.A."* de manera condicionada a que se cumplan una serie de condiciones (Ref. 2HI-084/08-P05-A).

2. – OBJETO DEL ESTUDIO

El objeto del Plan Especial consiste en la definición de la Unidad de Ejecución denominada U-41 "Mesa" de carácter residencial. Es una modificación de la ordenación pormenorizada de la Modificación Puntual de las NNSS del municipio de Mungia.

La U-41 "Mesa" se ubica en el noroeste del municipio de Mungia. Con una superficie de 22.446,81 m², está delimitada al norte por un suelo no urbanizable del entorno de la variante de Mungia, al este por la carretera Mungia-Gatika (calle Karmelo Etxegarai), al sur y al oeste por bloques de viviendas en la prolongación de la calle Lauaxeta Olerkari.

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

13522022161502231745



Nahi izanez gero, J0D0Z-T357M-SWMT bilagailua erabiltza, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronik honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>
La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T357M-SWMT en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>

Alameda Urquijo, 36-7 - 48011 Bilbao (Bizkaia)
T. 945 011 700 - www.uragentzia.eus



Actualmente el ámbito de la U-41 tiene un uso predominantemente industrial. Existen varias edificaciones con amplias zonas pavimentadas o asfaltadas en las que principalmente se desarrollan actividades productivas. Además, existen redes de abastecimiento, saneamiento, gas, electricidad y telefonía que dan servicio a las edificaciones y en el ámbito se encuentran varias zonas verdes.

Las edificaciones existentes se demolerán para dejar paso a las nuevas edificaciones de uso residencial. En la Unidad de Ejecución U-41 se proyecta la construcción de nueve bloques de vivienda colectiva, dispuestos en abanico. Todos los bloques tendrán dos plantas de sótano, cuatro o cinco alturas y ático, con uso residencial en planta baja y parte con locales comerciales. Se disponen 4 hileras de bloques, entre los cuales se ejecutarán áreas de ocio y esparcimiento. El bloque ZR-3 de los planos, denominado ZR-4 en la memoria, se destinará a viviendas de protección oficial, cuya planta baja en los planos del PEOU está situada entre las cotas 21,80 y 22,80 m (21,60 y 22,60 m referida al sistema de nivelación REDNAP 2008).

Además, se prevé ejecutar dos viales nuevos y modificar los dos existentes con el fin de adaptarlos a la nueva ordenación propuesta. Se instalarán servicios generales y se conectarán a los ya existentes.

3. - CONSIDERACIONES

La parcela objeto de análisis (coordenadas ETRS89 X: 511.999 Y: 4.800.644), se encuentra situada **fuera de la zona de policía** de cauces, a 159 m de la margen izquierda del río Butroe, en su zona más cercana.

Según se recoge en la información de Udalplan el suelo del ámbito está clasificado como Suelo Residencial Urbano No Consolidado. No obstante, teniendo en cuenta que el suelo en este ámbito ha sufrido una transformación, encontrándose dentro de la trama urbana en todo su perímetro salvo en el extremo noroeste, a efectos de este informe se considera en situación básica de suelo urbano.

3.1. Análisis de la inundabilidad

Examinada la cartografía de inundabilidad oficial obrante en esta Agencia, que puede consultarse en la web <http://www.uragentzia.euskadi.net/appcont/gisura/>, se constata que, a fecha actual el ámbito de actuación objeto del Plan se encuentra en zona inundable para la avenida de 100 y 500 años de periodo de retorno, fuera de zona de flujo preferente.

En la zona afectada por la inundabilidad, el Plan Especial prevé la construcción de un bloque denominado ZR-3 en los planos, junto a la calle Karmelo Etxegarai, rodeado por espacios libres destinados a jardines en sus lindes norte y oeste, y por viales y aparcamientos en superficie en sus lindes sur y este. El bloque ZR-3 consta de dos plantas de sótano destinadas a garajes y trasteros, planta baja con locales y viviendas, cuatro plantas y ático retranqueado con viviendas.

El artículo 40.4 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, establece que para la zona inundable, fuera de la zona de flujo preferente, en suelo en situación básica de suelo urbanizado, se podrá exigir un estudio hidráulico de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación, las cuales deberán ser en todo caso ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno. Con carácter general, en esta zona, no se



podrán autorizar nuevos usos residenciales que se dispongan a una cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años, ni garajes subterráneos y sótanos salvo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de retorno y disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Tampoco se podrán autorizar los rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

En este sentido, el Ayuntamiento presenta en esta Agencia, *Estudio Hidráulico del Ámbito Residencial UE-41 "Mesa" de Mungia (Bizkaia)*, fechado en abril de 2019 en el que se concluye que no se producen modificaciones del nivel de la lámina con la actuación prevista, por lo que no se agrava la inundabilidad ni el riesgo preexistente en el entorno.

La Dirección de Planificación y Obras de esta Agencia, con fecha 07/10/2021 emite informe en el que se indica que "la zona donde se proyecta el ámbito residencial no modifica las cotas de inundación para T100 ni T500 y que la práctica totalidad de la zona constituye un área de flujo inefectiva. A la vista de lo anterior, se concluye que las conclusiones del estudio son correctas" asimismo indica que "El PGRI prevé actuaciones estructurales que tienen por objeto reducir el riesgo de inundación en la zona urbana de Mungia, las cuales son compatibles con el desarrollo del ámbito U-41 "Mesa"". (Ref.: APO-2021-0112).

Respecto al bloque de viviendas ZR-3, se han encontrado contradicciones entre los planos aportados el 22/07/2021 dentro del PEOU y los planos aportados el 21/07/2021 en el Estudio Hidráulico, en cuanto a la cota donde se sitúan los usos residenciales de dicho bloque.

Si bien en los planos 3.1 y 3.3 del estudio hidráulico, se definen las cotas mínimas de la planta baja de la edificación situando los usos habitacionales por encima de la cota de Q500, siendo ésta la 23,13 m en la cartografía municipal (correspondiente a 22,93 m referida al sistema de nivelación REDNAP 2008), en los planos 12, 14 y 15 del PEOU, los cuales no han sido corregidos respecto al informe anterior emitido por esta Agencia, se mantiene la cota mínima de la planta baja del edificio ZR-3 en 21,80 m en la cartografía municipal (correspondiente a 21,60 m referida al sistema de nivelación REDNAP 2008).

En relación a los garajes subterráneos y sótanos, el PEOU establece en el artículo 31 que "*En los planos del presente Plan Especial se señalan la ubicación de los accesos a las plantas de garaje para las parcelas de Vivienda Colectiva. El Proyecto de Urbanización recogerá la disposición de estos accesos y, los mismos deberán de respetarse en los proyectos de edificación*", sin mencionar los condicionantes en relación a la inundabilidad del ámbito. Se ha de tener en cuenta que los usos residenciales deberán disponerse a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años siendo en este caso de 22,93 m (referida al sistema de nivelación REDNAP 2008), así mismo, los garajes subterráneos y sótanos deberán garantizar la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispondrán de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Este aspecto deberá ser recogido en el PEOU.

De acuerdo con el artículo 41 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, sobre las limitaciones a los usos en la zona inundable exterior a la zona de policía, la autorización de los distintos usos y actividades corresponderá a las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en este caso, al Ayuntamiento de Mungia, y se establecerán las mismas limitaciones del artículo 40 del mismo Plan Hidrológico.

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

13522022161502231745



3.2. Suficiencia de recursos hídricos para el abastecimiento y saneamiento

En la documentación aportada se incluye informe del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia emitido con fecha 15/05/2019 que prevé un incremento de consumo de 373.984 litros diarios, y así mismo, garantiza la suficiencia de recursos hídricos e infraestructuras en materia de abastecimiento y saneamiento.

3.3. Suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes

La mayor parte del ámbito U-41 "Mesa" se sitúa dentro del inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, aprobado mediante el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre. Por lo que, en este caso, es de aplicación la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y por consiguiente se deberá cumplir las determinaciones que establezca el órgano competente en la materia, es decir, el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

4. - CONCLUSIONES

Conforme a lo anteriormente expuesto, y a los efectos de la protección del dominio público hidráulico y del régimen de las corrientes, se informa con sentido **DESFAVORABLE** la **APROBACIÓN INICIAL** del **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U-41 "MESA" DEL T.M. DE MUNGIA (BIZKAIA)**.

Para la emisión de informe favorable posterior a la aprobación inicial del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución U-41 "MESA" del municipio de Mungia, que contempla el artículo 7.k) de la *Ley 1/2006, de 23 de junio, de aguas*, **se deberá solicitar nuevamente informe** a esta Agencia acompañando la solicitud del **documento del Plan corregido** que recoja las siguientes condiciones:

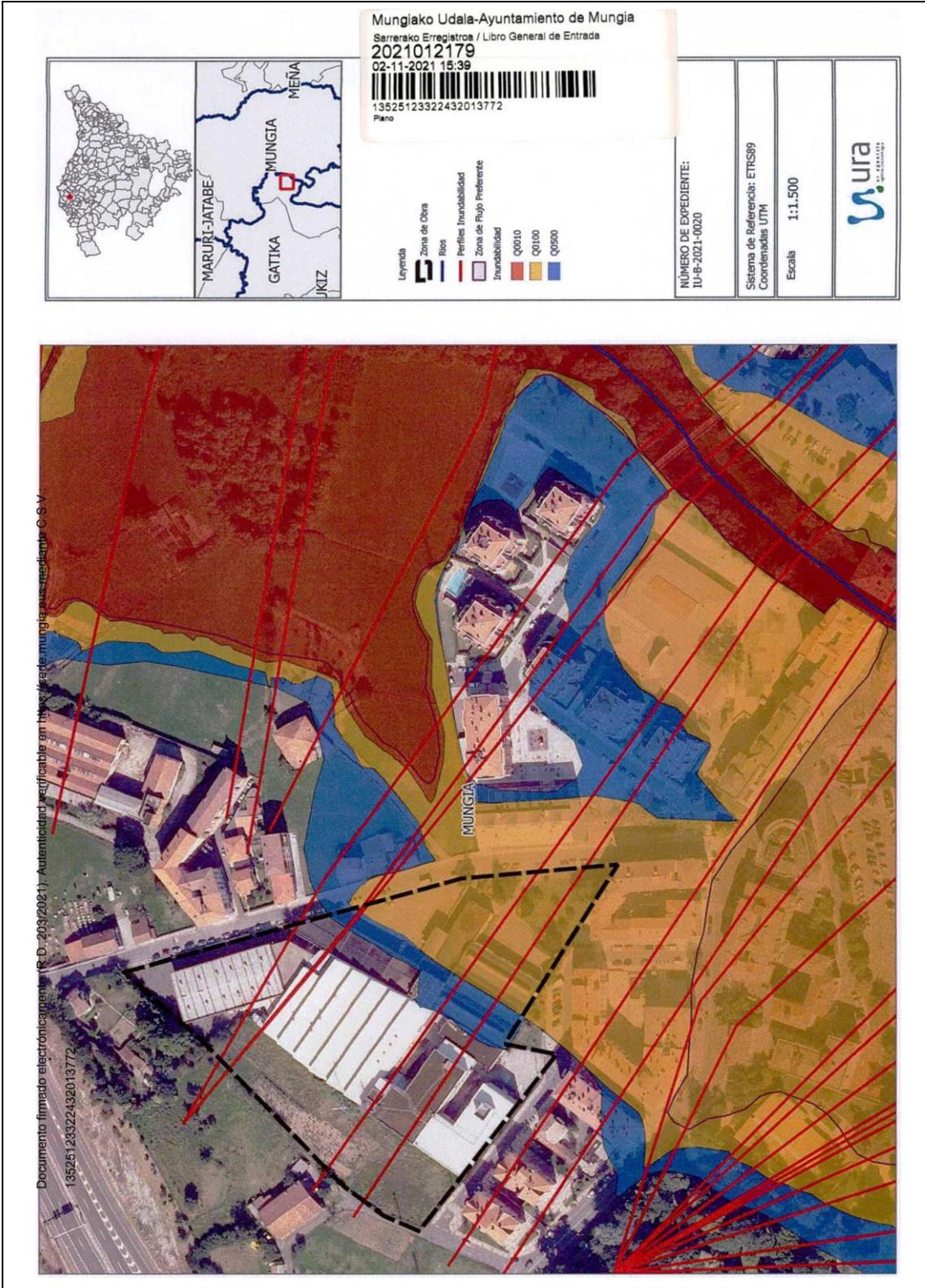
1. Los planos 12, 14 y 15 y los que corresponda, deberán recoger que los usos residenciales de la edificación ZR-3, ubicada en zona inundable, se dispondrán a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años siendo en este caso de 22,93 m (referida al sistema de nivelación REDNAP 2008).
2. En el artículo 31 se hará mención a que el Proyecto de Urbanización recogerá la disposición de los accesos a los garajes subterráneos y sótanos para la parcela de las viviendas colectivas y que los mismos deberán garantizar la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispondrán de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida, de 22,93 m (referida al sistema de nivelación REDNAP 2008).

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos,

En Bilbao,

Elektronikoki sinatuta / Firmado electrónicamente:

Josu Perea Arandia
Jabari Publikoa Kudeatzeko zuzendaria
Director de Gestión del Dominio Público



Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616142551675507425



Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616142551675507425



Documento B

NORMAS URBANÍSTICAS

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616142551675507425



Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616142551675507425



B. NORMAS URBANÍSTICAS

B.1. Normas generales de carácter subsidiario.....	49
B.2. Normas específicas	49
B.2.1. Generalidades	49
Artículo 1.- Objeto y ámbito.....	49
Artículo 2.- Componentes del Plan Especial de Ordenación Urbana	49
Artículo 3.- Valor normativo de los distintos componentes.....	50
Artículo 4.- Jerarquización de las determinaciones	50
Artículo 5.- Usos y edificaciones existentes.....	51
Artículo 6.- Licencias y clasificación de las obras	51
Artículo 7.- Entrada en vigor	51
B.2.2. Terminología de conceptos.....	51
Artículo 8.- Terminología de conceptos	51
Artículo 9.- Zona y subzona.....	51
Artículo 10.- Parcela edificable	52
Artículo 11.- Alineaciones y rasantes	52
Artículo 12.- Cotas de referencia.....	52
Artículo 13.- Características de las parcelas privatizables de uso residencial.....	53
B.2.3. Zonificación y usos pormenorizados	54
Artículo 14.- Usos previstos.....	54
Artículo 15.- Zonificación	55
B.2.4. Ordenanzas reguladoras de la edificación.....	57
Artículo 16.- Cómputo de la edificabilidad.....	57
Artículo 17.- Alineaciones y rasantes	57
Artículo 18.- Características de las calles, plazas y vialidad	58
Artículo 19.- Fachadas.....	58
Artículo 20.- Alturas libres de las diferentes zonas.....	58
Artículo 21.- Vuelos	59
Artículo 22.- Cubiertas de los edificios.....	59
Artículo 23.- Galerías porticadas	60
Artículo 24.- Patios, ascensores, escaleras, portales.....	60
Artículo 25.- Sótanos.....	60
Artículo 26.- Garajes de la edificación	61
Artículo 27.- Condiciones estéticas de la edificación.....	62
B.2.4. Ordenanzas reguladoras de la urbanización	62
Artículo 28.- Características generales de la urbanización	62
Artículo 29.- Trazado de la red viaria.....	62
Artículo 30.- Supresión de barreras arquitectónicas	62
Artículo 31.- Acceso al interior de parcelas privatizables y las plantas de garaje	63
Artículo 32.- Cierre de las parcelas privatizables.....	63
Artículo 33.- Divisiones interiores de las parcelas privatizables	63
Artículo 34.- Aparcamientos anejos a la red viaria	63
Artículo 35.- Red de comunicaciones rodadas y peatonales	64
Artículo 36.- Red de abastecimiento y distribución de agua	64



Artículo 37.- Red de saneamiento.....	65
Artículo 38.- Redes de energía eléctrica y telefonía	65
Artículo 39.- Red de alumbrado público	66
Artículo 40.- Jardinería y arbolado.....	66
Artículo 41.- Mobiliario urbano.....	67
Artículo 42.- Reajuste de las características de la urbanización a través del Proyecto de urbanización	67
Artículo 43.- Corrección de impactos: medidas correctoras	67



B.1. NORMAS GENERALES DE CARÁCTER SUBSIDIARIO

Para el presente Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito de suelo urbano comprendido por la Unidad de Ejecución U-41 "MESA" de Mungia, en lo que no quede expresamente dispuesto en las Normas específicas, serán de aplicación las normas urbanísticas establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Mungia, aprobadas definitivamente mediante Acuerdo Foral de 26 de marzo de 1996, siendo publicada su normativa urbanística en el BOB nº 80 de lunes, 28 de abril de 1997, en referencia concreta a las normas reguladoras de los usos, así como las ordenanzas de edificación.

B.2. NORMAS ESPECÍFICAS

B.2.1. Generalidades

Artículo 1.- Objeto y ámbito

Las presentes normas del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución U-41 "MESA" del municipio de Mungia, se redactan al amparo de las determinaciones contenidas en la Modificación de las NNSS de Mungia en el Área S.I.-11, y tienen por objeto complementar aquellas mediante la reglamentación pormenorizada, dentro de su ámbito de aplicación, de todos aquellos aspectos relativos al uso de los terrenos y de las edificaciones, tanto públicas como privadas, así como las referentes al régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 68 y 70 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, así como el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 2.- Componentes del Plan Especial de Ordenación Urbana

Este Plan Especial se compone de los siguientes documentos:

DOCUMENTACIÓN ESCRITA:

Documento A: Memoria

Documento B: Normas urbanísticas

Documento C: Directrices de organización y gestión de la ejecución

Documento D: Estudio de viabilidad económico-financiera

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Planos de Información

Nº Plano:	Referencia:	Plano de:	Escala:	
01	I-01-A	1 de 1	Situación y Emplazamiento	1/5.000
02	IU-01-A	1 de 2	Planeamiento urbanístico vigente: Clasificación del suelo	1/1.000
03	IU-01-A	2 de 2	Planeamiento urbanístico vigente: Usos pormenorizados	1/500



Nº Plano:	Referencia:	Plano de:	Escala:	
04	IE-01-A	1 de 1	Topográfico y ámbito de actuación	1/500
05	IE-02-A	1 de 1	Afecciones sectoriales	1/500
06	IE-03-A	1 de 1	Parcelario	1/500
07	IE-04-A	1 de 1	Usos y edificaciones existentes	1/500
08	IE-05-A	1 de 1	Secciones del estado actual	1/500 y 1/1.500
09	IE-06-A	1 de 1	Imágenes del estado actual	1/1.500
10	IE-07-A	1 de 2	Redes existentes de abastecimiento y saneamiento	1/500
11	IE-07-A	2 de 2	Redes existentes de energía eléctrica, telefonía y gas	1/500

Planos de Ordenación

Nº Plano:	Referencia:	Plano de:	Escala:	
12	OZ-01-A	1 de 1	Zonificación y usos pormenorizados con topográfico	1/500
13	OZ-02-A	1 de 1	Geometría de la ordenación	1/500
14	OV-01-A	1 de 1	Alineaciones y rasantes superpuesto con topográfico	1/500
15	OV-02-A	1 de 2	Secciones de la ordenación I	1/500
16	OV-02-A	2 de 2	Secciones de la ordenación II	1/500
17	OV-03-A	1 de 2	Vialidad proyectada I: Perfiles Vial 1 y 2	1/500 y 1/250
18	OV-03-A	2 de 2	Vialidad proyectada II: Perfiles Vial 3 y 4	1/250
19	OV-04-A	1 de 1	Vialidad proyectada III: Esquema viario. Secciones tipo	1/500 y 1/100
20	OR-01-A	1 de 1	Esquema de redes abastecimiento de agua y contraincendios	1/500
21	OR-02-A	1 de 1	Esquema de la red de saneamiento de pluviales	1/500
22	OR-02-B	1 de 1	Esquema de la red de saneamiento de fecales	1/500
23	OR-03-A	1 de 1	Esquema de la red de distribución de energía eléctrica	1/500
24	OR-04-A	1 de 1	Esquema de la red de alumbrado público	1/500
25	OR-05-A	1 de 1	Esquema de la red de telefonía	1/500
26	OR-06-A	1 de 1	Esquema de la red de gas	1/500

Artículo 3.- Valor normativo de los distintos componentes

Tienen carácter normativo la totalidad de las determinaciones contenidas en el presente documento B de "Normas Urbanísticas", así como la contenida en los cuadros de características y en los planos de ordenación a excepción de la de los planos de esquemas de redes que tiene un carácter meramente orientativo. Las determinaciones contenidas en esta Normativa, deberán aplicarse, asimismo a todas aquellas obras que se realicen en el interior del ámbito de la Unidad U-41, y que correspondan a la urbanización, implantación de servicios o ejecución de las edificaciones, tanto públicas como privadas.

Artículo 4.- Jerarquización de las determinaciones

En el caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, serán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación, la Normativa, Cuadros de Características de Superficies y Aprovechamientos y Memoria, por este orden. La documentación escrita y gráfica de la Información Urbanística, no tiene ningún valor normativo, y nunca podrá justificar interpretaciones contrarias a lo determinado en la Ordenación.



Artículo 5.- Usos y edificaciones existentes

El conjunto de los usos y edificaciones existentes en la actualidad, que se recogen en el apartado A.5 de la memoria del Plan Especial, así como en el plano nº 07, cuyo uso es mayoritariamente industrial, además de otros usos de almacenes y oficinas vinculados a la actividad industrial así como oficinas no vinculadas a los usos industriales existentes, resultan disconformes con la ordenación proyectada y por tanto quedan en situación de fuera de edificación de derribo necesario.

Artículo 6.- Licencias y clasificación de las obras

Las licencias de obras, así como su clasificación y procedimiento, dentro del ámbito del presente Plan Especial, se atenderán a lo dispuesto a este fin en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y a la legislación vigente (TÍTULO VI, Capítulo II de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo)

Artículo 7.- Entrada en vigor

La entrada en vigor del presente Plan Especial de Ordenación Urbana se producirá de acuerdo con lo establecido por la legislación de aplicación (tras la publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Bizkaia, de la normativa del Plan Espacial aprobada definitivamente). Regirán hasta que sean modificadas por el procedimiento establecido al efecto.

B.2.2. Terminología de conceptos

Artículo 8.- Terminología de conceptos

De acuerdo con lo señalado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, en toda la documentación del Plan Especial de Ordenación Urbana, se respeta y utiliza la terminología establecida en las Normas Urbanísticas del citado Planeamiento.

Igualmente se respeta la terminología establecida por la legislación vigente y por los reglamentos que la desarrollan. Como consecuencia de lo anterior se procede a la redacción de las definiciones, obviando las contenidas en el documento de Normas Urbanísticas del Planeamiento Municipal.

Artículo 9.- Zona y subzona

Se denomina con el término "Zona" a un área espacial diferenciada con determinaciones urbanísticas homogéneas o dotadas de una misma calificación urbanística, dentro de la cual se pueden establecer "Subzonas" como ámbitos con propuestas urbanísticas diferenciadas.



Artículo 10.- Parcela edificable

Se entiende por Parcela edificable aquella superficie que tiene posibilidad de soportar una edificación. En ella se delimitan las alineaciones máximas dentro de la cual debe ubicarse la posible edificación.

Se establece la siguiente Parcela Mínima: Cada una de las diferentes Subzonas privadas definidas en el presente Plan Especial, se consideran como parcela mínima y por tanto no resulta susceptibles de división en subparcelas de menor superficie, al objeto de su adjudicación en el correspondiente proyecto de reparcelación.

Todo ello sin perjuicio de su posible adjudicación en régimen de proindiviso pero siempre como parcelas únicas

Artículo 11.- Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes definidas en los planos 14, 15 y 16 del presente Plan Especial para la edificación son de dos clases, que se identifican en la documentación gráfica:

- a) De carácter obligatorio, lo que implica la necesidad de construir la edificación en la alineación definida como tal.
- b) De carácter máximo, lo que implica la necesidad de no sobrepasarla con la edificación, pudiendo realizarse los retranqueos que se estimen oportunos.

Los apartados a) y b) anteriores se refieren a las alineaciones de la parcela privatizable, salvo lo dispuesto en la Normativa, relativa a vuelos.

Las alineaciones y rasantes definidas en el presente Plan Especial serán de obligada observancia para el Proyecto de urbanización, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras del Proyecto de urbanización.

Rasante es el perfil de una vía o espacio público. Las rasantes quedan definidas en los planos 12 a 19 de ordenación del presente Plan Especial.

Artículo 12.- Cotas de referencia

La Cota de referencia de un edificio es el nivel o cota de la rasante de la vía pública en el punto de su alineación, o bien la cota o nivel de la plataforma donde se asentará la edificación, cuando esta quede definida en los planos de ordenación.

En el presente Plan Especial, se ha definido en los planos nº 12 a 16 de la documentación gráfica, así como en el cuadro del artículo siguiente, para cada lote edificable la cota de referencia dentro de una horquilla que permita la adecuada adaptación al terreno.

Las cotas de las demás plantas sobre rasante quedan impuestas, según se define en el cuadro de características del presente Plan, al objeto de lograr una imagen homogénea del conjunto.



Artículo 13.- Características de las parcelas privatizables de uso residencial

En el cuadro siguiente se definen las características urbanísticas de las diferentes parcelas de titularidad privada de uso residencial -tanto libre como de VPO- resultantes de la ordenación. En tal sentido se definen la superficie de la zona, edificabilidad sobre rasante máxima, número de plantas, cotas de implantación de planta baja y plantas tipo, etc.

CUADRO PARCELAS PRIVADAS DE USO RESIDENCIAL													
Subzona Resid.	Superficie		nº Viv. (1)	Edificabilidad Sobre Rasante				Edif Bajo Rasante (2,3)	Tipología	Cota Forjado			
	m²	%		Viv. Libre m²	Viv.VPO m²	Comer. m²	Total			P. Baja	Pta 1ª	Alero	
ZR-1.1	877,55	9,640%		3.510,07	-	-	3.510,07	10,28%	libre	PB+5+A	28,30-29,30	32,30	50,30
ZR-1.2	768,77	8,445%		2.481,87	-	-	2.481,87	7,27%	libre	PB+4+A	26,80-27,80	30,80	45,80
ZR-1.3	797,55	8,762%		2.471,42	-	-	2.471,42	7,24%	libre	PB+4+A	25,30-26,30	29,30	44,30
ZR-1.4	901,07	9,899%		3.435,66	-	-	3.435,66	10,06%	libre	PB+5+A	23,80-24,80	27,80	45,80
ZR-2.1	956,47	10,507%		3.959,89	-	-	3.959,89	11,59%	libre	PB+5+A	25,80-26,80	29,80	47,80
ZR-2.2	1.045,27	11,483%		3.986,04	-	-	3.986,04	11,67%	libre	PB+5+A	24,80-25,80	28,80	46,80
ZR-2.3	1.017,40	11,177%		3.932,03	-	-	3.932,03	11,51%	libre	PB+5+A	23,80-24,80	27,80	45,80
ZR-2.4	938,75	10,313%		3.310,02	-	-	3.310,02	9,69%	libre	PB+5+A	22,80-23,80	26,80	44,80
ZR-3*	1.799,95	19,773%		-	6.771,00	300,00(4)	7.071,00	20,70%	libre	PB+4+A	23,13-24,13	27,13	42,13
TOTAL	9.102,78	100,000%	403	27.087,00	6.771,00	300,00	34.158,00	100,000%					

NOTAS

1. Si bien el número de vivienda es libre para cada bloque, el 70 % del total de las viviendas en cada uno de los bloques será de 3 habitaciones y no habrá más de un 10% de una habitación.
2. Es preciso señalar, que no computa, a efecto de aprovechamiento la superficie edificable bajo rasante
3. En relación con las plantas bajo rasante, destinadas a garajes y trasteros, la superficie de ocupación máxima permitida en bajo rasante estará limitada por la superficie de cada zona, que no se podrá superar.
4. El equipamiento de carácter Comercial Social, cuya superficie mínima será de 300 m², queda dispuesto en Planta baja del bloque colectivo ZR-3*, al tratarse de un equipamiento lucrativo, su edificabilidad computa a efecto de aprovechamiento, quedando englobada dentro de la totalidad de dicha subzona
5. Las alineaciones sobre rasante previstas, quedan definidas en el plano correspondiente de la documentación gráfica del presente Plan Especial.



B.2.3. Zonificación y usos pormenorizados

Artículo 14.- Usos previstos

De acuerdo con lo especificado en la Norma 4.1 "Condiciones de Uso" de las NNSS de Mungia para la Unidad de Ejecución U-41 "MESA", el Uso Principal y Usos Permitidos son los que se relacionan a continuación:

- Uso Principal: **RESIDENCIAL R-4 Vivienda Colectiva Libre**. Este uso se desarrolla en las parcelas definidas ZR-1.1, ZR-1.2, ZR-1.3, ZR-1.4, ZR-2.1, ZR-2.2, ZR-2.3 y ZR-2.4
- Complementario: **RESIDENCIAL R-5 Vivienda Colectiva de Protección Pública VPO**. Este uso se desarrolla en la parcela definida como ZR-3*

TERCIARIO T.1 Oficinas. Dentro de la superficie de las diferentes subzonas de viviendas hasta un 30% de la superficie de las mismas, sin desplazar al uso residencial.

T.2 Comercio al por menor, exclusivamente en la zona definida como Equipamiento Comercial Social;

EQUIPAMIENTOS: E.5, E.6, E.9 Y E.10 Exclusivamente en la zona definida como Equipamiento Comercial Social.

SERVICIOS: S.3 Aparcamientos Exclusivamente en la zona definida como ZDAP-1, en la zona grafiada específicamente bajo el Sistema General de Espacios Libres.

ESPACIOS LIBRES: Z.1 Parques y Jardines, Z.2 Plazas y Z.3 Espacios Ajardinados, en las zonas definidas como SGEL Sistema General de Espacios Libres, ZEL Subzona de Espacios Libres Públicos y ZELPr Zonas de Espacios Libres Privados.

INFRAESTRUCTURAS: I.1 Red Viaria en las zonas definidas como **ZVS** Subzona de Vialidad de Usos Segregado; **ZVC** Subzona de Vialidad de Uso compartido; Los usos **I.4 Abastecimiento de Energía Eléctrica**; **I.5 Abastecimiento de Agua Potable**; **I.6 Saneamiento**; **I.7 Telecomunicaciones**; **I.8 Gas**. Se permiten bajo las zonas definidas de Vialidad, Espacios Libres del presente Plan Especial

GARAJES: G.2 Garaje de uso colectivo, se permiten bajo las zonas residencial tanto de vivienda libre como de VPO. así como en la zona grafiada específicamente bajo el Sistema General de Espacios Libres del presente Plan Especial



Artículo 15.- Zonificación

En la totalidad de la superficie abarcada por este área se diferencian las Parcelas Privatizables y los Suelos de Uso y Dominio Público.

PARCELAS PRIVATIZABLES: son aquellos espacios que tras la ordenación serán de uso y dominio privado, y que de conformidad con las condiciones establecidas en el presente Plan Especial, serán susceptibles de albergar las edificaciones tanto residenciales como de equipamiento privado.

ZR-L. Zona de Residencial Libre: Lo constituyen los espacios de donde se prevé materializar el aprovechamiento urbanístico de uso residencial libre en tipología de vivienda colectiva, bajo las condiciones descritas en el presente Plan Especial. Igualmente, en estas zonas se posibilita los usos de garaje y trastero vinculados al uso residencial.

ZR*. Zona de Residencial Protegida VPO: Lo constituyen los espacios en donde se prevé materializar el aprovechamiento urbanístico de usos residencial de VPO en tipología de vivienda colectiva, bajo las condiciones descritas en el presente Plan Especial. Igualmente, en estas zonas se posibilita los usos de garaje y trastero vinculados al uso residencial. Conforme se señala en este Plan en un ámbito específico en planta baja de esta zona se permitirá el Uso Comercial-Social

ZEL Pr. Subzona de espacios libres y equipamiento deportivo privado. La constituyen los terrenos destinados a los usos de ocio, recreo y disfrute de la población (Espacios Libres, Pistas de deportes etc..) de titularidad privada. En estas zonas no se permite edificabilidad alguna.

SUELOS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO serán aquellos que tras su urbanización pasarán a formar parte del dominio público municipal.

SGEL. Subzona de Espacios Libres de la Red de Sistemas Generales: Lo constituyen los terrenos destinados a los Usos Públicos de Espacios Libres, (Parques, Jardines, etc.) con objeto de cubrir la demanda del conjunto del municipio, y que tiene una cuantificación superficial que será de 5.037 m², superior a la superficie mínima -4.521,68 m²- definida en el planeamiento de Modificación de las NNSS en el Área S.I-11. Bajo esta zona se permite el uso de garaje aparcamiento de uso pública

ZEL. Subzona de espacios libres y zonas verdes. La constituyen los terrenos definidos en el área destinadas a los usos de ocio y recreo de la población (Espacios Libres, Parques y Jardines etc.). Se trata de espacios de menor entidad que la anterior para atender a una demanda de carácter local.

ZV (ZVS y ZVC) Subzona viaria. La constituyen el conjunto del viario previsto en el Plan, tanto vialidad rodada de carácter segregado (peatonal-motorizado), los viarios (peatonales-rodados) de plataforma única, así como las aceras anexas a ella, y las zonas ajardinadas de protección.

ZEC. Subzona de equipamiento. La constituyen los espacios que están destinados a albergar el equipamiento Comercial-Social previsto. No se trata propiamente de una zona específica, sino de



una reserva dotacional que se desarrolla en planta baja de otra zona (puede ser bien de titularidad pública o privada)

La ordenación pormenorizada del Plan Especial, transforma la totalidad de su ámbito en las siguientes superficies medidas en metros cuadrados de suelo correspondientes a las Zonas y a las Subzonas, conforme se detalla en la relación que se acompaña a continuación:

CUADRO DE SUPERFICIES DE ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS								
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS		Superficie		Edificabilidad		nº Viv.	Ocup. Máxima	
		m²	%	m²	%		m²	%
SGEL-1	Subzona Sistema Gral de Espacios libres	1.115,27	4,96%	-	-	-	-	-
SGEL-2	Subzona Sistema Gral de Espacios libres	2.963,04	13,20%	-	-	-	-	-
SGEL-3	Subzona Sistema Gral de Espacios libres	958,90	4,27%	-	-	-	-	-
Total Sistemas Generales		5.037,21	22,44%	-	-	-	-	-
ESPACIOS LIBRES DE LA RED PÚBLICA DE SIST. LOCALES		Superficie		Edificabilidad		nº Viv.	Ocup. Máxima	
		m²	%	m²	%		m²	%
ZEL-1	Subzona de espacios libres públicos	1.439,59	6,41%	-	-	-	-	-
ZEL-2	Subzona de espacios libres públicos	1.398,69	6,23%	-	-	-	-	-
ZELR-1	Subzona residual de espacios libres públicos	718,32	3,20%	-	-	-	-	-
Total Espacios Libres Públicos		3.556,60	15,84%	-	-	-	-	-
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE RED SIST. LOCALES		Superficie		Edif. (bajo rasante)		nº Viv.	Ocup. Máxima	
		m²	%	m²	%		m²	%
ZDAP-1	Subzona dot. de aparcam. bajo rasante	(2.864,30)	-	(5.728,60)	-	-	(2.864,30)	-
Total Equipamientos públicos		(2.864,30)	-	(5.728,60)	-	-	(2.864,30)	-
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS DE RED DE SIST. LOCALES		Superficie		Edificab. (bajo rasante)		nº Viv.	Ocup. Máxima	
		m²	%	m²	%		m²	%
ZELPr-1	Subzona de espacios libres privados	1.076,60	4,79%	-	-	-	-	-
ZEC	Subzona de equipam. comercial privada	(300,00)	-	300,00	0,88%	-	(300,00)	-
Total Equipamientos privados		1.076,60	4,79%	300,00	0,88%	-	(300,00)	-
VIALIDAD		Superficie		Edificabilidad		nº Viv.	Ocup. Máxima	
		m²	%	m²	%		m²	%
ZVS-1	Subzona vialidad de uso segregado 1	2.345,45	10,45%	-	-	-	-	-
ZVS-2	Subzona vialidad de uso segregado 2	38,74	0,17%	-	-	-	-	-
ZVS-3	Subzona vialidad de uso segregado 3	57,48	0,26%	-	-	-	-	-
ZVC-1	Subzona vialidad de uso compartido	1.230,97	5,48%	-	-	-	-	-
Total Vialidad		3.672,64	16,36%	-	-	-	-	-
PARCELAS RESIDENCIALES PRIVADAS		Superficie		Edifi. (sobre rasante)		nº Viv.	Ocup. Máxima	
		m²	%	m²	%		m²	%
ZR-1.1	Subzona residencial vivienda libre 1.1	877,55	3,91%	3.510,07	10,28%	-	626,43	10,28%
ZR-1.2	Subzona residencial vivienda libre 1.2	768,77	3,42%	2.481,87	7,27%	-	545,31	8,97%
ZR-1.3	Subzona residencial vivienda libre 1.3	797,55	3,55%	2.471,42	7,24%	-	555,55	9,14%
ZR-1.4	Subzona residencial vivienda libre 1.4	901,07	4,01%	3.435,66	10,06%	-	641,69	10,55%
ZR-2.1	Subzona residencial vivienda libre 2.1	956,47	4,26%	3.969,89	11,59%	-	593,72	9,76%
ZR-2.2	Subzona residencial vivienda libre 2.2	1.045,27	4,66%	3.986,04	11,67%	-	637,72	10,49%
ZR-2.3	Subzona residencial vivienda libre 2.3	1.017,40	4,53%	3.932,03	11,51%	-	626,83	10,31%
ZR-2.4	Subzona residencial vivienda libre 2.4	938,75	4,18%	3.310,02	9,69%	-	579,83	9,54%
Total libre		7.302,83	32,53%	27.087,00	79,30%	-	4.807,08	79,06%
ZR-3*	Subzona residencial VPO 3	1.799,95	8,02%	6.771,00	19,82%	-	1.273,44	20,94%
Total VPO		1.799,95	8,02%	6.771,00	19,82%	-	1.273,44	20,94%
Total parcelas uso Residencial		9.102,78	40,55%	33.858,00	99,12%	403	6.751,98	100,00%
TOTAL ÁREA U-41 "MESA"		Superficie		Edif. (sobre rasante)		nº Viv.	Ocup. máxima	
		m²	%	m²	%		m²	%
TOTAL ÁREA U-41 "MESA"		22.446,81	100,00%	34.158,00	100,00%	*	6.080,52	100,00%



B.2.4. Ordenanzas reguladoras de la edificación

Artículo 16.- Cómputo de la edificabilidad

Se entenderá como aprovechamiento a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima autorizada en cada parcela privatizable cualquier superficie construida sobre rasante. La superficie construida en planta sótano no computa a efectos de la superficie construida. Ninguna planta sótano podrá emerger por encima de la rasante definitiva del terreno una altura superior a 1,50 metros medidos desde dicha rasante hasta la cara superior del forjado de la planta baja, computándose en otro caso como una planta más a los efectos del número máximo de plantas posibilitado.

No computan porches y pasos abiertos en planta baja de uso público.

En planta bajo cubierta, contabilizarán como edificadas las superficies cuya altura libre sea superior a 1,50 metros. Igualmente, tampoco computarán la superficie retranqueada en planta ático (no cerrada).

Todas aquellas superficies construidas sobre rasante cerradas totalmente o en tres de sus lados, computarán al 100% de su superficie, si quedan cerradas en dos de sus lados computarán al 50% de su superficie.

Para las edificaciones de Vivienda Colectiva (Libre y VPO) la edificabilidad de los espacios destinados a aparcamiento de vehículos y trasteros en sótano, así como aquellas que no emerjan de la cota de rasante definitiva más de 1,50 metros, no computará a efecto de aprovechamiento, y deberá tener unas dimensiones mínimas según lo estipulado en las Ordenanzas de VPO. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, la edificabilidad tanto de las viviendas protegidas como las libres, se medirá según los criterios establecidos en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial (Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial), o en su caso de las que en su caso, le sustituyan.

Artículo 17.- Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes definidas en los planos 14, 15 y 16 del presente Plan Especial para la edificación son de dos clases, que se identifican en la documentación gráfica:

a) De carácter obligatorio, lo que implica la necesidad de construir la edificación en la alineación definida como tal.

b) De carácter máximo, lo que implica la necesidad de no sobrepasarla con la edificación, pudiendo realizarse los retranqueos que se estimen oportunos.

Los apartados a) y b) anteriores se refieren a las alineaciones de la parcela privatizable, salvo lo dispuesto en la Ordenanza, relativa a vuelos.



Las alineaciones y rasantes definidas en el presente Plan Especial serán de obligada observancia para el Proyecto de urbanización, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras del Proyecto de urbanización.

Rasante es el perfil de una vía o espacio público. Las rasantes quedan definidas en los planos 12 a 19 de ordenación del presente Plan Especial.

Artículo 18.- Características de las calles, plazas y vialidad

Las calles y paseos peatonales, galerías porticadas y plazas o espacios libres se ajustarán en sus trazados y dimensiones a los señalados en el presente Plan, siendo sus características técnicas definitivas las contenidas en el oportuno Proyecto de urbanización que se redacte y apruebe con posterioridad.

Artículo 19.- Fachadas

El proyecto de cada zona residencial prevista en el presente Plan Especial, deberá garantizar una perfecta coordinación entre los forjados de sus distintas plantas con el fin de mantener los mismos en una misma horizontal a lo largo de la totalidad de cada fachada, sin perjuicio de las oscilaciones debidas a problemas de pendiente en los distintos tramos de las calles.

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación previstas.

A tal fin se elaborarán unas guías de diseño en cuanto a composición volumétrica, ritmos de fachada, materiales etc., que serán de obligada observancia, y a la que deberán someterse la totalidad de edificios previstos en la Unidad.

Las fachadas laterales y posteriores, así como la planta baja, se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, debiendo armonizar con el resto de la misma.

Materiales: La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos del conjunto de las zonas residenciales. Se procurará la utilización de materiales de características homogéneas (Calidad, apariencia, textura, etc...) en todos los bloques definidos en el Plan Especial.

Artículo 20.- Alturas libres de las diferentes zonas

Las alturas mínimas libres en las plantas bajas serán de 2,50 metros, si es de uso residencial y 3,00 para otros usos. Se podrá rebajar mediante falsos techos esta altura en locales de servicio cuya superficie sea inferior a 6,00 m², y en cuyo caso la altura libre mínima de estos locales se podrá reducir hasta 2,40 metros. La altura libre de las plantas bajas no podrá sobrepasar los 4 metros.



La altura mínima entre pavimento y techo acabado en plantas superiores será de 2,50 metros. En vestíbulo, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros; en las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse siempre que no sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de altura mínima obligatoria.

La altura mínima libre de plantas de sótano será de 2,30 metros, pudiendo reducirse dicha altura hasta 2,00 metros a fondo de viga o instalación.

Artículo 21.- Vuelos

El plano de vuelos será (a efectos de la deducción de los perfiles de fachada permitidos) un plano vertical de fachada (definido en cada fachada por las alineaciones fijadas por las NNSS para cada solar edificable), situado a la distancia de 1,20 metros, que se autoriza cuando la fachada vierte a calles, plazas o jardines públicos. En los planos nºs 14, 15 y 16 de Alineaciones y rasantes y Secciones de Ordenación, se definen las fachadas donde se posibilitan los vuelos, señalándose que en ningún caso se posibilitan en las fachadas "cortas" de cada bloque (las dispuestas a una distancia menor entre ellos).

Los vuelos computan al 100% de su superficie construida, sin son cerrados.

La superficie que podrán ocupar los vuelos en cada fachada será la correspondiente al 100% de la misma, como máximo.

Los vuelos no podrán situarse en ningún caso bajo la cota correspondiente al forjado del suelo de la planta primera, y tampoco podrá quedar a menos de 2,50 metros de altura respecto al acabado de planta baja.

Los elementos volados, ya sean balcones o miradores, deberán quedar a 0,40 metros del límite de la fachada, aun cuando en aquellos últimos no haya huecos laterales.

Se autorizan aleros y cornisas hasta un máximo de 0,30 metros sobre el vuelo autorizado en cada caso y a lo largo de toda la fachada. Los frentes de los aleros podrán tener un antepecho ciego de 0,60 metros de altura como máximo incluido en éste el espesor del forjado.

Artículo 22.- Cubiertas de los edificios

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

En el caso de ser inclinadas serán a 4 aguas con pendientes únicas en todas sus aguas que será inferior al 40% de pendiente, debiendo arrancar desde la cota de cornisa, y nunca desde puntos más elevados. Se prohíbe la formación de mansardas u otras formas que se proyecten fuera de la envolvente definida en esta Ordenanza.

La cumbrera se dispondrá de forma sensiblemente paralela al eje longitudinal del edificio y su altura no será superior a los 3,00 metros como máximo sobre la cota de la cornisa del edificio.



El espacio bajo cubierta inclinada que resultase de esta forma, se podrá utilizar para camarote o desván. Este espacio así obtenido se deberá compartimentar en lotes no superiores a 15 m² de superficie cada uno, con puertas a pasillo común, tolerándose un hueco practicable al exterior por unidad de camarote, hueco que seguirá la pendiente de la cubierta, y no superará 1,5 m² de superficie acristalada. Queda prohibida la utilización de estos espacios como vivienda o locales de negocio.

Artículo 23.- Galerías porticadas

Únicamente se permite en el caso de la zona ZR-3*. El tratamiento del techo de las citadas galerías será uniforme para cada tramo, especialmente en lo que respecta a dimensiones de los elementos estructurales (jácenas, forjados, etc.) y a los sistemas de alumbrado público de vías y plazas.

El tratamiento de los pilares de fachada será el definido en la guía de diseño señalada en el artículo 19 (Fachadas) y resultará apropiado para su conveniente durabilidad (piedra natural, hormigón visto, piedra artificial, etc.) no permitiéndose en ningún caso revestimientos cerámicos para los mismos.

Las anteriores condiciones de tratamiento, ritmos, sistemas de iluminación, etc., habrán de observarse con todo rigor, y a nivel de conjuntos completos, como son las plazas previstas, vías rodadas, paseos peatonales, etc., con el fin de caracterizarlas compositiva y ambientalmente garantizando así su coherencia y uniformidad.

Una vez edificado el solar, el mantenimiento de estas galerías (pavimento, revestimiento, luminarias, techos, etc.) pasará a cargo del municipio si no existiese aprovechamiento bajo el solado del mismo. En caso de existir tal aprovechamiento (garajes, etc.), el mantenimiento correrá a cargo de la comunidad de propietarios correspondiente. Quedan excluidos en cualquier caso los crecimientos de las lonjas.

Artículo 24.- Patios, ascensores, escaleras, portales

A este respecto se aplicará como mínimo las determinaciones contenidas en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, (*ORDEN de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial*) o en las que en su caso, le sustituyan.

Artículo 25.- Sótanos

Se permitirá la construcción de sótanos en los solares especificados en la documentación gráfica del Plan para uso exclusivo de aparcamientos, trasteros y locales de instalaciones.

La alineación de sótano en ningún caso podrá sobresalir de la superficie correspondiente a cada zona residencial, a excepción de los espacios definidos como plazas-parques-jardines, cuya



superficie quedará afectada de uso público y donde se define gráficamente como ZDAP la zona susceptible de ser utilizada bajo rasante.

Para cada solar edificable, la superficie de sótano prevista estará totalmente comunicada tanto a nivel de automóvil como peatonal sin perjuicio de tabiquería protectora de instalaciones, etc., observándose en todo caso las normas del Código Técnico de la Edificación, en cuanto a dimensiones mínimas, ventilación, etc.

Se prohíbe la utilización de sótanos con destino a vivienda, locales de negocio, almacenes, etc., que supongan la permanencia de personas para funciones diferentes que la guarda de vehículos. Sí se podrán ubicar los elementos que precisen las instalaciones del edificio, como cuartos de calderas, transformadores, aljibes y otros similares.

Artículo 26.- Garajes de la edificación

Dimensiones y accesos: Se aplicará como mínimo las determinaciones contenidas en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial (*ORDEN de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial*) o en las que en su caso, le sustituyan.

El número máximo de plazas para vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 30 m² útiles por plaza.

Para los garajes de menos de 20 plazas y en calles con anchura de calzada rodada más aceras inferior a 15 metros, la anchura de la boca de acceso será como mínimo de 4 m y en calles con anchura superior a 15 metros de 3 m como mínimo.

En aquellos garajes con un número comprendido entre 20 y 100 plazas, el ancho mínimo del acceso, zona calzada rodada, no será inferior a 4 metros con independencia del ancho de la calle desde la que se acceda.

En garajes de más de 100 plazas el ancho mínimo de acceso, zona de calzada rodada, será de 5 metros, permitiendo la entrada y la salida o bien dos bocas de acceso, una de entrada y otra de salida, de 4 metros cada una.

El acceso sobre acera se realizará sin interrumpir ésta con pieza bordillo rebajada, según normativa de los Proyectos de urbanización. La meta a partir del límite de alineación de la calle tendrá un fondo mínimo de 5 metros.

La rasante del zaguán tendrá una pendiente no superior al 1%. Los accesos a los garajes con menos de 100 plazas podrán situarse en espacio común con acceso a portales o a otros usos autorizados, siempre que exista en colindancia con la meta de acceso un espacio de un ancho no inferior a 2,5 metros sin contar la banda peatonal de acceso a garajes, si fuera precisa según normativa.

Si el número de plazas es superior a 100, la entrada y la salida deberán hallarse totalmente diferenciadas del acceso a cualquier otro uso.



Artículo 27.- Condiciones estéticas de la edificación

Se elaborará una guía de diseño en cuanto a composición volumétrica, ritmos de fachada, materiales, etc., que serán de obligada observancia, y a la que deberán someterse la totalidad de edificios previstos en la Unidad.

Los edificios correspondientes a cada una de las alienaciones en que queda configurada la ordenación de la Unidad, Eje nº 1: ZRC-1.1, ZR-2.1; Eje nº 2 ZR-1.2, ZR-2.2; Eje nº 3: ZR-1.3, ZR-2.3; Eje nº 4 ZR-1.4, ZR-2.4 y ZR-3*, deberán obedecer a un único esquema compositivo.

En aquellos aspectos no contemplados expresamente en las ordenanzas del presente Plan Especial, podrán aplicarse subsidiariamente, la Normativa establecida al efecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Mungia.

El estudio y justificación del cumplimiento de esta Normativa vendrá contenido en el Proyecto Básico. Con carácter general se prohíbe la utilización en fachadas de materiales de baja calidad y mal envejecimiento, recomendándose aplacados en piedra natural, fachadas transventiladas, fábricas de ladrillo de 1ª calidad.

B.2.4. Ordenanzas reguladoras de la urbanización

Artículo 28.- Características generales de la urbanización

El Proyecto de urbanización deberá constituirse en el instrumento para el desarrollo integral de las determinaciones contenidas en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, y redactarse teniendo en cuenta los esquemas de servicios que figuran en el presente documento, con las siguientes características, que podrán rectificarse siempre que se justifique debidamente su alteración.

Artículo 29.- Trazado de la red viaria

La red viaria se adecuará en cuanto a trazado y dimensiones, a lo señalado en la documentación gráfica del presente Plan Especial (planos de la serie OV-01, OV-02, OV-03, OV-04). Las rasantes definitivas que establezca el Proyecto de urbanización respetarán en cualquier caso las determinaciones que se señalan en los planos de alineaciones y rasantes, con la salvedad de aquellos ajustes que sean necesarios para adaptar la ordenación a una topografía más precisa, o a las circunstancias establecidas en el artículo 42 de la presente normativa.

Artículo 30.- Supresión de barreras arquitectónicas

Todos los espacios de uso público serán accesibles para minusválidos desde algún punto de una vía rodada o por medio de una rampa. Serán de aplicación a este respecto la Normativa para la Supresión de Barreras Urbanísticas del Gobierno Vasco, *Normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación* (Decreto 68/2000, de 11 de abril, del Departamento de Ordenación del Territorio,



Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, BOPV nº 110 de 12 de junio de 2000), y las que las complementen o sustituyan.

Artículo 31.- Acceso al interior de parcelas privatizables y las plantas de garaje

Los accesos a las plantas de garaje, así como las condiciones de circulación interior, alturas, dimensiones de las plazas de aparcamiento y demás características que le sean propias cumplirán las condiciones de diseño establecidas al efecto de la normativa que regula la construcción de viviendas VPO.

En los planos del presente Plan Especial se señalan la ubicación de los accesos a las plantas de garaje para las parcelas de Vivienda Colectiva. El Proyecto de urbanización recogerá la disposición de estos accesos y, los mismos deberán de respetarse en los proyectos de edificación. Los accesos deberán garantizar la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispondrán de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida (de 22,93 m referida al sistema de nivelación REDNAP en la zona de la subzona ZR-3*, siendo ésta la 23,13 en la cartografía municipal sobre la que se elabora el presente plan).

Artículo 32.- Cierre de las parcelas privatizables

El cerramiento exterior de cada parcela privatizable, se compondrá de una parte, de un muro pétreo o forrado piedra natural, o ladrillo cara- vista, hasta una altura máxima de 1,00 metros. El resto del cerramiento hasta completar un máximo de 0,80 metros, de altura será de elementos calados de tipo verja de forja o similar (no se permitirán cierres de malla plastificada o similar). La visión directa al interior de la parcela privatizable solo podrá evitarse con elementos vegetales. Su definición y ejecución vendrá incluida en el preceptivo Proyecto de urbanización.

Artículo 33.- Divisiones interiores de las parcelas privatizables

Los cerramientos que separan los distintos lotes edificables dentro de una misma parcela privatizable se ejecutarán con las mismas condiciones establecidas en el artículo anterior, en los espacios comprendidos entre la fachada principal y el acceso rodado. En la separación, a nivel de planta baja, entre los jardines internos de cada zona edificable, se permitirán además de la establecida, elementos vegetales que podrán ser acompañados por cierres de verja o elementos de malla plastificadas hasta una altura de 1,60 metros.

Artículo 34.- Aparcamientos anejos a la red viaria

Los aparcamientos se dispondrán en los laterales de las vías rodadas.

Los aparcamientos en línea tendrán un ancho mínimo de 2,50 metros.

Los aparcamientos en batería tendrán un ancho mínimo de 2,50 metros y un fondo mínimo de 4,50 metros, cuando su disposición sea normal a la calzada. En disposición oblicua, cada plaza permitirá inscribir dentro de ella un rectángulo de esas mismas dimensiones.



Del total de plazas de aparcamiento previstas en este Plan Especial, el 2% se reservarán para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán se ajustarán a las condiciones establecidas en las *Normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación* (Decreto 68/2000, de 11 de abril, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, BOPV nº 110 de 12 de junio de 2000), y las que las complementen o sustituyan, y su disposición vendrá debidamente grafiada en el Proyecto de urbanización así como los correspondientes de edificación.

Artículo 35.- Red de comunicaciones rodadas y peatonales

Trazados y características: Las dimensiones mínimas de calzadas, aceras, aparcamientos, escaleras, rampas, etc. en el suelo residencial, serán las presentadas en los planos a escala 1: 500 en las presentes NNSS.

Pavimentación: Las características mínimas de ejecución de pavimentación en las zonas públicas, sean rodadas o peatonales deberán ser:

- Calzadas rodadas:

Tipo de pavimentación: rígido.

Sección transversal con acuerdo parabólico central y pendiente mínima del 1% hacia sus extremos con una zona final de la rigola del 2% y rematada con la acera mediante bordillo granítico de 15x25 cm.

Composición del Pavimento: Explanada perfilada y compactada al 90% del proctor normal. Base granular de arena o escoria de A.H. de 10 cm de espesor. Base de 25 cm de hormigón en masa de 125 kg/cm² de resistencia característica. Capa de rodadura a base de aglomerado en caliente tipo IVB con caliza y espesor mínimo de 6 cm.

- Plazas, aceras y paseos peatonales:

Tipo de pavimento: duro y continuo.

Sección transversal con pendiente mínima del 1% hacia la calzada rodada.

Composición del Pavimento: Explanación preparada mediante riego, compactación y perfilado. Base granular de escoria de A.H. o arena de 10 cm de espesor. Base de 15 cm de hormigón en masa de 125 kg/cm². de resistencia característica. Acabado a base de baldosas hidráulicas, antideslizantes de características definidas por el Ayuntamiento.

En los paseos peatonales podrá utilizarse aglomerado asfáltico de 3 cm de espesor, sobre base formada por macadam de piedra caliza, compactado y raseado de 12 cm de espesor.

A efectos de conseguir una zona urbana mínimamente cualificada, se establecerán en los Proyectos de Urbanización las dimensiones mínimas de las huellas y contrahuellas de escaleras públicas de 15 cm por 33 cm respectivamente.

Artículo 36.- Red de abastecimiento y distribución de agua

La red de agua se dimensionará a partir de una estimación mínima de consumo mínimo de 300 l/hab/día y 90 l/empleo/día, con un coeficiente punta de 2,4 aplicado al número de viviendas del área objeto del Proyecto de urbanización.



La distancia mínima entre las bocas de riego será de 60 metros. Las bocas de riego dispondrán de válvula de corte para cada una de ellas

En instalaciones contra incendios se preverá un hidrante cada 1,2 Ha. Las bocas para el servicio contra incendios se instalarán de forma que la distancia entre ellas medidas por espacios públicos no sea superior a 100 metros. Se ubicará en lugares de fácil acceso rodado separados como máximo 200 metros. La presión estática en cualquier punto de la red de distribución no será superior a 60 metros de columna de agua no debiendo quedar la conducción en ningún caso por debajo de la línea piezométrica.

Los materiales a utilizar en la construcción de la Red de Agua, se ajustarán al Vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del M.O.P.U. y a las disposiciones que lo complementen, modifican o sustituyen.

Artículo 37.- Red de saneamiento

La red de saneamiento será del tipo separativo.

Los caudales de cálculo a aplicar en el dimensionamiento será el siguiente

- Red de aguas residuales. Se calcularán para un caudal igual al que pueda suministrar la Red de agua potable.
- Red de aguas pluviales. Se dimensionará según las precipitaciones máximas señaladas por el Servicio Meteorológico Nacional, para un periodo de retorno de 500 años, superficie máxima de recogida de aguas pluviales será de 600 m² por sumidero.

La red se dimensionará de modo que se evite la sedimentación de los materiales evacuados, dándole unas pendientes que aseguren que la velocidad del efluente no será inferior a 0,30 m/s. para un caudal centésima parte del de la sección llena, y 0,6 m/s, para un caudal décima parte de la sección llena, no siendo nunca inferior a 1%. Se dispondrán cámaras de descarga para evitar la sedimentación allá donde fuera necesario.

Se deberá incorporar una evaluación técnica y económica de los distintos sistemas urbanos de drenaje sostenible (SuDS) que minimicen en origen el impacto de las actuaciones urbanizadoras que podrían producir alteraciones en el drenaje de la cuenca interceptada. Se garantizará que el eventual aumento de escorrentía derivada de de las nuevas actuaciones urbanizadoras respecto del valor correspondiente a la situación preexistente pueda ser compensado o resulte irrelevante mediante el uso de los sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.).

Artículo 38.- Redes de energía eléctrica y telefonía

Las conducciones eléctricas de alta y baja tensión, y las de teléfono serán subterráneas dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución, debiendo cumplir todos los tendidos e instalaciones los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.



Artículo 39.- Red de alumbrado público

La instalación de alumbrado público habrá de cumplir como mínimo los siguientes exigencias fotogramétricas:

Niveles de iluminación.

- Calles y plazas principales: 20 lux.
- Calles secundarias y paseos: 17 lux.
- Uniformidad en calzadas rodadas: media de 0,65 extrema de 0,25.
- Uniformidad en vías peatonales: media de 0,50 extrema de 0,25.

Los puntos de luz se instalarán sobre báculo o columna en el borde de las aceras. En los espacios peatonales y de uso público se habrá de disponer como mínimo una unidad luminosa cada 200 m² de superficie.

Las luminarias tendrán carcasa metálica inoxidable y serán herméticas.

Los modelos se elegirán de conformidad con los criterios técnicos de la oficina municipal y serán de la misma gama para todo el sector residencial

Las farolas tendrán una altura de báculo de 4-5 metros para el vial Norte 1 y Sur 1.

Las farolas tendrán una altura de báculo de 10 metros para C/ Lauaxeta Olerkari y C/ Karmelo Etxegarai.

Se colocarán balizas de iluminación en las zonas libres.

Todas las unidades luminosas y armarios de control llevarán tomas de tierra individual, y todos los puntos de utilización llevarán elementos de maniobra y protección.

Los tendidos de las líneas serán subterráneos. Los cables serán tetrapolares y tendrán una sección mínima de 6 mm². La instalación se ejecutará con sistema de reducción de flujo en "cabecera de circuito"

Artículo 40.- Jardinería y arbolado

Todas las aceras, de ancho superior a 2,5 metros, paseos y espacios ajardinados irán convenientemente arbolados. Igualmente deberán ser arbolados los aparcamientos en batería. La separación máxima de los árboles en todos los casos en que formen alineación será de 7 metros.

El tratamiento vegetal de los jardines, espacios libres, etc. será a base de árboles, plantas arbustivas y césped.

Los árboles o plantas serán de las especies definidas por el Ayuntamiento de Mungia. La altura mínima en el momento de la plantación será de 2,5 metros y su perímetro (circunferencia) medido a 1 metros del suelo, será de 20-25 cms.

Los árboles situados en aceras o zonas pavimentadas llevarán en alcorque de 0,80 x 0,80 metros, mínimo, cubierto con una rejilla del modelo que defina el Ayuntamiento.



Para la plantación de césped, se procederá a desterronar y mullir el área correspondiente, retirando todos los objetos o piedras de diámetro superior a 5 cms. Se abonará y plantarán como mínimo 2,5 kg., de semillas cespitosas por cada 100 m².

Artículo 41.- Mobiliario urbano

- Bancos: En las zonas verdes paseos peatonales se dispondrán bancos del modelo definido por el Ayuntamiento.
- Papeleras: En todas las zonas verdes, espacios peatonales y áreas de servicio de interés público y social, se situarán papeleras del modelo definido por el Ayuntamiento, a razón de una por cada 250 m², de superficie de uso peatonal.
- Otros elementos: Todo elemento de mobiliario urbano que se vaya a disponer, se ajustará en su diseño a las características definidas por el Ayuntamiento, y se construirá con materiales inoxidables.

Artículo 42.- Reajuste de las características de la urbanización a través del Proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización se redactará en general de acuerdo con las determinaciones contenidas en este capítulo, no obstante, y previo el correspondiente análisis que lo justifique, o condicionantes del Servicio Territorial de Aguas, podrán reajustarse en el mismo, las calidades y la cuantificación de los distintos elementos necesarios para llevar a cabo la mencionada urbanización.

En todos aquellos aspectos no contemplados en la presente normativa urbanística se estará a lo dispuesto en las NNSS de Mungia.

Artículo 43.- Corrección de impactos: medidas correctoras

Al objeto de evitar, minimizar, corregir o anular los impactos y afecciones negativos, por leves que sean en origen, durante la ejecución de las obras de urbanización y/o edificación, se establecen la siguiente serie de medidas obligatorias a respetar durante la ejecución de las obras

- Se deberá realizar una planificación de las operaciones en función de las condiciones atmosféricas para evitar el levantamiento y dispersión de polvo que va asociado a las operaciones de carga y descarga de material, así como a las operaciones de excavación. Esta medida es de elevada eficacia y bajo coste de mantenimiento.
- Se deberá realizar un buen mantenimiento de la maquinaria (máquinas y vehículos pesados) empleada en las obras como medida de reducción de niveles de emisión de contaminantes atmosféricos, así como prestar especial cuidado en el mantenimiento de maquinaria para evitar afecciones innecesarias a la vegetación. Respecto a la maquinaria, también se propone emplear maquinaria de obra moderna como medida de reducción de los niveles de emisión de ruido, tomando como referencia el Real Decreto 212/2002 y el Real Decreto 245/1989.



- Se podrá aplicar un plan de gestión integral de flujos contaminantes que no sólo servirá para la fase de obra sino también para la fase explotación, cuyo objetivo trata de identificar y gestionar adecuadamente los flujos susceptibles de contaminar las aguas o el suelo.
- Se implantarán barreras visuales que sirvan de aislamiento de la zona de obras con lo que se logra evitar la afección visual por obras. La eficacia de esta medida es de nivel medio pero el grado de necesidad es alto. Con el mismo objetivo se requerirán buenas prácticas de mantenimiento de orden y limpieza en las obras.
- Se deberá garantizar que los residuos peligrosos y no peligrosos generados durante la fase de obras sean recogidos y gestionados de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 10/98 de Residuos y normativa complementaria.
- Debido al elevado número de camiones que entrarán y saldrán de la zona de obras, se establecerá una zona de limpieza de los camiones que abandonen el recinto de la obra mediante manguerado, con el fin evitar la presencia de barro y otros materiales procedentes de la obra en las calles adyacentes.
- Se deberán contemplar de forma general prácticas respetuosas con el medio ambiente, de forma que se mantenga una correcta pulcritud y mínima generación de residuos, se realicen operaciones de limpieza durante y tras las obras, y se garantice una adecuada ocupación del espacio.
- Se deberán respetar de forma general una serie de buenas prácticas encaminadas a reducir las molestias sobre la población, como pueden ser un control de los horarios de trabajo, del ruido generado, emisiones de polvo, etc.
- Finalmente, y con el objetivo de apoyar el desarrollo, seguridad y bienestar ciudadana, se proponen medidas de coordinación e información que aseguren la fluidez informativa y la aceptación en la realización de las obras.

Bilbao, septiembre de 2023

AJURIAGUERRA TRES, SLP
ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA
El Arquitecto Director

Fdo.: Pablo Estefanía Angulo



Documento E

DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN EN LA EJECUCIÓN

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616142551675507425



Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616142551675507425



C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN EN LA EJECUCIÓN

C.1. TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO

La Ley 2/2.006 en su Título V "Ejecución de la Ordenación Urbanística" establece varios tipos de actuación para la ejecución de la ordenación. El desarrollo de este ámbito queda enmarcado dentro de las denominadas Actuaciones Integradas.

Se establece que todo él forme una única Actuación Integrada, a desarrollar por tanto a través de un único Programa de Actuación Urbanizadora. Cabe señalar que en el en el expediente de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mungia en el área de la S.I-11, el ámbito del presente documento se corresponde con la denominada Unidad de Ejecución U-41. Por ello queda esta actuación, que cabe considerarla como actuación integrada de una sola Unidad de Ejecución.

El PAU, que se redactará posteriormente a la tramitación del presente Plan Especial, contendrá como mínimo lo establecido en los artículos 152 y siguientes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y se plasmará en un documento que conste de:

- a) Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución.
- b) Anteproyecto de Urbanización.
- c) Planos de información y de delimitación de la unidad de ejecución que comprende la Actuación.
- d) Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.
- e) Estudio de viabilidad económica-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos de la actuación.

C.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN PREVISTO

En el instrumento de planeamiento denominado "*Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mungia en el área de Suelo Urbano Industrial S.I.-11 MESA-Mungia*", que proporciona cobertura urbanística al presente Plan Especial para el ámbito de la Unidad de Ejecución U-41, objeto del presente Plan Especial, no queda definido sistema de actuación.



Por razones de facilidad de gestión se propone un sistema de ejecución privada por el Sistema de Concertación, tal y como queda regulado en el artículo 160 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

C.3. PROGRAMACIÓN

El Proyecto de Urbanización deberá ser adjudicado en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial, para poder obtener acuerdo de aprobación definitiva dentro del año siguiente.

Las obras comenzarán una vez cumplidos los requisitos legales y podrán simultanearse con las de edificación. Se estima razonable un plazo de 36 meses para la ejecución tanto de las Viviendas Libres como las de Protección Pública y de la urbanización.

Bilbao, septiembre de 2023

AJURIAGUERRA TRES, SLP
ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA
El Arquitecto Director

Fdo.: Pablo Estefanía Angulo



Documento D

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616142551675507425



Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616142551675507425



D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

D.1. GASTOS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U-41 "MESA"

Para elaborar el estudio de viabilidad económico-financiera de la ejecución de la actuación integrada de la unidad de ejecución del Área "MESA", deberemos calcular la totalidad de las cargas de urbanización precisas para culminar el proceso citado, desde los inicios de planeamiento hasta la finalización y entrega de las obras de urbanización, y la inscripción registral de las nuevas parcelas resultantes del proceso de reparto de cargas y beneficios.

Estructuraremos los gastos en tres grandes grupos comprensivos de los diferentes aspectos que constituyen la elaboración del proceso de urbanización. En primer lugar calcularemos el coste de las obras de urbanización e implantación de los servicios, calcularemos igualmente el coste de la elaboración de todos los documentos técnicos y administrativos precisos, englobándolos en un apartado que denominamos costes de gestión

La financiación de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios necesarios, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos situados en el interior de la unidad de ejecución, de acuerdo con las proporciones que establezca el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

D.2. COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

D.2.1. Avance de presupuesto del Anteproyecto de urbanización

Resumen por capítulos

Nº Capitulo	Importe
01. Demoliciones	344.889,89 €
02. Movimiento de Tierras	211.890,00 €
03. Evacuación	193.282,87 €
04. Abastecimiento	63.273,02 €
05. Electricidad	247.303,98 €
06. Alumbrado Publico	82.809,71 €
07. Telefonía	69.940,75 €
08. Gas	76.947,72 €
09. Pavimentación	417.069,42 €
10. Señalización	7.789,40 €



11. Mobiliario Urbano	49.214,08 €
12. Jardinería	17.843,40 €
13. Estudio de Seguridad y Salud	21.000,00 €
14. Programa Control de Calidad	17.000,00 €
Total Ejecución Material	1.820.254,24 €
Gastos Generales (13%)	236.633,05 €
Beneficio Industrial (6%)	109.215,25 €
Total Ejecución por Contrata	2.166.102,55 €

D.2.2. Valoración de los costes de urbanización

Valoración de las obras de urbanización dentro del sector	Importe €
Total urbanización Ejecución Material (1)	1.820.254,24
Beneficio Industrial, Gastos Generales 19% S/ (1)	345.848,31
Total urbanización contrata (2)	2.166.102,55
IVA 18% S/ (2)	389.898,45
Total incluido IVA	2.556.001,00
Valoración de Bienes y Derechos afectados	Importe €
Valor de Edificaciones fuera de Ordenación de derribo necesario	4.941.703,80
Valoración Actividades a Extinguir: Traslados, Realojos etc.....	234.600,00
Total incluido IVA	5.176.303,80
Evaluación costos de gestión	Importe €
Modificación Puntual NN.SS. en el ámbito SI-11	18.000,00
Redacción Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad U-41	60.000,00
Redacción Programa de Actuación Urbanizadora	18.000,00
Proyecto y Dirección Urbanización (Arquitecto)	72.810,16
Proyecto y Dirección Urbanización (Aparejador)	21.843,05
Proyecto Reparcelación: Arquitecto + Letrado	27.000,00
Costos, formalización, inscripción, registro, tramitación (estimado)	60.000,00
Total Gestión (1)	277.653,21
IVA 18% S/(1)	49.977,58
Total Gestión incluido IVA	327.630,79
Evaluación total costos	Importe €
Ejecución Urbanización (Contrata + IVA)	2.556.001,00
Valoración Bienes y Derechos afectados	5.176.303,80
Gestión	327.630,79
Total incluido IVA	8.059.935,59



D.2.3. Financiación

El coste de las obras de urbanización, indemnizaciones y gestión descritas correrá a cargo de la agrupación promotora del Área 41 "MESA".

Las partidas siguientes serán financiadas por las compañías suministradoras del servicio, quienes podrán repercutir en su caso, de acuerdo con su legislación específica, los costes sobre los particulares que demanden su servicio:

- Tendido red energía eléctrica y transformador.
- Tendido red telefonía: Euskaltel, Telefónica.
- Tendido gas natural: Gas Euskadi.

D.2.4. Justificación de la viabilidad económica

La repercusión de los costes totales anteriormente especificados de implantación sobre:

A. metro cuadrado de superficie inicial privada es:

8.059.935,59 €/ 22.446,81 m² 359,07 €/m²

B. metro cuadrado de superficie edificable es:

8.059.935,59 €/ 34.158,00 m² 235,96 €/m²

C. metro cuadrado de superficie edificable en Vivienda libre es:

8.059.935,59 €/ 27.087,00 m² 297,56 €/m²

Teniendo en cuenta los datos anteriores, y considerando un valor medio de 227.750 € por cada Vivienda Libre de una Superficie Construida Media de 79,90 m², (que supone 2,850 €/m²) los valores de repercusión del conjunto de cargas de urbanización pueden considerarse aceptables.

Bilbao, septiembre de 2023

AJURIAGUERRA TRES, SLP
ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA
El Arquitecto Director

Fdo.: Pablo Estefanía Angulo



Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616142551675507425



Documento E
PLANOS

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616142551675507425



Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616142551675507425



E. PLANOS

El presente plan contiene la siguiente relación de planos:

Planos de Información

Nº Plano:	Referencia:		Plano de:	Escala:
01	I-01-A	1 de 1	Situación y Emplazamiento	1/5.000
02	IU-01-A	1 de 2	Planeamiento urbanístico vigente: Clasificación del suelo	1/1.000
03	IU-01-A	2 de 2	Planeamiento urbanístico vigente: Usos pormenorizados	1/500
04	IE-01-A	1 de 1	Topográfico y ámbito de actuación	1/500
05	IE-02-A	1 de 1	Afecciones sectoriales	1/500
06	IE-03-A	1 de 1	Parcelario	1/500
07	IE-04-A	1 de 1	Usos y edificaciones existentes	1/500
08	IE-05-A	1 de 1	Secciones del estado actual	1/500 y 1/1.500
09	IE-06-A	1 de 1	Imágenes del estado actual	1/1.500
10	IE-07-A	1 de 2	Redes existentes de abastecimiento y saneamiento	1/500
11	IE-07-A	2 de 2	Redes existentes de energía eléctrica, telefonía y gas	1/500

Planos de Ordenación

Nº Plano:	Referencia:		Plano de:	Escala:
12	OZ-01-A	1 de 1	Zonificación y usos pormenorizados con topográfico	1/500
13	OZ-02-A	1 de 1	Geometría de la ordenación	1/500
14	OV-01-A	1 de 1	Alineaciones y rasantes superpuesto con topográfico	1/500
15	OV-02-A	1 de 2	Secciones de la ordenación I	1/500
16	OV-02-A	2 de 2	Secciones de la ordenación II	1/500
17	OV-03-A	1 de 2	Vialidad proyectada I: Perfiles Vial 1 y 2	1/500 y 1/250
18	OV-03-A	2 de 2	Vialidad proyectada II: Perfiles Vial 3 y 4	1/250
19	OV-04-A	1 de 1	Vialidad proyectada III: Esquema viario. Secciones tipo	1/500 y 1/100
20	OR-01-A	1 de 1	Esquema de las redes de abastecimiento de agua y contra incendios	1/500
21	OR-02-A	1 de 1	Esquema de la red de saneamiento de pluviales	1/500
22	OR-02-B	1 de 1	Esquema de la red de saneamiento de fecales	1/500
23	OR-03-A	1 de 1	Esquema de la red de distribución de energía eléctrica	1/500
24	OR-04-A	1 de 1	Esquema de la red de alumbrado público	1/500
25	OR-05-A	1 de 1	Esquema de la red de telefonía	1/500
26	OR-06-A	1 de 1	Esquema de la red de gas	1/500