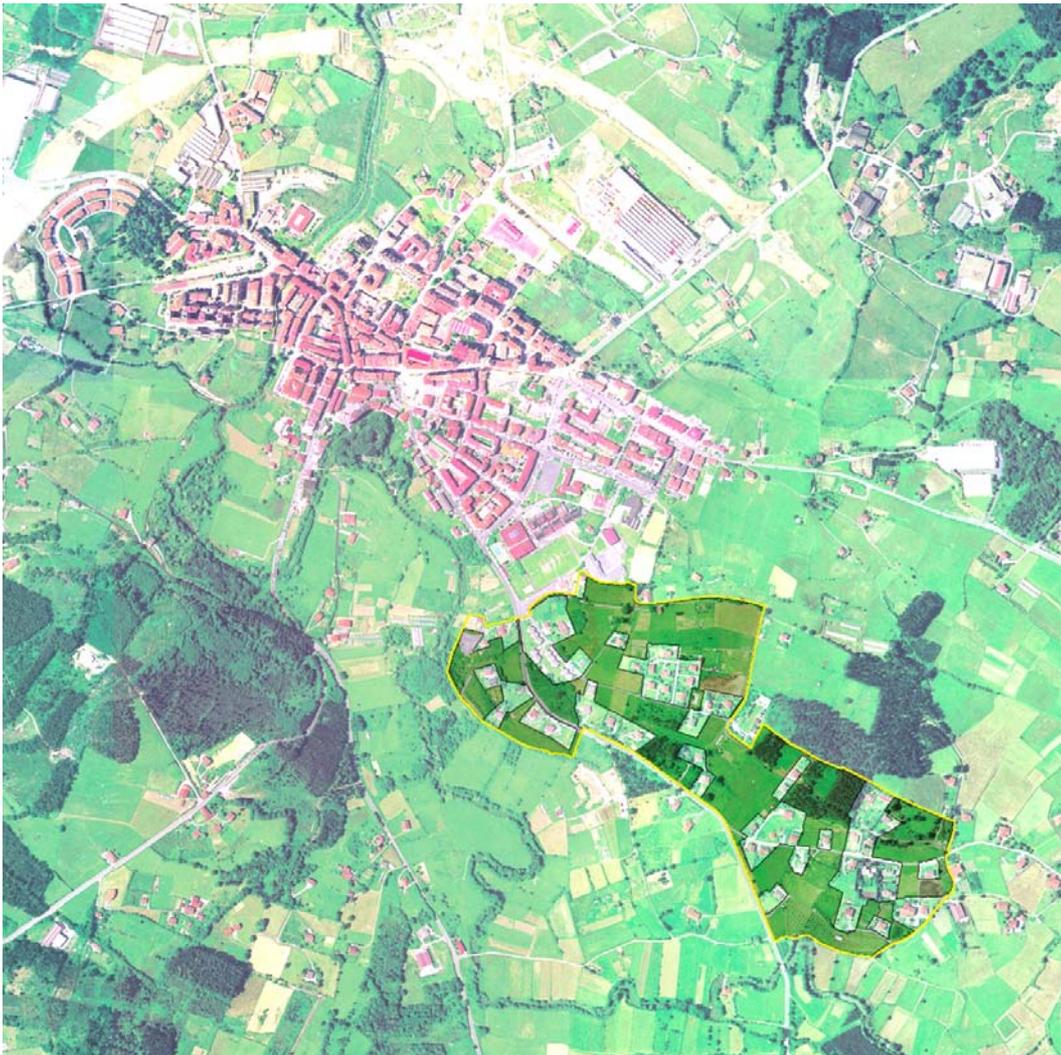




## TOMO I: MEMORIA

TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ORDEN FORAL Nº 1123/2006 DE 29 DE JUNIO  
PLAN PARCIAL SECTOR RESIDENCIAL "LARRABIZKER" MUNGIA



Septiembre 2006

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



MUNGIAKO UDALERRIAN URBANIZATZEKO GAI DEN EGOITZAZKO LURZORUAN LARRABIZKER SEKTOREA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL LARRABIZKER DE MUNGIA

TOMO I



MEMORIA

TOMO I: MEMORIA

**PLAN PARCIAL SECTOR "LARRABIZKER"  
MUNGIA**



## PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO RESIDENCIAL "LARRABIZKER" MUNGIA (BIZKAIA)

### TOMO I

#### A. MEMORIA.

- A.0. PROCEDENCIA DE ELABORACION DEL TEXTO REFUNDIDO
- A.1. ENCARGO. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION. ALCANCE Y CONTENIDO. TRAMITACION.
- A.2. INFORMACION URBANISTICA.
- A.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.
- A.4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

#### B. CUADROS DE CARACTERISTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACION.

- B.1. ZONIFICACIÓN DEL SECTOR
- B.2. CESIONES MINIMAS EXIGIDAS EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL.
- B.3. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES EN LAS DIFERENTES ZONAS

#### C. EVALUACION ECONOMICA DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

- C.1. ESTUDIO ECONOMICO DE LOS COSTES DE URBANIZACION.
- C.2. FICHA DE PERFILES TIPO.
- C.3. VALORACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION Y REPERCUSIONES.

#### D. DOCUMENTACION ANEXA PARA URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

- D.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION
- D.2. PROPIETARIOS AFECTADOS
- D.3. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISION DE FUTURA CONSERVACION
- D.4. COMPROMISOS QUE SE HUBIERE DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS
- D.5. MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA INDOLE
- D.6. GARANTIAS

#### E. DOCUMENTACION CONSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL

- E.1. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
- E.2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA
  - E.2.1 TOMO I
    - A. Memoria.
    - B. Cuadros de características resultantes de la ordenación
    - C. Evaluación económica de los costes de urbanización
    - D. Documentación anexa para urbanizaciones de iniciativa particular
    - E. Documentación constitutiva del Plan Parcial
  - E.2.2 TOMO II
    - A. Ordenanzas reguladoras
    - B. Sistema de Gestión y Plan de Etapas
    - C. Anexo Cumplimiento para la Promoción para la Accesibilidad



# A.- MEMORIA

## INDICE: MEMORIA

### A. MEMORIA.

#### A.1. ENCARGO. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION. ALCANCE Y CONTENIDO. TRAMITACION.

- A.1.1. Encargo y objeto del encargo.
- A.1.2. Justificación de la procedencia de su formulación.
- A.1.3. Alcance y contenido.
- A.1.4. Tramitación.

#### A.2. INFORMACION URBANISTICA.

- A.2.1. Situación y descripción del sector objeto del Planeamiento.
- A.2.2. Usos actuales del suelo y edificaciones existentes.
- A.2.3. Infraestructuras y servicios existentes.
- A.2.4. Estructura de la propiedad del suelo.
- A.2.5. Relación con el Planeamiento Vigente.

#### A.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

#### A.4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

- A.4.1. Red viaria y estructura urbana.
- A.4.2. Tipología edificatoria.
- A.4.3. Dotaciones.
- A.4.4. Urbanización.
- A.4.5. Justificación de los aprovechamientos.



## A.- MEMORIA

### A.1. PROCEDENCIA DE LA ELABORACION DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO

El presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento de Mungia con fechas 28 de enero de 2005 y 11 de mayo de 2006 respectivamente. Posteriormente, el documento fue remitido al Departamento Foral de Urbanismo y Relaciones municipales, a los efectos de su aprobación definitiva.

Dicho Departamento Foral, mediante Orden Foral nº 1123/2006, de 29 de junio (Expte: HI-110/2006-P06), acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial, señalando una serie de errores que debían corregirse instando a la corrección de los errores indicados, no siendo posible hasta entonces la publicación del expediente del articulado del planeamiento aprobado.

A continuación, en la siguiente tabla, se reproduce en una columna el contenido de los diferentes apartados de la citada Orden Foral, indicándose en las celdas contiguas, los puntos respectivos del Plan Parcial donde dichos aspectos han sido subsanados.



## RESOLUCIÓN ORDEN FORAL Nº 112372006, DE 29 DE JUNIO

1º- Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector residencial Larrabizker de Mungia, debiendo corregirse los aspectos que a continuación se señalan:

CONTENIDO	CORRECCION EN EL TEXTO REFUNDIDO
1.1- Deberán coincidir tanto en la memoria, como en las Ordenanzas Reguladoras y los planos, las cifras correspondientes al número de viviendas, superficies, plazas de aparcamiento, alturas de edificación, etc., utilizándose además las cifras correctas para justificar las reservas señaladas por el Reglamento de Planeamiento.	Se han corregido en los diferentes apartados del documento, tanto en la memoria, como en las Ordenanzas Reguladoras y los planos, las cifras correspondientes al número de viviendas, superficies, plazas de aparcamiento, alturas de edificación, etc., justificándose las reservas señaladas en el Reglamento de Planeamiento
1.2- Deberá considerarse el trazado del vial V-10 o la disposición de los espacios libres EL-10, ya que si no, la superficie de los espacios libres no podría computarse a efectos del Reglamento de Planeamiento, debido a la excesiva pendiente del vial V-10, que constituye su único acceso.	Se modifica la disposición del espacio Libre EL-10, accediéndose directamente desde Larrabizker Bidea (V-2). Ello ha supuesto la eliminación del último tramo del vial V-10, que no cumple la normativa de accesibilidad por su excesiva pendiente
1.3- Deberá garantizarse el cumplimiento de las reservas reglamentarias de superficie construida para equipamiento comercial y equipamiento social.	Se ha distinguido las reservas reglamentarias en superficie construida destinada a Equipamiento Comercial (SLEC), que se disponen en las plantas bajas de las zonas ZRC-2, ZRC-4 y ZRC-6, de las de Equipamiento Social (SLES) que se disponen en las plantas bajas de las zonas ZRC-1, ZRC-3, ZRC-5, ZRC-6, ZRC-7 y ZRC-8; Aparte del SLES-8 que se corresponde en una parcela de titularidad privada
1.4- El punto B.2.d) de la memoria y los artículos 38 y 53 de las Ordenanzas Reguladoras, contendrán la justificación del cumplimiento del Reglamento de Accesibilidad en cuanto al número de plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos y sus dimensiones.	Se ha corregido el punto B.2.d) de la memoria y los artículos 38 y 53 de las Ordenanzas Reguladoras, conteniendo la justificación del cumplimiento del Reglamento de Accesibilidad en cuanto al número de plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos y sus dimensiones.
1.5- En el anexo de la memoria dedicado a la justificación del cumplimiento del Art. 64 del Reglamento de Planeamiento, para planes parciales de iniciativa particular, deberán relacionarse, además de los nombres y apellidos de los propietarios afectados, sus direcciones, de acuerdo con lo establecido en el citado artículo.	Se han introducido las correcciones indicadas, relacionándose además de los nombres y apellidos de los propietarios afectados, sus direcciones, todo ello de acuerdo al artículo 64 del Reglamento de planeamiento
1.6- Deberá corregirse en los artículos 56 y 63, la denominación de las zonas, de manera que coincida con la que se les ha dado en el resto del documento de Plan Parcial.	Se han corregido en los artículos 56 y 63, la denominación de las zonas, de manera que coincidan con la que se les ha dado en el resto del documento de Plan Parcial.
2º- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento, instándole para que, en el plazo más breve posible, presente tres ejemplares del documento debidamente corregido, no siendo posible hasta entonces la publicación del articulado del planeamiento aprobado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo del planeamiento aprobado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.	
3º- Publicar la presente resolución en el Boletín Oficial de Bizkaia.	



## **A.1. ENCARGO, ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION. ALCANCE Y CONTENIDO. TRAMITACION.**

### **A.1.1 Encargo y objeto del encargo.**

La redacción del presente Plan Parcial fue encargada a la Sociedad Ajuriaguerra Tres, Arkitektura eta Hirigintza Bulegoa S.L., con domicilio profesional en Bilbao, Alameda de Mazarredo, 63-1º dcha. S.L., por parte de la Asociación de Vecinos de Larrabizker "ASOLARRA", domiciliada en Larrabizker nº 7 de Mungia (código de identificación G-95156550), actuando a través de su representante, D. Javier Arrieta Goya, con D.N.I. 14.492.755, Bizkaia, con la finalidad de elaborar el Planeamiento Urbanístico de desarrollo para el Sector de Suelo Apto para Urbanizar Residencial delimitado en el Texto Refundido de la 1ª Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Mungia, y definidas en las mismas como Sector "LARRABIZKER".

### **A.1.2 Justificación de la procedencia de su formulación.**

La redacción del presente Plan Parcial viene justificada por la necesidad de cumplimentar el proceso urbanístico establecido en la propia Ley del Suelo (art. 83) para aquellas áreas clasificadas como Suelo Apto para Urbanizar, proceso que continuará con la preceptiva tramitación y aprobación del Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

### **A.1.3. Alcance y contenido.**

El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación pormenorizada del Sector Residencial "LARRABIZKER" de Suelo Apto para Urbanizar Residencial en esta área del Municipio de acuerdo a las condiciones generales de ordenación establecidas en las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Mungia.



El Plan Parcial contiene a estos efectos las especificaciones requeridas en el Artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, que se concretan en los siguientes aspectos:

- Delimitación del área de Planeamiento, abarcando un sector definido en las Normas Subsidiarias.
- Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado, por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.
- Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados, en la proporción mínima que establece el Reglamento, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.
- Emplazamiento s reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social
- Trazado y características de la red de comunicaciones propia del Sector y de su enlace con el Sistema General de Comunicaciones, con señalamiento de las alineaciones y rasantes y previsión de aparcamientos en la proporción mínima que exige el Reglamento.
- Características y trazado de las galerías y redes de servicios.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización, y en su caso, de la edificación

#### A.1.4. Tramitación.

La tramitación a la que debe proceder el presente Plan Parcial debe ser la siguiente:

- 1.- Trámite de aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Mungia.
- 2.- Trámite de información pública por el plazo mínimo de 15 días, mediante inserción de anuncios en dos diarios del Territorio Histórico de Bizkaia, así como en el Boletín Oficial de Bizkaia.
- 3.- Trámite de aprobación provisional por parte del Ayuntamiento de Mungia.
- 4.- Finalmente, trámite de aprobación definitiva por parte del Departamento Foral de Urbanismo, y publicación de la normativa en el Boletín Oficial de Bizkaia, para la declaración de vigencia del documento.



## A.2. INFORMACION URBANISTICA.

### A.2.1. Situación y descripción del Sector objeto del Planeamiento.

El Sector objeto de ordenación comprende una amplia superficie de suelo, situada en la zona Sureste del casco urbano de Mungia, sobre el barrio denominado "Larrabizker". Este Sector se apoya fundamentalmente en la Carretera Foral BI-3102 de la red local, de Mungia a Gamiz-Fika, que constituye el límite Sur del mismo en sus dos terceras partes.

El barrio de "Larrabizker", comprende una superficie aproximada de unas 36 Hectáreas, las cuales están la actualidad, parcialmente consolidadas por diversas edificaciones dispersas, de tipología unifamiliar (aislada y/o adosada). Por ello, y aunque formalmente este ámbito presenta unas características homogéneas, en el Planeamiento Urbanístico de Mungia, se establecen dos regímenes urbanísticos diferenciados, si bien con la exigencia de que ambas clases de suelo han de quedar ordenadas de forma coordinada. Por un lado, un ámbito discontinuo y disperso a lo largo del barrio, que queda definido como suelo urbano, y que se corresponde con las parcelas vinculadas a diversas edificaciones unifamiliares existentes. Dicho ámbito dispone de una superficie de 119.137,99 m<sup>2</sup>, y su ordenación pormenorizada queda remitida a un Plan Especial de Suelo Urbano. Dicho Plan Especial contiene y desarrolla las determinaciones establecidas en la Norma "B" de las NN.SS. de Mungia, y se está desarrollando por este mismo equipo redactor, simultáneamente y de forma coordinada con el presente Plan Parcial.

Por otro lado, la superficie restante, cuyo desarrollo es objeto del presente documento, se corresponde con el Sector de Suelo apto para Urbanizar Residencial denominado "Larrabizker". Según mediaciones realizadas sobre plano topográfico digitalizado, levantado al efecto, el ámbito comprendido por este Sector, dispone de una superficie de 238.218,67 m<sup>2</sup>, de los cuales 235.256,62 m<sup>2</sup> se corresponde con los terrenos de diferentes parcelas privadas, y por tanto generadores de derechos, en tanto que los 2.962,08 m<sup>2</sup> restantes se corresponden con un tramo de la carretera foral, que no genera derechos; Todo ello sin incluir los suelos afectados por las dos rotondas de accesos, que tienen la consideración de Sistemas Generales adscritos al Sector.

El ámbito entero, Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, Larrabizker, presenta una longitud de una forma totalmente irregular con una longitud máxima de 1 kilómetro aproximadamente y unas dimensiones transversales variables, que en las zonas mayores alcanza hasta los 400 metros. Este ámbito linda con el suelo urbano residencial, junto a las instalaciones deportivas del campo de fútbol Legarda y escolares de San Pedro Ikastetxea. Como queda señalado anteriormente, el sector se apoya fundamentalmente, en la aún Carretera Foral BI-3102 (Mungia-Fika) que parte



precisamente del límite del suelo urbano junto al campo de fútbol señalado, y en su tramo inmediatamente anterior, dicho vial tiene un carácter de calle urbana, de titularidad municipal.

En el primer tercio de su desarrollo (Pk +0,00 a Pk +0,300) correspondiente a su extremo Nor-Oeste, los terrenos del Sector Larrabizker se dispone a ambos lados de la carretera foral. Por una parte, en su parte Oeste, en una banda de una profundidad media de 120 metros desde la carretera hacia el río Butrón, sin llegar hasta el mismo, que queda a unos 100 metros más al Oeste. Por otro lado, y en ese mismo tramo por el Norte y Ese, entre la carretera foral, el campo de fútbol Legarda, el equipamiento docente "San Pedro Ikastetxea" y el camino dispuesto en prolongación. En el resto del ámbito (Pk +0,320 y Pk +0,920), el área "Larrabizker" se dispone únicamente por la parte norte de carretera foral, entre la misma, y el depósito de aguas de Larrabizker, el cual constituye el punto más alto del sector.

Topográficamente, presenta una orografía muy accidentada distinguiéndose dos ámbitos claramente diferenciados. Por un lado la zona dispuesta en el tercio Noroeste, al oeste de carretera foral, con suevas pendientes, y que presenta unas características propias de zonas de vega, fundamentalmente en la parte más próxima al río Butrón. El límite superior de esta zona lo constituye el citado vial foral que parte desde la cota +30 metros (Pk +0,000), en la zona del campo de fútbol, hasta la cota +42 metros (Pk +0,320). A partir del vial foral las cotas de terreno descienden en un primer tramo, bruscamente, la zona de plataforma de la carretera, hasta la cota +30 metros, y posteriormente con más suavidad hasta la cota de nivel +25 metros.

El ámbito restante del área Larrabizker, que se dispone al norte del viario foral, queda en una situación elevada respecto al mismo. De este modo, considerando el vial foral, que presenta, a partir del punto anterior (Pk +0,320) una cota + 42 metros, y sigue ascendiendo con una ligera pendiente (media del 2%) hasta la cota +47,35 (Pk +0,540), a partir del cual desciende suavemente hasta su extremo sur en las proximidades con el puente del río Butrón a cota +30,24 metros (Pk +0,960), el resto queda situada sobre una colina, cuyo cota superior está a nivel +94, metros, queda dispuesta en las inmediaciones de su cima. De este modo la pendiente transversal media del sector presenta unos porcentajes del 18-20%. En la zona central del sector, pero fuera del mismo queda el depósito de aguas, a cota +80 metros. Desde ese punto, parten dos caminos existentes, ambos en sentido descendente, uno en sentido Norte hasta cota +50 metros, y otro en sentido Oeste, hacia el campo de fútbol en la confluencia con la carretera foral a cota +30 metros. En este sentido no resultaría desafortunado afirmar que el ámbito del Area de Larrabizker se corresponde con unos terrenos en pendiente correspondiente a la colina de Larrabizker, dispuestos al Sur y Oeste de su cima, entre la misma y la carretera foral, que constituye su límite Sur, y en su primer tercio traspasa dicho viario, hasta las inmediaciones del río Butrón.



Sus límites vienen representados por los siguientes elementos:

- NORTE: Sector R-7 "Gamiz Bidea"; Campo de fútbol de Legarda, San Pedro Ikastetxea y vial existente.
- SUR: Carretera Foral BI-3102 Mungia Gamiz-Fika y río Butrón.
- ESTE: Camino de conexión con carretera de Belako.
- OESTE: Zona de vega del Río Butrón.

La superficie bruta del Area total de Larrabizker (Suelo Urbano más Apto para Urbanizar), según medición realizada sobre cartografía digitalizada, levantada al efecto en Julio de 2003, (comprobada en 2004), y por la empresa de Ingeniería Topográfica TOPOCONTROL, SL, de Mungia, a escala 1/1.000, con fecha septiembre de 2004, es de 361.512,65 m<sup>2</sup>. De dicha superficie de 238.218,67 m<sup>2</sup>, quedan definidos como Suelo Apto para Urbanizar (Sector Larrabizker), de los cuales 235.256,62 m<sup>2</sup> se corresponde con los terrenos de diferentes parcelas privadas, y por tanto generadores de derechos, en tanto que los 2.962,08 m<sup>2</sup> restantes se corresponden con un tramo de la carretera foral que no generan derechos.

Estas superficies han resultado de la transposición de los límites indicados en las Normas Subsidiarias (en soporte papel), con los reajustes propios de la adaptación a la estructura parcelaria del suelo, y de conformidad con lo dispuesto en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Mungia en el Area de Larrabizker, que se está tramitando donde se producen una serie de reajustes, cuyo objeto fundamental es posibilitar la introducción de los accesos al área de Larrabizker desde la actual red foral, de acuerdo con los criterios del departamento Foral de Obras Públicas.

### **A.2.2. Usos actuales del suelo y edificaciones existentes.**

En la actualidad los suelos incluidos en el área objeto de la ordenación -Sector Larrabizker- se encuentran prácticamente desocupadas de usos edificatorios, quedando vinculados al uso propio del medio rural (explotación agrícola-forestal), con amplias zonas de carácter agroganadero y de campiña y unas áreas menores destinadas a horticultura y frutales. La mayor parte de la superficie son campas, con pequeños matorrales y/o desprovistas de vegetación, a excepción de los terrenos situados en la zona más próxima la cima de la colina y junto al depósito de aguas, así como a los "chalets" adosados en el extremo Nor-Este, que presenta un pequeño bosque.



### A.2.3. Infraestructuras y servicios existentes.

#### a) Red Viaria.

Como se ha señalado anteriormente, el Area de "Larrabizker" en su conjunto, se apoya en la carretera foral BI-3102 Mungia Gamiz Fika, que conforman su extremo Sur. En el interior del área, redispone una pequeña red de caminos, de carácter netamente rural, que dan servicio al conjunto de viviendas existentes, que se corresponden con el suelo definido como Urbano de baja Larrabizker, y cuya ordenación pormenorizada queda remitida a un Plan Especial.

Esta red de viaria interna, está asfaltada en la mayor parte de sus tramos, y presentan secciones de dimensión variable, puesto que dichos caminos se corresponden con cesiones realizadas por los propietarios de las parcelas, a las que da frente. Es decir se trata de suelos de propiedad privada, que son utilizados como viarios de uso público pero que los diferentes titulares de las parcelas reclaman, a efectos de aprovechamiento. Con carácter general, se observa un vial principal que estructura en forma de anillo, la totalidad del Area de Larrabizker. Dicho vial parte del extremo Norte del sector, en la confluencia de la carretera foral y junto al campo de fútbol, a cota +31 metros. A partir de ese punto, su trazado se dirige hacia el Este, sensiblemente paralelo a la vía foral, en sentido ascendente hasta el depósito de aguas, donde presenta el punto más alto, cota +78 metros. Dicho tramo, que presenta desnivel de 47 metros, con una longitud de 500 metros, lo que supone una pendiente media próxima al 10%, proporciona acceso a un numeroso grupo de viviendas, en un primer lugar a un grupo de adosadas (8 viviendas) dispuestas en cuatro edificaciones, y posteriormente a un grupo de viviendas unifamiliares aisladas. Dada el gran número de edificaciones a las que presta servicio, este vial, fundamentalmente en sus primeros tramos, presenta una mayor sección con 5-6 metros de anchura e incluso en algunas zonas con aceras (en un solo lado).

A partir de del depósito de aguas, este camino se bifurca en dos tramos, uno que se dirige hacia el Norte, en sentido descendente, y que únicamente está asfaltado en su primer tramo, junto a la parcela del depósito de aguas, y por otro lado, la prolongación del vial anterior (con un requiebro correspondiente a la esquina oeste de la parcela del depósito), que discurre en sentido Suroeste. Este segundo ramal, presenta un primer tamo con una traza sensiblemente recta y con ligeras pendientes, en una primera parte descendente, luego ligeramente ascendente y finalmente descendente hasta su confluencia con el camino de Belako. Este segundo ramal, que queda a media ladera entre la cima de la colina y la carretera foral, tiene una longitud total de 590 metros, y es donde se la sección viaria resulta más angosta con secciones que apenas superan los cuatros metros, y sin aceras, lo que está motivado por el escaso flujo de tráfico, pues apenas proporciona acceso a un total de 5 viviendas.



A partir del último punto antes indicado, camino de acceso a Belako, la traza del vial anterior sufre un brusco viraje en su trazado, tomando ahora el sentido Oeste, hasta buscar la confluencia de la carretera foral BI-3102, en el Pk +0,700. En este último tramo de 423 metros de longitud, que se pasa en sentido descendente de la cota +58 metros (camino Belako) a cota +45 metros (confluencia carrera foral) se vuelven a presentar la mayor dimensión viaria, con anchuras de 5-6 metros e incluso aceras, dando servicio a un cierto número de viviendas unifamiliares aisladas.

En la zona Nor-oeste entre la carretera foral y el río se dispone igualmente de un pequeño vial, de menor longitud e igualmente, de menor sección, que presta servicio a diferentes viviendas unifamiliares existentes en dicha zona.

Como complemento y a partir de la red viaria interior, antes definida, surgen una pequeña red compuesta por diversos viales de carácter menor. Estos viales, discurren fundamentalmente por parcelas privadas y son, en el mejor de los casos pistas de hormigón o de tierra apisonada y zahorras, que partiendo de la vialidad anterior, dan acceso a las diferentes parcelas. En la mayor parte de los casos, son vías, con una pequeña plataforma desbrozada por donde no pueden desplazarse vehículos.

## **b) Servicios Urbanos**

### **b.1) Red de Saneamiento de Fecales.**

Por el vial interno que discurre entre el depósito de aguas y el campo de fútbol existe una red de municipal de saneamiento a la que vierten todas las edificaciones con acceso desde dicho tramo viario. Esta red municipal, prosigue por el caso urbano, conectándose finalmente con la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Mungia. El resto de edificaciones existentes presenta su propia red de saneamiento, resolviendo en sus respectivas parcelas, la depuración y vertido. Está en fase de redacción por parte del consorcio un proyecto de red de fecales que pasa por la zona de vega del río Butrón por el oeste del Area Larrabizker, y donde en un futuro podrá conectarse las edificaciones previstas en el sector. La disposición trazado y características de los elementos constitutivos de esta red queda definida gráficamente en el correspondiente plano de información del presente Plan Parcial.

### **b.2) Red de Saneamiento de Pluviales.**

La Red de recogida de pluviales es inexistente en el interior del Sector, vertiendo las edificaciones al terreno. Únicamente la carretera foral, y los primeros tramos de la red viaria interior presentan su propia red de drenaje

### **b.3) Red de Abastecimiento de Agua.**

Existe en la actualidad una red de distribución y abastecimiento de agua que parte bajo la vialidad interna a partir del depósito de aguas. La disposición, trazado y características de los elementos constitutivos de esta red quedan definidos gráficamente en el correspondiente plano de información del presente Plan Parcial.

### **b.4) Red de Energía Eléctrica.**

Existe dos tendidos eléctrico aéreos de media tensión (13,2 KvA.) que atraviesan el Sector transversalmente en sentido Norte- Sur, por la parte central del mismo. De este tendido parte, en su tercio Norte una segunda línea que cruza transversalmente el Sector de Este a Oeste.



La disposición, trazado y características de los elementos constitutivos de esta red quedan definidos gráficamente en el correspondiente plano de información del presente Plan Parcial.

#### **b.5) Red de Telefonía.**

Existe un tendido telefónico aéreo de la empresa telefónica, que atraviesa diferentes parcelas privadas. Igualmente existe una red subterránea de Telefónica e Euskaltel, bajo los primeros tramos, del vial interior existente, desde la carretera foral, para atender la mayor demanda, derivada de la existencia de un mayor número de edificaciones. La disposición, trazado y características de los elementos constitutivos de esta red quedan definidos gráficamente en el correspondiente plano de información del presente Plan Parcial.

#### **b.6) Red de Alumbrado.**

La propia carretera foral dispone de su propia red de alumbrado mediante báculos de entre 9 y 10 metros. Existe una red de alumbrado que discurre en los primeros tramos del vial interior a partir de la carretera foral, que es donde se concentra el mayor número de viviendas. La disposición, trazado y características de los elementos constitutivos de esta red quedan definidos gráficamente en el correspondiente plano de información del presente Plan Parcial.

#### **b.7) Red de Gas.**

Consultado con la empresa concesionaria del servicio, se tiene constancia de que la red de gas discurre por el extremo Sur del Area Larrabizker, junto al río Butrón

### **A.2.4. Estructura de la Propiedad del Suelo.**

La superficie bruta del Sector Larrabizker (Suelo Apto para Urbanizar), según medición realizada sobre cartografía digitalizada, levantada al efecto en septiembre de 2004), por la empresa de Ingeniería Topográfica TOPOCONTROL, SL, de Mungia, a escala 1/1.000, es de 238.218,67 m<sup>2</sup>, de los cuales 235.256,62 m<sup>2</sup>, se corresponde con los terrenos de diferentes parcelas privadas, y por tanto generadores de derechos, en tanto que los 2.962,08 m<sup>2</sup> restantes se corresponden con un tramo de la carretera foral que no generan derechos. Estas superficies han resultado de la transposición de los límites indicados en las Normas Subsidiarias (en soporte papel), con los reajustes propios de la adaptación a la estructura parcelaria del suelo, y de conformidad con lo dispuesto en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Mungia en el Area de Larrabizker, que se está tramitando donde se producen una serie de reajustes, cuyo objeto fundamental es posibilitar la introducción de las accesos al área de Larrabizker desde la actual red foral, de acuerdo con los criterios del departamento Foral de Obras Públicas.



La estructura de propiedad del suelo queda conformada del modo siguiente:

PARCELA	PROPIETARIOS	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	
P-1	Herederos De Marcelina Arteta	Artxingo Bidea 1. 48100 Mungia		4.305,55
P-2	Carlos Elordui	Artxingo Bidea 1. 48100 Mungia		6.844,16
P-3	Jose Lozano	Avda. Granero 13-10. Laredo-Cantabria		1.049,61
P-4	Marcelino Arteta	Iturribarrondo 7-3º Der. 48100 Mungia	975,89	1.216,56
P-4b			209,44	
P-4c			31,23	
P-5	Jose Antonio Elgezabal	Intxaurra baserria. Fika-Bizkaia		1.566,64
P-6	Nieves Zarandona	Itxaropena 15-2º D. 48100 Mungia		2.721,30
P-7	Nieves Zarandona	Artxingo bidea 1-1º. 48100 Mungia		5.365,57
P-8	Jose Llobregat	Lauaxeta Olerkari 11-3º D. 48100 Mungia		1.273,59
P-9	Jose Martín Goitia, Miren Eyacuría Etxebarria	Urkiola 2-4º A. 48990 Algorta		821,00
P-10	Miren Ateka	Gamiz Bidea 4. 48100 Mungia	6.978,80	7.588,20
P-10b			609,40	
P-11	Gregorio Ormaza	Aita Elorriaga 16. 48100 Mungia		930,44
P-12	Begoña, Emilia, Javier, Iziar E Iraide Arrieta	Larrabizker bidea 7. 48100 Mungia	8.244,81	8.522,44
P-12b			277,63	
P-13	Feliciano Goiriena	Olalde kalea 7. 48100 Mungia		3.798,66
P-15	Begoña Arrieta Goia	Iparragirre 20-3º D. 48011 Bilbao	5.002,57	5.405,68
P-15b			403,11	
P-16	Viuda De Francisco Otazua	Cº Carretas (Bº Carretas) 48100 Bilbao		16.983,21
P-17	Gurutze Elordui	Larretako Bidea 10. 48100 Mungia		3.003,64
P-18	Leonardo Muruaga	Lauaxeta 8-1º C. 48100 Mungia		1.098,03
P-19	Jose Agirrebengoa	Aita Elorriaga 20. 48100 Mungia		1.169,16
P-20	Hilario Agirre	Bº Atela 2 (Belako). 48100 Mungia		2.472,84
P-21	Felisa Atela	Laukariz Bidea 5. 48100 Mungia		5.768,79
P-22	Herederos De Agirrebengoa	Aita Elorriaga 2. 48100 Mungia		5.657,26
P-23	Gregorio Izarza	Matiñe (Bº Iturbaltza). 48100 Mungia		2.978,36
P-24	Juan Mº Goiriena Aurre	Palado kalea 4-3º izq. 48100 Mungia		1.589,46
P-25	Francisco Javier Urquiola	Palado 10-3º Izq. 48100 Mungia		1.550,92
P-26	Anastasio Goikoetxea	Juan Kaltxada 2-5º A. 48300 Gernika		3.635,12
P-27	Juli Goiriena Erkoreka, Rosario Lekue	Gamiz Bidea 34. 48100 Mungia		4.744,84
P-28	Javier Oleaga	Alda. Urquijo 48. 48011 Bilbao		1.264,32
P-29	Damian Goitia, Milagros Goitia	Errementeri 3-3º. 48100 Mungia		1.621,87
P-30	Miren Urrutia, Jon Urrutia	Ganburu kalea 2-2º. 48150 Derio		4.627,78
P-31	Jose Luis Etxebarria	Cº Bartones (Bº Iturbalzagas). Mungia		3.717,53
P-32	Mauro Lagoitia	Avda. Algorta 48-2º Dcha. Algorta		4.295,05
P-33	Herminia Barro Regueira	C/ Galicia 16-3º B. Las Palmas-Canarias	1.465,38	1.529,06
P-33b			63,68	

Continúa en página siguiente



P-34	Iñigo Bengoetxea De La Llera	Alkartasuna 9-5° D. 48100 Mungia	1.532,37	1.596,05
P-34b			63,68	
PC-32b	José Mº Becerril Rigal	Gamiz bidea 35. 48100 Mungia		63,68
PC-33b	Koldo Onaindia Rotaetxe	Gamiz bidea 37. 48100 Mungia		63,68
P-35	Lorenzo Uriarte	Barrio Iturbaltza 29. 48100 Mungia		2.312,58
P-36	Matías Aguirre Beldarrain	C/ Errekatxu 13. 48901 Barakaldo		3.359,20
P-37	Mª Pilar Aguirre Beldarrain	Matiñe bidea 1. 48100 Mungia		3.242,39
P-38	Jose Antonio Bilbao	Bentades kalea 9-3° D. 48100 Mungia	8.737,83	9.167,33
P-38b			429,50	
P-39	Julian Etxegarai, Milagos Bengoa, Bernardino Garai	Txorierr Bidea 13-1º. 48150 Sondika		3.037,71
P-40	Pedro Bilbao Elorriaga	Birleko Errotabidea 4. 48100 Mungia		1.587,52
P-41	Blas Muguruza	Matiñe 6 (Bº Iturbalza) 48100 Mungia	3.949,62	4.047,92
P-41b			98,30	
P-42	Begoña Izarza	Aureliano Galarza 3-3º. 48100 Mungia	2.185,08	2.328,58
P-42b			143,50	
P-43	María Izarza	Huertas de la Villa 22-5º A. 48007 Bilbao		1.716,30
P-44	Hilario Badallo	Aritz Bidea 18-2º C. 48100 Mungia		352,14
P-45	Hilario Badallo	Aritz Bidea 18-2º C. 48100 Mungia		94,83
P-46	Hilario Badallo	Aritz Bidea 18-2º C. 48100 Mungia		966,76
P-47	Juan Jose Elgezabal Goikoetxea	Castaños 26-7º A. Bilbao	5.290,69	5.455,43
P-47b			164,74	
Pb-47	Juan Pedro Lekunberri Goikoetxea	Txomin Garat 2-10º C. 48006 Bilbao	1.035,26	1.200,00
Pb-47b			164,74	
P-48	Jose Antonio, Mario Dolores, Sabino, Hdos. Adelaida Y Hdos. Julian Goikoetxea	Butroi kalea 12-1º Izq. 48100 Mungia	2.591,44	3.216,69
P-48b			625,25	
P-49	Miren Urrutia	Bº Iturbaltzaga 27. 48100 Mungia	4.257,00	5.701,39
P-49b			1.444,39	
P-50	Pedro Goikoetxea	Iturbalza 5. 48100 Mungia	1.887,47	1.988,33
P-50b			100,86	
P-51	Angel Goikoetxea	Gamiz Bidea 5-1º Izq. 48100 Mungia		1.613,67
P-52	Juan Luis Goikoetxea	Bº Iturbaltza 13. 48100 Mungia		1.342,82
P-53	Leoncio Goikoetxea	Iturribaltza 26. 48100 Mungia		2.134,39
P-54	Ana Isabel Bilbao	Bº Iturbalza s/n. 48100 Mungia		5.149,28
P-55	Jose Garaizar Torrontegui	Cº Anyelene (Bº Basozabal). Mungia		1.306,91
P-56	Herederos De Mª Jesus Elorriaga	Avenida Basagoiti nº 30. Getxo		681,09
P-57	Rosario Elorriaga	Alameda Recalde 64-4º. Bilbao		3.935,12
P-58	Edurne Elorriaga	Gordoniz 16. Bilbao		3.494,86
P-59	Begoña Urrutia	Arana Goiri'tar Sabin 6-3º. 48100 Mungia		409,01
P-60	Jesus Corcuera	Tristán Leguizamón 4-4º C. 48007 Bilbao		3.158,16
P-61	Iñaki Bilbao	Gamiz Bidea 49. 48100 Mungia		11.098,97
P-62	Juan Bilbao Urrutikoetxea	Arene Azpi 6-4º A. Algorta		2.322,00

Continúa en página siguiente



P-63	Pilar Agirre Beldarrain	Matiñe bidea 1. 48100 Mungia		1.390,50
P-64	Juan Jose Elgezabal	Castaños 26-7º A. Bilbao		2.192,99
P-65	Ana Isabel Bilbao	Bº Iturbalzaga s/n. 48100 Mungia		2.158,19
P-66	Jose Antonio Bilbao	Bentades kalea 9-3º D. 48100 Mungia		2.765,78
P-67	Pilar Agirre Beldarrain	Matiñe bidea 1. 48100 Mungia		3.025,93
P-68	Ana Isabel Bilbao	Bº Iturbalzaga s/n. 48100 Mungia		641,67
P-69	Mº Pilar Aguirre Beldarrain	Matiñe bidea 1. 48100 Mungia		343,66
P-70	Mº Jesús Egia	Trobika 6-1º. 48100 Mungia		253,49
P-71	Gregorio Izarza	Matiñe (Bº Iturbaltza). 48100 Mungia		344,37
P-72	Tomas Zarraga Barcena	Madalen bidea 2B (Bº Belako). Mungia		1.797,88
P-73	Jesus Urrutia Alberdi	Iturbalzaga bidea 18-20. 48100 Mungia		1.415,87
P-74	Gregorio Izarza	Matiñe (Bº Iturbaltza). 48100 Mungia	3.106,78	3.222,77
P-74b			115,99	
P-76	Ana Maria Muguruza	Cº Matiñe (Bº Iturbalzaga) 48100 Mungia		2.254,24
P-77	Blas Muguruza	Matiñe 6 (Bº Iturbalza) 48100 Mungia		1.595,89
P-78	Pilar Agirre Beldarrain	Matiñe bidea 1. 48100 Mungia		1.283,07
P-79	Ana Isabel Bilbao	Bº Iturbalzaga s/n. 48100 Mungia		1.010,44
P-80	Begoña Urrutia	Arana Goiri'tar Sabin 6-3º. 48100 Mungia		1.444,71
P-81	Iñaki Bilbao	Gamiz Bidea 49. 48100 Mungia		1.093,03
P-82	Ayuntamiento Mungia	Trobika 1. 48100 Mungia		275,74
P-83	Jose Ramón Urazurrutia Landaluce	Larrabizker bidea 37. 48100 Bilbao		219,12
P-84	Herederos De Justo Aginaga	Aritz bidea 22. 48100 Mungia		516,70
P-85	Herederos De Genaro Enderika	Ada. San Mamés 49 P-D. 48010 Bilbao		178,43
P-86	Santos Etxegarai	Aritz Bidea 16. 48100 Mungia		256,37
P-87	Herederos De Genaro Muruaga	Larreta bidea 20. 48100 Mungia		461,83
P-c1	Desconocido			221,94
P-c2	Desconocido			988,99
P-c3	Desconocido			440,25
<b>TOTAL SUPERFICIE PRIVADA (GENERADORA DE DERECHOS)</b>				<b>235.256,62</b>
P-f1	Carretera foral			2.253,06
P-f2	Carretera foral			277,29
P-f3	Carretera foral			383,81
P-f4	Carretera foral			47,89
<b>TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA DEL SECTOR (VIALIDAD FORAL)</b>				<b>2.962,05</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL LARRABIZKER</b>				<b>238.218,67</b>



### A.2.5. Relación con el Planeamiento Vigente.

El planeamiento vigente del municipio de Mungia se corresponde con las Normas Subsidiarias tipo b), aprobadas inicialmente y provisionalmente por el Ayuntamiento de Mungia con fechas, 30 de diciembre de 1994, y 4 de junio de 1995, respectivamente. Con posterioridad, el 24 de junio de 1996 fueron aprobadas definitivamente por el Departamento de Urbanismo de Diputación Foral de Bizkaia, siendo publicada la normativa con fecha 28 de abril de 1997.

Desde dicha fecha, hasta la actualidad, las Normas Subsidiarias han sido objeto de seis modificaciones puntuales de planeamiento aprobadas, las cuales, a excepción de la última no han afectado al área objeto del presente expediente. Esta última modificación, consistente en la adaptación de las Normas Subsidiarias de Mungia a la Ley del Parlamento Vasco 17/1994, fue aprobada definitivamente mediante ORDEN FORAL 380/2003, de 14 de mayo.

En los contactos previos a su contratación en el mayo del año 2.000, entre el equipo redactor y los miembros de la Asociación de Vecinos de Larrabizker "ASOLARRA", se expuso con claridad la imposibilidad del desarrollo del Sector Larrabizker, conforme a las condiciones urbanísticas establecidas en su momento en las Normas Subsidiarias, sino se producía una adaptación del mismo a la Ley del Parlamento Vasco 17/1994. Las entonces vigentes Normas Subsidiarias de Mungia, fueron redactadas con anterioridad a la elaboración de la Ley 17/94 del parlamento Vasco, en el que se establecieron los estándares mínimos de vivienda de protección oficial en suelo urbano y urbanizable. Por ello no contenía previsiones necesarias para realizar las operaciones precisas de redistribución del número total de viviendas, de forma que resultase factible la ejecución de los Sectores de suelo apto para urbanizar que se habían definido con baja densidad de viviendas hectárea.

El intento de desarrollo de los Sectores residenciales de baja densidad, especialmente Elordui y Larrabizker, tropezó con la imposibilidad legal y práctica de llevarlos a cabo, tanto por imperativos económicos, como por el exceso de los costes de suelo y urbanización de cada una de las viviendas de protección oficial, en relación con el máximo legal del 20% sobre el valor en venta y en consecuencia no resultaba factible su promoción.

Durante el año 2.000 y 2.001, los técnicos que suscriben, propusieron la adaptación de las Normas a la citada Ley del Parlamento Vasco, 17/1994, respecto al Sector Larrabizker., mediante una modificación puntual de planeamiento únicamente respecto a su propio ámbito. Dicha actuación consistía en la redensificación del Sector pasando de 153 a 437 viviendas, resultando la totalidad de las nuevas viviendas previstas (285 viviendas) en régimen de protección oficial. De este modo el 65% de viviendas de este Sector (285 viviendas) se proponía de protección oficial en tipología colectiva de PB + 3, las 153 viviendas restantes resultaban libres, en tipología de baja



densidad, unifamiliar bifamiliar y adosadas. Esta propuesta resultaba coherente con la citada Ley 17/1994, resolvía en el propio Sector los estándares establecidos en la misma, y no suponía realizar intervenciones de redistribución con el resto del municipio, de repartir el número de viviendas de protección oficial, de modo que se diera cumplimiento de los estándares legales para el conjunto de Mungia, lo que si quedaba posibilitado en el Reglamento que desarrolla la citada Ley.

Si bien esta propuesta fue acogida favorablemente tanto por parte del ayuntamiento de Mungia, como de las administraciones supramunicipales, con competencia urbanística Departamento de urbanismo y Relaciones Municipales de Diputación Foral de Bizkaia, y Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, se expuso la necesidad de abordar para el conjunto del municipio de Mungia de adaptación de las Normas Subsidiarias a la Ley del Parlamento Vasco, 17/1994. En este sentido el ayuntamiento de Mungia encargó a la empresa Arkitektura eta Hirigintza Bulegoa S.A. (siendo su responsable D. Antón Agirregoitia Aretxabaleta), la redacción del expediente de adaptación de las Normas.

Respecto al Sector Larrabizker la propuesta contenida en dicho expediente resultaba coincidente con la propuesta presentada por este equipo redactor y por tanto, se incorporó sin alteración alguna. Dicha modificación, que como queda anteriormente expresado fue aprobada definitivamente mediante ORDEN FORAL 380/2003, de 14 de mayo, constituye el planeamiento urbanístico vigente respecto al ámbito de objeto de la presente intervención.

Siendo la mayor dificultad para el desarrollo del Sector Larrabizker, la anteriormente descrita, no resultó la única que impedía su adecuado desarrollo. Así tras las oportunas conversaciones con los diferentes agentes implicados: propietarios de terrenos incluidos dentro del sector, así como de suelos exteriores que resultaban afectados, con el Ayuntamiento de Mungia, el Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y el Servicio Territorial de Aguas (Gobierno Vasco), se expuso la conveniencia de efectuar diferentes intervenciones, lo que motivaba la necesidad de abordar la redacción de una segunda modificación puntual de Planeamiento, esta vez en el ámbito más específico del Area de Larrabizker. Esta modificación, que se tramita simultáneamente al presente expediente, sirve de apoyo y presta cobertura urbanística a las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial quedaba motivada, por diversas razones, que a continuación se exponen.

Por un lado, dada la titularidad foral de la carretera, de la red local BI-3102, aunque está propuesto que en breve (y en parte en como consecuencia del presente expediente) pase a dominio municipal, se ha señalado, por parte de los servicios Técnicos del departamento de Obras Públicas, la necesidad de la reordenación de accesos al Sector Larrabizker desde la carretera a través de dos únicos puntos. Por un lado, el primer nodo de acceso al barrio de Larrabizker se dispondría sobre el actualmente existe, situado junto a la parcela destinada a equipamiento docente campo de fútbol. Por otro lado, el acceso se desarrollaría en un segundo "nodo"



igualmente coincidente sobre el actualmente existente, que se dispone siguiendo dicho vial foral, en sentido Gamiz-Fika, a un kilómetro aproximadamente del anterior, en la zona denominada Manugarrene. Si bien dichos accesos ya existen en la actualidad, resultaba necesaria su reordenación, de conformidad con las nuevas cargas de tráfico derivadas de las demandas internas como consecuencia del desarrollo del Sector, de las futuras intervenciones urbanísticas en la zona, y según los criterios técnicos establecidos por el Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia.

A tal efecto, y para definir dichos accesos, se contrataron los servicios profesionales de la empresa de Ingeniería CORRAL&URIBARREN Ingenieros, SL, Dicha empresa siguiendo los criterios técnicos del Departamento de Obras Públicas así como las observaciones del propio Ayuntamiento, tras diferentes alternativas, definió finalmente, dos entronques mediante rotondas sendas rotondas, cuyo ámbito excedía el del propio Sector.

La definición técnica de ambos entronques, se contiene en la documentación gráfica del presente expediente, no resultando, por tanto, necesario realizar una memoria descriptiva de las mismas. No obstante, si cabe señalar que tanto la ocupación de la misma, como la de los suelos precisos para su ejecución, desmontes, terraplenes, etc...exceden del ámbito del propio sector y tienen diferentes categorías urbanísticas que han resultado necesarios alterar a través de esa segunda modificación del planeamiento.

Así, respecto a la rotonda más próxima al casco urbano, se observa que los suelos precisos para su ejecución, quedan definidos por una parte como Suelo Urbanizable Residencial, Sector Gamiz-Bidea, y por otro lado como Suelo Urbano Residencial como Sistema Local de equipamiento comunitario y Sistema local de comunicaciones. Respecto al Sector Gamiz-Bidea, cabe precisar que el mismo, al igual que el propio Sector Larrabizker, ha quedado afectado por el expediente de adaptación de las Normas Subsidiarias a la Ley del Parlamento Vasco, 17/1994 y aun no ha sido objeto de desarrollo mediante Plan Parcial alguno, por ello resulta factible introducir en su ámbito dicha infraestructura viaria. Resulta evidente que introducir dicha afección viaria sobre el actual ámbito del Sector Gamiz-Bidea resulta un claro perjuicio para el desarrollo del mismo, por cuanto, y aunque se le dota de un nuevo acceso al mismo, los suelos que ocupan la nueva rotonda propuesta, se asientan sobre los más altos del Sector, y por tanto, resultan con menor posibilidad de resultar inundables. Por otro lado, se ha manifestado por parte de los titulares de suelos dentro del sector, el temor de que dicha actuación pudiera llegar a afectar a las condiciones de aprovechamiento del sector. En este sentido, los técnicos que suscribimos, así como los representantes de Larrabizker, nos pusimos en contacto con los representantes (técnicos) del Sector Gamiz-Bidea, quienes comprendiendo las circunstancias que motivaban introducir esta infraestructura, accedían a la misma siempre y cuando no quedaran afectadas las condiciones urbanísticas del sector (edificabilidad y número de viviendas) y no participaran en los costes de construcción de dicha rotonda. Cabe indicar que el sector Gamiz-Bidea, ya ha sido anteriormente



afectado por otra rotonda, que se configura como el remate viario de la calle Sabino-Arana, que ya ha sido ejecutada, pero que no ha tenido su correspondiente reflejo en el planeamiento urbanístico actualmente vigente en el municipio. En este sentido, respecto al Sector Gamiz-Bidea, y manteniendo su actual delimitación y consecuentemente sus derechos edificatorios, se propone que una parte del mismo quede definido como sistema viario. Para garantizar la funcionalidad de dicha rotonda, ha suscrito un Convenio Urbanístico con los titulares de los suelos afectados, de modo que se les garantiza su aprovechamiento urbanístico, dentro del ámbito de su propio sector "Gamiz-Bidea", poniendo a disposición de los titulares de Larrabizker, los suelos necesarios, para que esto, a su costa, ejecuten la totalidad de la rotonda.

El resto de terrenos afectados por esta primera rotonda quedan clasificados como suelo urbano, y calificados como Sistema Local de Equipamiento y Sistema Local Viario. Respecto al Sistema Local de equipamiento, cabe precisar que estos suelos parecen quedar vinculados al equipamiento docente y deportivo existente en su colindancia. No obstante, tal y como queda reflejado en la documentación gráfica adjunta dichos suelos se corresponden con una amplia explanada (parcialmente asfaltada) y que es utilizada habitualmente como aparcamiento, pero que física y funcionalmente queda separada del citado equipamiento docente por un muro.

Respecto a la segunda rotonda, cabe señalar que los terrenos necesarios para su ejecución quedan definidos como Suelo no Urbanizable de Protección del Suelo Urbano y Urbanizable. En el caso de ambas rotondas se propone que el suelo afectado por las mismas, pase de sus respectivas categoría urbanísticas a quedar definido como Sistema General Viario adscrito, en la rotonda de Manugarrene al desarrollo del Sector Larrabizker: Si bien en el caso del ámbito del terreno afectado dentro del Sector Gamiz-Bidea, se adscribiría a este último sector, de modo que los titulares del mismo cederían anticipadamente este suelo para la ejecución de rotonda con cargo al sector Larrabizker, (se aportaría el correspondiente convenio), pero dichos titulares afectados mantendrían íntegramente su aprovechamiento correspondiente en el interior del ámbito redelimitado.

Igualmente, durante el desarrollo de las diferentes propuestas de ordenación del sector Larrabizker, ha podido detectarse la existencia, dentro del ámbito del mismo, de una pequeña parcela de 850 m<sup>2</sup> aproximadamente, que está actualmente consolidada por una edificación. Por ello, y en aras a facilitar la gestión del Sector Larrabizker, se propone la reclasificación de dicho suelo como Urbano de Baja densidad a ordenar por el Plan Especial Larrabizker, que actualmente está siendo elaborado, conjuntamente con el Plan Parcial del Sector, por los técnicos que suscribimos. Esta definición urbanística, que se estima más acorde con la actual situación de dicha parcela, supone una evidente mejora de la gestión del Sector Larrabizker al eliminar las tensiones derivadas de la existencia de parcelas con aprovechamiento consolidado. Por otro lado no se merma la eficacia ordenadora del planeamiento, al quedar inmerso en un ámbito de ordenación y gestión, perfectamente coordinado con el propio del Sector Larrabizker.



Como anteriormente se ha señalado, durante el proceso de desarrollo del Sector Larrabizker, tras la aportación de los preceptivos planos topográficos y parcelarios (superpuestos) se ha podido, comprobar durante el proceso de ajuste de los límites del mismo, según la definición de las Normas Subsidiarias, la existencia, en algunos casos, de pequeñas diferencias entre los límites del Sector y el de las correspondientes parcelas. A este respecto, y tras las correspondientes reuniones mantenidas con la Asociación de Vecinos de Larrabizker "ASOLARRA", Ayuntamiento y Departamento de Urbanismo de Diputación Foral, se acordó incluir estos suelos, dentro del ámbito del Sector Residencial Larrabizker.

Dichas áreas se ubican en tres áreas diferenciadas, referidas con los números 5, 6 y 7 en el plano nº 03 "AMBITOS DE SUELO OBJETO DE LA MODIFICACION". La zona nº 5 queda ubicada en las zonas de mayor cota del sector junta a la cumbre de la colina Larrabizker lindando por el Este con el Depósito de agua. Se trata de una franja alargada de 3.280 m<sup>2</sup>, que está actualmente definida como Suelo No Urbanizable de Protección de Suelo Urbano y Urbanizable. Respecto a este ámbito, resulta preciso señalar que de conformidad con lo previsto en el Plan Parcial de desarrollo del Sector Larrabizker, el mismo está destinado a albergar una parte de la cesión de suelo para espacios libres, con lo que se elimina el posible impacto derivado de la construcción de viviendas junto a la línea de crestería de la colina, que es un espacio de una cierta fragilidad paisajística.

Respecto la zona señalada nº 6 según el plano nº 03 "AMBITOS DE SUELO OBJETO DE LA MODIFICACION", se corresponde a un terreno aislado en el extremo Este del Sector, ubicado entre el límite actual y el camino de comunicación de este barrio con Belako. Se trata de una parcela alargada de 2.295 m<sup>2</sup>, que está actualmente definida como Suelo No Urbanizable de Carácter General.

Finalmente la zona señalada nº 7 según el plano nº 03 "AMBITOS DE SUELO OBJETO DE LA MODIFICACION", se corresponde a un terreno aislado en el extremo Sur-Este del Sector, ubicado entre el límite actual del sector, el río Butrón y la Carretera Foral BI-3102. Se trata de una zona de forma triangular alargada de 2.972 m<sup>2</sup>, que está actualmente definida como Suelo No Urbanizable de Protección de Cursos y Masas de Agua. Respecto a este ámbito, resulta preciso señalar que de conformidad con lo previsto en el Plan Parcial de desarrollo del Sector Larrabizker, se ha respetado con carácter de sistema local de infraestructuras, la actual caseta de bombeo existente de titularidad municipal. Además dado que se encuentra en la zona de afección del río Butrón, las alineaciones de urbanización y edificación, respetarán las previsiones del PTS de cauces y Márgenes de Ríos y Arroyos de la vertiente cantábrica, lo que aparece reflejado en el plano de ordenación del Plan Parcial señalado. Este aspecto, así como la cota de inundación del periodo de retorno de 500 años, ha sido verificado conjuntamente con los Técnicos del Servicio Territorial de Aguas del Gobierno Vasco. Todos los aspectos anteriormente señalados, fundamentalmente los que implica reclasificación de suelos, implican acudir a los mecanismos que



ofrece la legislación vigente, entre ellos la posibilidad de modificar puntualmente el contenido de las Normas Subsidiarias de forma que sirvan a la satisfacción de los intereses generales y al cumplimiento de los objetivos fijados desde la Corporación Municipal.

### **A.2.5.1 Determinaciones del planeamiento vigente**

Como se ha indicado anteriormente, la normativa que regula las actuaciones urbanísticas posibilitadas en el ámbito del barrio de Larrabizker, es la contenida en las Normas Subsidiarias tipo b), aprobadas inicialmente y provisionalmente por el Ayuntamiento de Mungia, con fechas, 30 de diciembre de 1994, y 4 de junio de 1995, respectivamente, y posteriormente, el 24 de junio de 1996 aprobadas definitivamente por el Departamento de Urbanismo de Diputación Foral de Bizkaia, siendo publicada la normativa con fecha 28 de abril de 1997.

Concretamente en el ámbito de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar Residencial estas Normas han sido una modificación, consistente en la adaptación de las Normas Subsidiarias de Mungia a la Ley del Parlamento Vasco 17/1994, que fue aprobada definitivamente mediante Orden Foral 380/2003, de 14 de mayo, y que constituye el planeamiento vigente.

De conformidad con dicho planeamiento, la normativa específica, que regula el sector Larrabizker es la contenida en las Normas Específicas "F 1", cuyo contenido se reproduce a continuación. La última modificación de las NN.SS de Mungia, anteriormente expuesta, y que actualmente se tramita simultáneamente con el presente documento, afecta puntualmente a las clasificaciones y calificaciones de pequeñas porciones de suelos, pero no queda alterada la normativa pormenorizada contenida en la última Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, aprobada definitivamente mediante la Orden Foral 380/2003, de 14 de mayo, que regula de forma específica, el Sector Larrabizker, según la Norma "F-1", del modo que a continuación se señala:



## NORMA F1. SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL. LARRABIZKER

### Parámetros urbanísticos básicos y condiciones particulares

- F1.1) Superficie mínima de parcela neta edificable: ..... A determinar en P.P.  
F1.2) Ancho mínimo de parcela neta edificable: ..... A determinar en P.P.  
F1.3) Ocupación máxima de parcela neta edificable: ..... A determinar en P.P.  
F1.4) Aprovechamiento máximo: ..... 0,32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
F1.5) Edificabilidad máxima en volumen: ..... 1,06 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
F1.6) Altura máxima edificable: ..... 8 metros en edificios R1, R2 y R3 y 13 metros en edificios R5.  
F1.7) Altura máxima cumbre: ..... 11 metros en edificios R1, R2, R3 y 16,5 en edificios R5.  
F1.8) Tipología edificatoria: ..... S + B + 1 + C en edificios R1, R2 y R3 y S + B + 3 + C en edificios R5.  
F1.9) Separación mínima a linderos de parcela neta: ..... A determinar en P.P.  
F1.10) Separación mínima a viales públicos: ..... A determinar en P.P.  
F1.11) Usos:

#### Usos principales de carácter obligatorio

- Residencial: R1, R2 y R3 en viviendas de régimen libre y R5 en viviendas de protección oficial.
- Equipamiento: E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10. Como máximo el 5% del aprovechamiento total edificable.
- Espacios libres: Z2, Z3. Como mínimo reserva de suelo de titularidad pública de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y un incremento del Sistema Local de espacios libres de 284x3,5x5 = 4.970 metros
- Infraestructuras. I1. De titularidad pública.
- Usos principales de carácter permitido
- Residencial: R3.
- Equipamiento: E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10. Como máximo el 5% del aprovechamiento total edificable

#### Usos complementarios de carácter obligatorio

- Infraestructuras: I4, I5, I6, I7, I8, I9. Como complemento de la red viaria, en situación b), salvo I9 en situación a).
- Garaje: en la cuantía mínima indicada en la Normativa general, en situación c), d) o e)

#### Usos complementarios de carácter permitido

- Productivo: P1, P3. Nivel 1 exclusivamente
- Terciario: T1, T2. Con máximo de 50 m<sup>2</sup> de superficie
- Garaje. Hasta dos veces la cuantía mínima exigida, en situación c), d) o e)

F1.12) Condiciones estéticas: ..... A determinar en P.P.

F1.13) Número máximo de viviendas: El número máximo de viviendas será 437 de las cuales, como mínimo, 284 serán de protección oficial, pudiendo ser el resto de régimen libre.

#### Condiciones para la gestión urbanística

Los terrenos del Sector Larrabizker constituyen un Area de reparto.

Condiciones para la Conexión de los servicios urbanos del Sector con los Sistemas Generales

F1.14) Para la conexión de los servicios urbanísticos del Sector con los Sistemas Generales, se podrán redactar y tramitar los Planes Especiales de infraestructuras precisas al efecto. Su financiación se hará con cargo a los propietarios del Sector.



### A.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

El objetivo prioritario de este Plan Parcial consiste en ordenar y regular el aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento de Mungia para el Sector "Larrabizker", tomando como elementos de referencia inmediata, los criterios de ordenación general esbozados en el documento de modificación de las Normas consistente en la adaptación de las Normas Subsidiarias de Mungia a la Ley del Parlamento Vasco 17/1994, que fue aprobada definitivamente mediante Orden Foral 380/2003, de 14 de mayo, así como en una última modificación del Area de Larrabizker, que se tramita simultáneamente a este expediente y que tiene por objeto el recoger los suelos necesarios posibilitar los accesos al sector, así como proceder a diversas reajustes derivados del parcelario. Estos expedientes urbanísticos, aun cuando el último no ha sido, a fecha de aprobación inicial del presente Plan Parcial, aprobado definitivamente por parte del Departamento Foral de Urbanismo, el planeamiento vigente en el municipio. Además dichos objetivos y criterios han sido completados con aquellos otros derivados de un análisis más pormenorizado realizado en el presente documento. Los criterios generales utilizados para la redacción del Plan podrían agruparse bajo los siguientes conceptos:

#### a) Ordenación General

En primer lugar resulta preciso señalar las circunstancias específicas y propias del Sector Larrabizker, que motivan y condicionan la ordenación urbanística del mismo, y que a continuación se exponen:

- Ubicación del Area de Larrabizker respecto al casco urbano de Mungia. Lo que implica que la ordenación del mismo debe contemplarse desde una óptica de ordenación municipal más amplia, integrándose las infraestructuras y sistemas del mismo, dentro del conjunto de las municipales, existentes o propuestas.
- Las características físicas y naturales del territorio que lo integra: Forma, Topografía, orientación, exposiciones etc...
- Su singular delimitación y la existencia en el interior del mismo de diversos ámbitos dispersos y diseminados aleatoriamente de suelos urbanos vinculados a edificaciones unifamiliares existentes. Ello condiciona y delimita la ordenación por la existencia de gran cantidad de servicios e infraestructuras (vialidad, instalaciones eléctricas, saneamiento etc...) que dan servicio y quedan afectadas por la ordenación propuesta.
- Derivado de lo anterior, la necesidad de afectar en lo mínimo a la estructura parcelaria d las edificaciones existentes, salvo lo estrictamente necesario.
- Necesidad de coordinar la ordenación de este Sector Larrabizker con la del Plan Especial del Suelo Urbano correspondiente a las parcelas anteriormente señaladas.
- El tratamiento urbanístico que históricamente ha sufrido este ámbito, en las diferentes expedientes urbanísticos de carácter municipal y local, lo que ha supuesto que determinadas parcelas hayan obtenido la posibilidad de ser desarrolladas, y en cambio, otras hayan sido remitidas a un Planeamiento de desarrollo.
- La influencia de la Ley del Parlamento Vasco 17/1994, (Ley Maturana) que ha tenido sobre el sector, lo cual ha motivado la redacción de una modificación puntual de las Normas y



ha reorientado el uso y tipología previsto en el documento original de revisión de las NN.SS. de planeamiento de Mungia

- La excesiva fragmentación de la propiedad, lo cual implica una dificultad de gestión añadida, si bien es preciso señalar que gran parte de la misma está agrupada en torno a una entidad urbanística colaboradora, denominada Asociación de Vecinos de Larrabizker "ASOLARRA", domiciliada en Larrabizker nº 7 de Mungia (código de identificación G-95156550).
- La existencia de diversas Afecciones Sectoriales con administraciones supramunicipales competentes d su aplicación por razón de la naturaleza propia de la materia: Carreteras (Departamento Foral de Obras Públicas); Aguas (Servicio Territorial de Aguas del Gobierno Vasco); Medio Ambiente (Departamentos de Medio Ambiente de Diputación y Gobierno Vasco) etc...
- La necesidad de conjugar las expectativas e intereses de la mayor parte de los propietarios del Sector, con las del propio Ayuntamiento de Mungia, así como las de Diputación Foral de Bizkaia y Gobierno Vasco.

De todo ello, resulta la ordenación contenida en el documento de ordenación del presente Plan Parcial, dándose cumplimiento al conjunto de las determinaciones establecidas en el vigente planeamiento. Ello implica la necesidad de prever un ámbito específico, para ubicar las 284 viviendas en régimen de Protección Oficial (VPO), lo que representa el 65% de las totales propuestas. Dichas viviendas de tipología colectiva de S+B+3+C, con uso residencial en planta baja, se ubicarían en la zona más próxima al Casco Urbano de Mungia. De este modo quedarían integradas de un modo coherente dentro del tejido urbano de la zona, y en proximidad de los grandes equipamientos públicos del municipio (San Pedro Ikastetxea, Campo de Fútbol, Polideportivo etc...) lo que redundaría en un mejor aprovechamiento de los recursos e infraestructuras, tanto públicas como privadas, evitando la ejecución de grandes y costosas redes, así como innecesarios movimientos de la población.

El resto del ámbito se ordenaría en la tipología edificatoria prevista inicialmente en el documento original de las Normas Subsidiarias, es decir 153 viviendas en tipología unifamiliar, bifamiliar y adosada. De este modo se darían cumplimiento a las expectativas de la mayor parte de los propietarios del Sector, que en definitiva son los promotores del presente documento.

#### **b) Vialidad.**

Considerando la titularidad foral de la carretera, de la red local BI-3102, aunque está propuesto que en breve (y en parte en como consecuencia del presente expediente) pase a dominio municipal, se ha señalado, por parte de los servicios Técnicos del departamento de Obras Públicas, la necesidad de la reordenación de accesos al Sector Larrabizker desde la carretera a través de dos únicos puntos. Por un lado, el primer nodo de acceso al barrio de Larrabizker se dispondría sobre el actualmente existe, situado junto a la parcela destinada a equipamiento docente campo de fútbol. Por otro lado, el acceso se desarrollaría en un segundo "nodo" igualmente coincidente sobre el actualmente existente, que se dispone siguiendo dicho vial foral, en sentido Gamiz-Fika, a un kilómetro aproximadamente del anterior, en la zona denominada Manugarrene. Si bien dichos accesos ya existen en la actualidad, resultaba



necesaria su reordenación, de conformidad con las nuevas cargas de tráfico derivadas de las demandas internas, como consecuencia del desarrollo del Sector, y de las futuras intervenciones urbanísticas en la zona, y según los criterios técnicos establecidos por el Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia. A tal efecto, y para definir dichos accesos, se contrataron los servicios profesionales de la empresa de Ingeniería CORRAL&URIBARREN Ingenieros, SL, Dicha empresa siguiendo los criterios técnicos del Departamento de Obras Públicas así como las observaciones del propio Ayuntamiento, tras diferentes alternativas, definió finalmente, dos entronques mediante rotondas sendas rotondas, cuyo ámbito excedía el del propio Sector. Estos suelos quedan adscritos al desarrollo del Sector Larrabizker (rotonda de Manugarrene) y al sector R-7 Gamiz-Bidea. La definición técnica de ambos entronques, se contiene en la documentación gráfica del presente expediente, no resultando, por tanto, necesario realizar una memoria descriptiva de las mismas.

La existencia de un gran número de viviendas dispersas de modo aleatorio, dentro del ámbito genérico denominado Larrabizker, no solo dificulta, sino condiciona la nueva ordenación que se plantea, por la necesidad de afectar en el mínimo modo a dichos suelos urbanos, manteniendo en la medida de lo posible la integridad de sus parcelas, así como la de sus infraestructuras y servicios. Ello implica que la nueva estructura urbana interna del sector Larrabizker tenga que apoyarse necesariamente sobre la vialidad interna actual, la cual proporciona, razonablemente, un notable nivel de accesibilidad a las edificaciones existentes, pero que, a todas luces, resulta claramente insuficiente para las nuevas demandas generadas por el número de viviendas previsto, y la necesidad de adaptar dicho aprovechamiento a las condiciones de las Normas. En este sentido se plantea aprovechar la vialidad existente, tanto foral (que en breve pasará a titularidad municipal) como la interna. Dicha vialidad, mantendrá su actual trazado (salvo ligeros reajustes) así como su altimetría, de modo que salvo excepciones, no queden afectados los accesos a las edificaciones actuales. No obstante se propone la ampliación de su sección general.

Respecto a la carretera Mungia-Gamiz Fika, de acuerdo a los criterios del Departamento de Obras Públicas, se propone mantener la anchura actual de la caja de calzada, si bien se redistribuye en diferentes franjas funcionales. Se reduce la actual anchura de los dos carriles (uno por sentido) de calzada de 3,75 metros, y se suprime los arcenes de 1,50 metros. Se reduce la actual anchura de los dos carriles (uno por sentido) de calzada de 3,75 metros, y se suprime los arcenes de 1,50 metros. En su lugar los dos carriles pasan a disponer de una dimensión de 6,40 metros, igualmente se define una acera de 2,50 metros de anchura, y se introduce un "bidegorri" de 1,50 metros de anchura. Todo ello, que queda reflejado en los planos de detalle de la documentación gráfica adjunta, redundará en un tratamiento más urbano (de calle) de dicho vial, en lugar del carácter actual de carretera peri urbana.



La vialidad interna se estructura en tres categorías, por un lado una vialidad primaria de uso segregado, por otro lado una vialidad secundaria de uso mixto, es decir de plataforma única, de uso compartido peatonal rodado, y finalmente una vialidad de uso exclusivamente peatonal. Además y como complemento de la red viaria, se han contemplado en diversas zonas, bolsas específicas destinadas a aparcamientos en superficie. Dichas áreas se dispone en proximidad a puntos de gran demanda de plazas de aparcamiento, como son el campo de Fútbol, San Pedro Ikastetxea o las viviendas de protección oficial previstas.

La vialidad primaria, de uso segregado, se corresponde con el actual vial longitudinal existente, cuya sección se amplía, más aquellos otros viales dispuestos en torno a las viviendas previstas, de VPO, que por su mayor carga de tráfico implican una sección más adecuada. La sección viaria en este caso consistiría con carácter general en una plataforma de calzada de 6,00 metros anchura, de uso exclusivamente rodado, más (donde resulte posible) una banda de aparcamiento de 2,20 metros de anchura, y unas aceras, a ambos lados de 2,00 metros. A partir de dicha sección, y a ambos lados, se han previsto dos zonas verdes de una anchura aproximada de 1,25 metros, hasta el límite con el cerramiento de las diferentes parcelas privatizables. Dichas bandas se introducirán con carácter general en todo su trazado, salvo que no resulte posible por razones del mantenimiento de los límites de las parcelas de los suelos urbanos consolidados existentes.

Como variantes básicas a esta vialidad de tráfico segregado, cabe señalar el primer tramo del vial denominado Larrabizker Bidea, que parte de la rotonda de "Manugarrene" donde la anchura de calzada (rodada) es de 4,50 metros, y consecuentemente se propone una dirección única. Por otro lado la calle denominada Norte 1, donde a todo lo largo del lado Sur de la calzada, se dispone un bidegorri de 2,00 metros de anchura, situado entre la calzada y acera sur de este vial.

La vialidad de carácter secundario, de uso mixto apta para circulación peatonal y de vehículos (con prevalencia de la primera), completa la estructura urbana primaria del Sector y sirve para atender la pequeña demanda de accesibilidad del resto de parcelas privatizables de tipología unifamiliar. Estos viales se diseñan para una velocidad rodada no superior a los 20 Km/Hora, y en la medida que no son utilizados por vehículos motorizados, se convierte en un espacio urbano como zona de paseo, juego y recreo de niños etc... Por razones de economía de espacio y racionalidad de uso se ha previsto que dicho viario disponga salvo excepciones en anillo, evitando los fondos de saco de difícil maniobra, en cuyo caso se ha previsto "Tes" de fin de recorrido, donde se posibilite la maniobra de cambio de sentido. Dichos viales tendrían una sección genérica de 5,50 metros de anchura con un pavimento en material y tono diferenciado (color rojizo preferiblemente) de modo que manifiesten su carácter eminentemente peatonal, con tolerancia de circulación rodada. Con esta dimensión, se posibilitaría el eventual aparcamiento en el vial y además que circule un vehículo de tipo medio



(furgoneta, turismo grande etc...). Además en determinadas zonas puntuales, se ha previsto zonas específicas de aparcamientos mediante la ampliación de dicha sección, con un sobrecancho de 2,20 metros. A partir de dicha sección, y a ambos lados, se han previsto dos zonas verdes de una anchura aproximada de 1,25 metros, hasta el límite con el cerramiento de las diferentes parcelas privatizables. Dichas bandas se introducirán en toda su longitud con carácter general en todo su trazado, salvo que no resulte posible por razones del mantenimiento de los límites de las actuales parcelas de los suelos urbanos consolidados existentes.

Finalmente la vialidad peatonal está compuesta por una calzada de uso exclusivo, de 2,50 metros de anchura, y a ambos lados, dos bandas verdes de una anchura aproximada de 1,25 metros, hasta el límite con el cerramiento de las diferentes parcelas privatizables. La anchura viaria señalada, se introducirá con carácter general en todo su trazado, salvo que no resulte posible, por razones del mantenimiento de las parcelas, de los suelos urbanos consolidados existentes.

Finalmente las bolsas de aparcamiento para atender las demandas tanto endógenas del Sector (zonas de mayor densidad -VPO-) como exógenas, Campo de Fútbol de Legarda, Polideportivo municipal, y el equipamiento docente San Pedro Ikastetxea, se disponen en proximidad a dichos puntos, y se han previsto con un tratamiento a base de losa perforada ("Losa-verde", "Grass-green" etc) de forma que minimice el impacto derivado de grandes superficies "mineralizadas" asfaltadas, evitando a su vez las grandes escorrentías que generan unas grandes superficies asfaltadas.

### **c) Espacios Libres y Otras Áreas de Cesión Obligatoria**

A nivel de localización de los espacios libres y siguiendo las determinaciones establecidas en la ficha específica para este sector de las Normas Subsidiarias, así como en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (considerando el número de viviendas resulta preciso aplicar los estándares reglamentarios correspondientes a una unidad básica (250-500 viviendas)), se plantean los siguientes objetivos:

#### ESPACIOS LIBRES (Art. 4a Anexo Reglamento Planeamiento):

Además de los módulos mínimos de reserva necesarios para las Unidades Básicas de 18 m<sup>2</sup>/vivienda (15 m<sup>2</sup> de Jardines + 3 m<sup>2</sup> de áreas de juego y recreo para niños) con un mínimo 10% de la superficie total ordenada, resulta necesario introducir tal y como se señala en la Norma F-1, un incremento adicional del Sistema Local de Espacios Libres derivado del incremento de viviendas de VPO introducido en la Modificación de las NN.SS. de Mungia para adaptar a la Ley 17/94, lo que supone; 284 viviendas x 3,5 Hab/viv x 5 m<sup>2</sup>/hab. = 4.970 metros cuadrados adicionales

La ubicación de dichas reservas de espacios libres se deberá realizar en gran parte en la zona de mayor demanda de este tipo de espacios, en las áreas anexas a las zonas donde se



propone las viviendas colectivas de VPO, que es donde se producen las mayores densidades de población.

El resto de espacios libres se ubican de una forma dispersa y equilibrada por las diferentes zonas del sector para atender a las demandas propias de cada zona. Además estas zonas se disponen a modo de colchón, como ámbito de reserva protección de diferentes elementos naturales que es preciso salvaguardar, así por un lado se dispone en las inmediaciones de la zona baja del río Butrón, a modo de parque fluvial. Igualmente y en sentido contrario, respecto a la colina de Larrabizker. Finalmente estas zonas se ubican a modo de protección de las parcelas privatizables con la carretera BI-3102 y su enlace con la nueva rotonda prevista en el área denominada "Manugarrene".

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: (Art. 10 anexo Reglamento Planeamiento):

De conformidad con el número de viviendas previsto 435 unidades, según lo establecido al respecto en artículo 10 del Reglamento de planeamiento se debe establecer una reserva mínima equivalente a 6 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda, lo que supone un mínimo de 2.610 m<sup>2</sup>. Considerando los condicionantes externos y de toda índole existencia de parcelas consolidadas, esta dotación reglamentaria, se ha previsto su ubicación, en continuidad con a la reserva de espacios libres situada junto a la vega del río Butrón: Aglutinando ambas reservas, se configura una gran Área, de mayores dimensiones, destinada Parque de Urbano de Ribera de Espacios Libres con Usos Deportivos. En esta zona dada su proximidad con el río y las afecciones sectoriales derivadas de dicha circunstancia, no se permite edificabilidad alguna. Este equipamiento se define de uso y dominio público.

EQUIPAMIENTO DOCENTE: (Art. 5 Anexo Reglamento Planeamiento)

De conformidad con el número de viviendas previsto 435 unidades, según lo establecido al respecto en artículo 10 del Reglamento de planeamiento se debe establecer una reserva mínima equivalente a 2 m<sup>2</sup> y 10 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda destinado a, Preescolar y EGB respectivamente. Teniendo en cuenta que, independiente de la superficie resultante, las dos categorías docentes señaladas se agrupan en unidades mínimas de 1.000 m<sup>2</sup> y 5000 m<sup>2</sup> respectivamente, se han previsto en el extremo Este del Sector Larrabizker, dos zonas independientes pero juntas, con unas superficies respectivas de 1.000 m<sup>2</sup> y 5.000 m<sup>2</sup>, destinadas a cumplir las reservas mínimas reglamentarias destinadas a Centros Preescolar y de EGB. A estas zonas se les dotaría de una edificabilidad de 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una altura de S + PB + 2, que no resulta opuesta a la prevista en las zonas residenciales privadas próximas. Esta dotación reglamentaria se plantea junto al equipamiento deportivo público del Sector, anteriormente descrito. Este equipamiento se define de uso y dominio público.



### EQUIP. COMERCIAL y EQUIP. SOCIAL: (Art. 10 Anexo Reglamento Planeamiento)

Estos equipamientos se han previsto de forma independiente (Equipamiento Comercial por un lado y Equipamiento Social por otro), como una reserva de superficie construida en la planta baja en diversos edificios destinados a albergar las viviendas de VPO, en las zonas definidas en los planos de ordenación, junto a un espacio público, en la confluencia de la nueva vialidad proyectada. Se considera que se trata de la ubicación más adecuada, ya que en esta zona se produce una densidad crítica de población, que genera un nivel de demanda razonable, dando sentido al mismo. Esta dotación se define de uso y dominio privado y por tanto resulta computable a efecto de aprovechamiento. Por otro lado y atendiendo a las demandas planteadas por parte de la Asociación de vecinos Larrabizker, y teniendo en cuenta las características de la ordenación proyectada, así como la tipología edificatoria considerada, se ha previsto como Equipamiento Social (SLES-8) parte de esta dotación equipamental, en una parcela independiente, que queda situada en una situación central del sector, a la cual se establece una edificabilidad y tipología similar al resto de parcelas edificables privadas de su entorno. Todo ello, con objeto de posibilitar la construcción de un centro social, de reunión de los vecinos del Area de Larrabizker.

### **d) Parcelas Privatizables de Uso Residencial.**

Con los condicionantes antes indicados, se ha previsto, por un lado la ubicación de las parcelas destinadas a albergar las zonas de uso residencial según la categoría y tipologías previstas en el planeamiento. Por un lado, las parcelas destinadas a albergar las 283 viviendas en régimen de VPO se dispondrían, en la zona Norte del Area Larrabizker, en la zona más próxima al tejido urbano del Casco de Mungia, De este modo quedarían integradas de un modo coherente dentro del tejido urbano de la zona, y en proximidad de los grandes equipamientos públicos del municipio (San Pedro Ikastetxea, Campo de Fútbol, Polideportivo etc...) lo que redundaría en un mejor aprovechamiento de los recursos e infraestructuras, tanto públicas como privadas, evitando la ejecución de grandes y costosas redes, así como de innecesarios movimientos de la población. El resto del ámbito se ordenaría en la tipología edificatoria prevista inicialmente en el documento original de las Normas Subsidiarias, es decir 153 viviendas en tipología unifamiliar, bifamiliar y adosada. De este modo se darían cumplimiento a las expectativas de la mayor parte de los propietarios del Sector, que en definitiva son los promotores del presente documento. En este sentido se han establecido diferentes zonas residenciales de vivienda libre, que serán objeto de futuras reparcelaciones, a las que asignan un número determinado de viviendas así como una edificabilidad máxima. Dichas zonas se han delimitado de modo que cada una de las futuras parcelas resultantes pudiera albergar una vivienda unifamiliar aislada para lo que se establece una superficie media de unos 950 m<sup>2</sup>, fijándose una superficie mínima de 750 m<sup>2</sup> por vivienda, garantizándose los accesos rodados a cada una de ellas y estableciéndose un frente mínimo de parcela de 20 metros.



## A.4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

### A.4.1 RED VIARIA Y ESTRUCTURA URBANA.

El esquema de ordenación adoptado en el presente Plan Parcial, trata de dar cumplimiento a los criterios y objetivos expuestos en el apartado anterior.

La existencia de un gran número de viviendas dispersas de modo aleatorio, dentro del ámbito genérico denominado Larrabizker, no solo dificulta, sino condiciona la nueva ordenación que se plantea, por la necesidad de afectar en el mínimo modo a dichos suelos urbanos, manteniendo en la medida de lo posible la integridad de sus parcelas, así como la de sus infraestructuras y servicios. Ello implica que la nueva estructura urbana interna del sector Larrabizker tenga que apoyarse necesariamente sobre la vialidad interna actual, la cual proporciona razonablemente un notable nivel de accesibilidad a las edificaciones existentes, pero que, a todas luces, resulta claramente insuficiente para las nuevas demandas generadas por el número de viviendas previsto y la necesidad de adaptar dicho aprovechamiento a las condiciones de las Normas. En este sentido se plantea aprovechar la vialidad existente, tanto foral (que en breve pasará a titularidad municipal) como la interna. Dicha vialidad, mantendrá su actual trazado (salvo ligeros reajustes) así como su altimetría, de modo que salvo excepciones, no queden afectados los accesos a las edificaciones actuales. No obstante se propone la ampliación de su sección general.

La vialidad interna se estructura en tres categorías, por un lado una vialidad primaria de uso segregado, por otro lado una vialidad secundaria de uso mixto, es decir de plataforma única, de uso compartido peatonal rodado, y finalmente una vialidad de uso exclusivamente peatonal. Además y como complemento de la red viaria, se han contemplado en diversas zonas, bolsas específicas destinadas a aparcamientos en superficie. Dichas áreas se dispone en proximidad a puntos de gran demanda de aparcamiento, como son el campo de Fútbol, San Pedro Ikastetxea o las viviendas de protección oficial previstas. La vialidad de uso segregado se corresponde con el actual vial longitudinal existente, cuya sección se amplía, más aquellos otros viales dispuestos en torno a las viviendas previstas, de VPO que por su mayor carga de tráfico implican una sección más adecuada. La sección viaria, en este caso, consistiría en una plataforma de calzada de 6,00 metros anchura, de uso exclusivamente rodado, más (donde resulte posible) una banda de aparcamiento de 2,20 metros de anchura, y unas aceras, a ambos lados de 2,00 metros. A partir de dicha sección, y a ambos lados, se han previsto dos zonas verdes de una anchura aproximada de 1,25 metros, hasta el límite con el cerramiento de las diferentes parcelas privatizables. Dichas bandas se introducirán con carácter general en todo su trazado, salvo que no resulte posible por razones del mantenimiento de los límites de las parcelas de los suelos urbanos consolidados existentes.



#### **VIAL FORAL BI-3102 (Red local):**

Respecto a la carretera Mungia-Gamiz Fika, de acuerdo a los criterios del Departamento de Obras Públicas, se propone mantener la anchura actual de la caja de calzada, si bien se redistribuye en diferentes franjas funcionales. Se reduce la actual anchura de los dos carriles (uno por sentido) de calzada de 3,75 metros, y se suprime los arcenes de 1,50 metros. En su lugar los dos carriles pasan a disponer de una dimensión de 6,40 metros, igualmente se define una acera de 2,50 metros de anchura, que le confiere una imagen más urbana, y se introduce un bidegorri de 1,50 metros de anchura. Todo ello, que queda reflejado en los planos de detalle de la documentación gráfica adjunta, redundará en un tratamiento más urbano (de calle) de dicho vial, en lugar del carácter actual de carretera peri urbana.

#### **VIALIDAD INTERNA PRIMARIA (Tráfico segregado):**

La vialidad primaria interna del Sector, de uso segregado, se corresponde con el actual vial longitudinal existente, cuya sección se amplía, más aquellos otros viales dispuestos en torno a las viviendas previstas, de VPO, que por su mayor carga de tráfico implican una sección más adecuada. La sección viaria en este caso consistiría en una plataforma de calzada de 6,00 metros anchura, de uso exclusivamente rodado, más (donde resulte posible) una banda de aparcamiento de 2,20 metros de anchura, y unas aceras, a ambos lados de 2,00 metros. A partir de dicha sección, y a ambos lados, se han previsto dos zonas verdes de una anchura aproximada de 1,25 metros, hasta el límite con el cerramiento de las diferentes parcelas privatizables. Dichas bandas se introducirán con carácter general en todo su trazado, salvo que no resulte posible por razones del mantenimiento de los límites de las parcelas de los suelos urbanos consolidados existentes.

Como variantes básicas a esta vialidad de tráfico segregado, cabe señalar el primer tramo del vial denominado Larrabizker Bidea, que parte de la rotonda de "Manugarrene" donde la anchura de calzada (rodada) es de 4,50 metros, y consecuentemente se propone una dirección única. Por otro lado la calle denominada Norte 1, donde a todo lo largo del lado Sur de la calzada, se dispone un bidegorri de 2,00 metros de anchura, situado entre la calzada y acera sur de este vial.

#### **VIAL INTERNA SECUNDARIA (Uso Mixto):**

Se trata del conjunto de viales de carácter secundario, de uso mixto destinado a la circulación peatonal y rodada (con prevalencia de la primera), que completa la estructura urbana primaria del Sector y sirve para atender la pequeña demanda de accesibilidad del resto de parcelas privatizables de tipología unifamiliar. Estos viales se diseñan para una velocidad rodada no superior a los 20 Km/Hora, y en la medida que no son utilizados por vehículos motorizados, se convierte en un espacio urbano como zona de paseo, juego y recreo



de niños etc... Por razones de economía de espacio y racionalidad de uso se ha previsto que dicho viario de disponga salvo excepciones en anillo, evitando los fondos de saco de difícil maniobra, en cuyo caso se ha previsto "Tes" de fin de recorrido, donde se posibilite la maniobra de cambio de sentido. Dichos viales tendrían una sección genérica de 5,50 metros de anchura con un pavimento en material y tono diferenciado (color rojizo preferiblemente) de modo que manifiesten su carácter eminentemente peatonal, con tolerancia de circulación rodada. Con esta dimensión, se posibilitaría el eventual aparcamiento en el vial y además que circule un vehículo de tipo medio (furgoneta, turismo grande etc...). Además en determinadas zonas puntuales, se ha previsto zonas específicas de aparcamientos mediante la ampliación de dicha sección, con un sobrecancho de 2,20 metros. A partir de dicha sección, y a ambos lados, se han previsto dos zonas verdes de una anchura aproximada de 1,25 metros, hasta el límite con el cerramiento de las diferentes parcelas privatizables. Dichas bandas se introducirán en toda su longitud con carácter general en todo su trazado, salvo que no resulte posible por razones del mantenimiento de los límites de las actuales parcelas de los suelos urbanos consolidados existentes.

#### **ZONAS DE APARCAMIENTOS:**

Se han previstos unas bolsas de aparcamiento para atender las demandas tanto endógenas del Sector (zonas de mayor densidad -VPO-) como exógenas, Campo de Fútbol de Legarda, Polideportivo municipal, y el equipamiento docente San Pedro Ikastetxea, se disponen en proximidad a dichos puntos, y se han previsto con un tratamiento a base de losa perforada ("Losa-verde", Grass-green" etc) de forma que minimice el impacto derivada de grandes superficies "mineralizadas" asfaltadas, evitando a su vez las grandes escorrentías que generan unas grandes superficies asfaltadas.

#### **ENLACE VIALIDAD FORAL CON VIALIDAD INTERNA DEL AREA LARRABIZKER:**

Considerando, la aun titularidad foral de la carretera Mungia-Gamiz Fika, se ha definido por parte de los Servicios Técnicos del Departamento Foral de Obras Públicas, la necesidad de la reordenación de accesos al Sector Larrabizker desde el citado vial foral con la validez interna del Area Larrabizker a través de dos únicos puntos. Por un lado, el primer nodo de acceso al barrio de Larrabizker se dispondría sobre el actualmente existe, situado junto a la parcela destinada a equipamiento docente campo de fútbol. Por otro lado, el acceso se desarrollaría en un segundo "nodo" igualmente coincidente sobre el actualmente existente, que se dispone siguiendo dicho vial foral, en sentido Gamiz-Fika, a un kilómetro aproximadamente del anterior, en la zona denominada Manugarrene. Si bien dichos accesos ya existen en la actualidad, resultaba necesaria su reordenación, de conformidad con las nuevas cargas de tráfico derivadas de las demandas internas como consecuencia del desarrollo del Sector, de las futuras intervenciones urbanísticas en la zona, y según los criterios técnicos establecidos por el



Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia. A tal efecto, y para definir dichos accesos, se contrataron los servicios profesionales de la empresa de Ingeniería CORRAL&URIBARREN Ingenieros, SL, Dicha empresa siguiendo los criterios técnicos del Departamento de Obras Públicas así como las observaciones del propio Ayuntamiento, tras diferentes alternativas, definió finalmente, dos entronques mediante rotondas sendas rotondas, cuyo ámbito excedía el del propio Sector. La definición técnica de ambos entronques, se contiene en la documentación gráfica del presente expediente, no resultando, por tanto, necesario realizar una memoria descriptiva de las mismas. No obstante, si cabe señalar que tanto la ocupación de la misma, como la de los suelos precisos para su ejecución, desmontes, terraplenes, etc...exceden del ámbito del propio sector y quedan adscritos por un lado al Sector Larrabizker, (rotonda de Manugarrene) y por otro lado al sector R-7 "Gamiz Bidea" de modo que los suelos afectados generen sus derechos dentro de este último sector, si bien, mediante el correspondiente convenio urbanístico, se pondrán a disposición de los promotores del Sector Larrabizker, para ser urbanizados por este último sector, como carga urbanística vinculada a su desarrollo.

#### **ALTIMETRIA:**

La vialidad señalada anteriormente se adapta, sin ninguna dificultad, a la orografía del terreno, con unos mínimos desmontes y terraplenes, respecto a la topografía original, y que salvo en caso de las rotondas de enlace que tiene la consideración de sistemas generales adscritos, en ningún caso afectan a terrenos exteriores. Por último, es preciso señalar que la mayor parte de la nueva vialidad proyectada en función de las características antes descritas (geometría, secciones, pendiente, materiales etc) cumple sin ninguna dificultad condiciones de accesibilidad, en todo su recorrido, para personas de movilidad reducida, de acuerdo a la legislación vigente (Decreto 68/2000, Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación). No obstante, considerando la orografía de la zona, la validez resultante de la ampliación de la actualmente existente presenta, fundamentalmente, respecto a sus pendientes, unos porcentajes superiores a los máximos en algunos tramos. La pendiente de esta vialidad no puede alterarse puesto que actualmente presta servicio a diferentes edificaciones existentes. Por lo que el mantenimiento de los porcentajes señalados puede ser justificado mediante el oportuno informe municipal, según se establece en las disposiciones finales del citado Decreto. Además se ha procurado mediante un diseño viario que conforman sucesivos anillos, el posibilitar recorridos alternativos, que faciliten los accesos a personas con movilidad reducida.



#### A.4.2 TIPOLOGIA EDIFICATORIA.

El Plan Parcial prevé la consolidación del aprovechamiento urbanístico posibilitada en el vigente planeamiento según diversas los usos y tipologías edificatorias, previstos en el mismo, tal y como se describe a continuación.

Por un lado, las parcelas destinadas a albergar las 283 viviendas de VPO se dispondrían, en la zona Norte del Area Larrabizker, en la zona más próxima al tejido urbano del Casco de Mungia, De este modo quedarían integradas de un modo coherente dentro del tejido urbano de la zona, y en proximidad de los grandes equipamientos públicos del municipio (San Pedro Ikastetxea, Campo de Fútbol, Polideportivo etc...) lo que redundaría en un mejor aprovechamiento de los recursos e infraestructuras, tanto públicas como privadas, evitando la ejecución de grandes y costosa redes, así como de innecesarios movimientos de la población. El resto del ámbito se ordenaría en la tipología edificatoria prevista inicialmente en el documento original de las Normas Subsidiarias, es decir 153 viviendas en tipología unifamiliar, bifamiliar y adosada. De este modo se darían cumplimiento a las expectativas de la mayor parte de los propietarios del Sector, que en definitiva son los promotores del presente documento. En este sentido se han establecido diferentes zonas residenciales de vivienda libre, que serán objeto de futuras reparcelaciones, alas que asignan un número determinado de viviendas así como una edificabilidad máxima. Dichas zonas se han delimitado de modo cada una de la futuras parcelas resultantes pudiera albergar una vivienda unifamiliar aislada para lo que se establece una superficie media de unos 950 m<sup>2</sup>, fijándose una superficie mínima de 750 m<sup>2</sup> por vivienda, garantizándose los accesos rodados a cada uno de ellas y estableciéndose un frente mínimo de parcela de 20 metros.

#### VIVIENDA COLECTIVA V.P.O. (ZONAS Z.R.C.)

Al objeto de posibilitar la implantación de este tipo de viviendas, se establece un ámbito sensiblemente homogéneo, en la zona Norte del Sector Larrabizker, la más próxima al casco urbano de Mungia, con unas características topografías más benignas, que el resto del sector. El conjunto de la zona **ZRC**, constituye un espacio urbano de cierta calidad ambiental, con una estructura de bloques lineales abiertos de S+PB+3P+C. Articulado por un espacio público y conectado en todos sus lados, con el resto de la urbanización del sector. Estas áreas residenciales de vivienda colectiva de VPO queda dividida en nueve sub-zonas residenciales **ZRC-1, ZRC-2, ZRC-3, ZRC-4, ZRC-5, ZRC-6, ZRC-7, ZRC-8, y ZRC-9.**

Para cada una de estas sub-zonas, se establecen unos bloques edificatorios, que tienen un carácter, prácticamente impuesto, posibilitándose un estrecho margen de movimiento en algunas de las alineaciones señaladas, para posibilitar tanto bajo, como sobre-rasante, los pequeños reajustes, que habitualmente se suelen producir, derivados del desarrollo de los



respectivos proyectos de ejecución. En estos bloques de tipología colectiva de S+PB+3+C, se han previsto viviendas de doble orientación con 12 metros de fondo sobrerasante, más vuelos (1,20 metros). Igualmente se posibilitan viviendas en planta baja, con una pequeña parcela vinculada al uso de estas viviendas. De este modo, resultan 2 viviendas por planta, de unos 85 m<sup>2</sup> útiles aproximadamente y 110 m<sup>2</sup> construidos por vivienda, con un total de 8 viviendas por unidad de portal, donde no se hayan definido zonas comerciales. En estos portales se reduce a seis el número de viviendas. Bajo rasante se podrá ocupar hasta el 100% de la superficie total de la subzona correspondiente. Como se ha apuntado anteriormente, al objeto de dotar al conjunto de esta zona, de espacios locales de vida de relación (equipamientos locales de carácter comercial social), se ha definido para cada una de las sub-zonas unas áreas específicas, con unas cuantificaciones determinadas expresadas en m<sup>2</sup>, que se destinan al uso de Equipamiento Comercial-Social, según queda previsto en el Reglamento de Planeamiento. Las características de las diferentes sub-zonas de residenciales en tipología de VPO quedan definidas en siguiente cuadro resumen:

ZONA	SUBZONA VINC.	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )		TIPOLOGIA Y USO	DOM/USO	PLANTAS Nº	VIV Nº
ZRC-1		1.544,67	3.300,00	3.450,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	30
	ES-1		150,00		Equipamiento Social			
ZRC-2		1.860,39	4.180,00	4.330,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	38
	EC-1		150,00		Equipamiento Comercial			
ZRC-3		1.066,99	2.420,00	2.570,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	22
	ES-2		150,00		Equipamiento Social			
ZRC-4		1.064,75	2.420,00	2.570,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	22
	EC-2		150,00		Equipamiento Comercial			
ZRC-5		1.836,70	3.960,00	4.260,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	36
	ES-3		150,00		Equipamiento Social			
	ES-4		150,00		Equipamiento Social			
ZRC-6		1.819,96	3.960,00	4.260,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	36
	EC-3		150,00		Equipamiento Comercial			
	ES-5		150,00		Equipamiento Social			
ZRC-7		1.810,09	4.180,00	4.330,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	38
	ES-6		150,00		Equipamiento Social			
ZRC-8		1.528,35	3.300,00	3.450,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	30
	ES-7		150,00		Equipamiento Social			
ZRC-9		1.453,95	3.520,00	3.520,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	32
<b>Total ZRC</b>		<b>13.985,85</b>		<b>32.740</b>				<b>284</b>
	<i>Aprov. Residencial</i>		<i>31.240</i>					
	<i>Aprov. Comercial</i>		<i>450</i>					
	<i>Aprov. Social</i>		<i>1.050</i>					



### **VIVIENDA COLECTIVA LIBRE (ZONAS ZRL)**

El resto del aprovechamiento de uso residencial, se ordenaría en la tipología edificatoria prevista inicialmente en el documento original de las Normas Subsidiarias, es decir 153 viviendas en tipología unifamiliar, aislada, bifamiliar y/o adosada; Es decir Usos R1, R2 y R3.

Se han establecido diferentes zonas residenciales de vivienda libre, a las que asignan un número determinado de viviendas así como una edificabilidad máxima. Dichas sub-zonas se han delimitado de modo cada una de las futuras parcelas resultantes, pudiera albergar una vivienda unifamiliar aislada para lo que se establece una superficie mínima de 750 m<sup>2</sup> por vivienda, garantizándose los accesos rodados a cada uno de ellas y estableciéndose un frente mínimo de parcela de 20 metros. Las viviendas se desarrollarán en tipología unifamiliar aislada bifamiliar o adosada, de sótano, planta baja primera y bajo cubierta.

A los efectos de repartir la edificabilidad total de uso residencial en tipología unifamiliar, para los diferentes sub-zonas propuestas, se ha establecido un cuadro marco de edificabilidades en función de su superficie neta media de cada sub-zona, de modo que se cumple el criterio de que a mayor superficie de parcela neta, mayor edificabilidad, por parcela y vivienda. Los cuatros escalones propuestos son

Para sub-zonas con una superficie media de parcela neta, hasta 850 m<sup>2</sup>, se establece una edificabilidad media de 265 m<sup>2</sup>. Para sub-zonas con una superficie media de parcela neta, de entre 850 m<sup>2</sup> y 1.000 m<sup>2</sup>, se establece una edificabilidad media de 275 m<sup>2</sup>. Para sub-zonas con una superficie media de parcela neta, de entre 1.000 m<sup>2</sup> y 1.100 m<sup>2</sup>, se establece una edificabilidad media de 290 m<sup>2</sup>. Finalmente para sub-zonas con una superficie media de parcela neta, de entre 1.000 m<sup>2</sup> y 1.100 m<sup>2</sup>, se establece una edificabilidad media de 300 m<sup>2</sup>.



Las características de las diferentes sub-zonas de residenciales en tipología de vivienda unifamiliar en régimen libre, quedan definidas en siguiente cuadro resumen:

ZONA	SUBZONA VINC.	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGIA Y USO	DOM/USO	PLANTAS Nº	VIV Nº
ZRL-1		822,69	265	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	1
ZRL-2		1.575,53	530	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	2
ZRL-3		4.567,00	1.375	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	5
ZRL-4		1.787,01	550	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	2
ZRL-5		1.111,40	300	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	1
ZRL-6		3.397,45	1.060	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	4
ZRL-7		5.543,97	1.650	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	6
ZRL-8		5.915,02	1.650	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	6
ZRL-9		7.799,89	2.475	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	9
ZRL-10		12.306,99	3.850	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	14
ZRL-11		7.794,52	2.200	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	8
ZRL-12		3.858,92	1.100	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	4
ZRL-13		5.643,47	1.650	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	6
ZRL-14		6.161,25	1.500	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	5
ZRL-15		12.877,71	3.850	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	14
ZRL-16		4.495,54	1.375	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	5
ZRL-17		6.544,45	1.500	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	5
ZRL-18		9.797,16	3.025	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	11
ZRL-19		4.063,85	1.160	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	4
ZRL-20		2.366,79	795	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	3
ZRL-21		8.286,22	2.750	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	10
ZRL-22		10.288,09	3.300	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	12
ZRL-23		889,33	275	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	1
ZRL-24		3.658,74	1.100	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	4
ZRL-25		2.514,84	795	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	3
ZRL-26		2.515,36	795	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	3
ZRL-27		4.534,74	1.200	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	4
ZRL-28		1.419,93	300	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	1
<b>Total ZRL</b>		<b>142.537,86</b>	<b>42.375</b>				<b>153</b>



### A.4.3 DOTACIONES.

La localización y características de las parcelas y superficies correspondientes a las dotaciones reglamentarias del sector se han realizado siguiendo las determinaciones establecidas en la ficha específica para este sector de las Normas Subsidiarias, así como en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico. En este sentido resulta necesario señalar que considerando el número de viviendas previstas 453 unidades, es preciso aplicar los estándares reglamentarios correspondientes a una Unidad Básica (250-500 viviendas).

De forma pormenorizada, las dotaciones previstas en el Plan Parcial son las siguientes:

#### a) Espacios Libres de Dominio y Uso Público (Z EL)

Z EL .....(Computable) 29.861,09 m<sup>2</sup>

Además de los módulos mínimos de reserva necesarios para las Unidades Básicas de 18 m<sup>2</sup>/vivienda (15 m<sup>2</sup> de Jardines + 3 m<sup>2</sup> de áreas de juego y recreo para niños) con un mínimo 10% de la superficie total del Sector ordenada (23.822 m<sup>2</sup> ≈ 10% S/ 238.218,67 m<sup>2</sup>), resulta necesario introducir tal y como se señala en la Norma F-1, un incremento adicional del Sistema Local de Espacios Libres derivado del incremento de viviendas de VPO introducido en la Modificación de las NN.SS. de Mungia para adaptar a La Ley 17/94, lo que supone; 284 viviendas x 3,5 Hab/viv x 5 m<sup>2</sup>/hab. = 4.970 m<sup>2</sup> adicionales. Ello implica una dotación mínima exigible de espacios libres de 23.833 m<sup>2</sup> + 4.970 m<sup>2</sup> = **28.792 m<sup>2</sup>** cifra que resulta ampliamente superada según la propuesta presentadas

La ubicación de dichas reservas de espacios libres se deberá realizar en gran parte en la zona de mayor demanda de este tipo de espacios, en las áreas anexas a las zonas donde se propone las viviendas colectivas de VPO, que es donde se producen las mayores densidades de población. El resto de espacios libres se ubican de una forma dispersa y equilibrada por las diferentes zonas del sector para atender a las demandas propias de cada zona. Además estas zonas se disponen a modo de colchón, como ámbito de reserva protección de diferentes elementos naturales que es preciso salvaguardar, así por un lado se dispone en las inmediaciones de la zona baja del río Butrón, a modo de parque fluvial. Igualmente y en sentido contrario, respecto a la colina de Larrabizker. Finalmente estas zonas se ubican a modo de protección de las parcelas privatizables con la carretera BI-3102 y su enlace con la nueva rotonda prevista en el área denominada "Manugarrene".



A efectos del cómputo reglamentario, se distinguen por un lado los espacios libres que tiene la consideración de jardines, según se establece en el artículo 4a del Reglamento de Planeamiento, y que como mínimo tiene que ser 15 m<sup>2</sup> por vivienda (art. 10 anexo reglamento planeamiento), lo que supone 437 viviendas x 15 m<sup>2</sup>/Viv. ≈ 6.555 m<sup>2</sup>. Por otro se han definido las áreas destinadas a espacios libres que tiene la consideración de áreas de juego y recreo de niños según se establece en el artículo 4b del Reglamento de Planeamiento, y que como mínimo tiene que ser 3 m<sup>2</sup> por vivienda (art. 10 anexo reglamento planeamiento), lo que supone 437 viviendas x 3 m<sup>2</sup>/Viv. ≈ 1.311 m<sup>2</sup>.

El cuadro-resumen, de características de las zonas destinadas a los espacios libres del sector Larrabizker, es el siguiente.

ZONA	USO GLOBAL	SUPERFICIE parcela (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )	USO PORMENORIZADO	DOM/USO	PLANTAS Nº
ELP-2	Espacios libres	3.130,82	0	Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-4	Espacios libres	1.205,18	0	Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-8	Espacios libres	8.219,78	0	Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-9	Espacios libres	1.734,51	0	Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-10	Espacios libres	1.856,37	0	Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-11	Espacios libres	1.103,19	0	Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-13	Espacios libres	2.544,27	0	Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-14	Espacios libres	1.305,66	0	Jardín Art. 4a R.P.	Público	
		21.099,78				
ELP-1	Espacios libres	1.534,12	0	Area de juego	Público	
ELP-3	Espacios libres	1.942,10	0	Area de juego	Público	
ELP-5	Espacios libres	413,42	0	Area de juego	Público	
ELP-6	Espacios libres	1.692,72	0	Area de juego	Público	
ELP-7	Espacios libres	1.194,89	0	Area de juego	Público	
ELP-12	Espacios libres	470,74	0	Area de juego	Público	
ELP-15	Espacios libres	1.513,32	0	Area de juego	Público	
		8.761,31				
<b>TOTAL ELP Computable</b>		<b>29.861,09</b>	<b>0</b>			
Espacios Residuales						
ELP-16	Espacios libres	539,36	0	Residual	Público	



<b>b) Equipamiento Docente</b>	<b>(SLD)</b>
SLD.....	6.000 m <sup>2</sup>

De conformidad con el número de viviendas previsto 435 unidades, según lo establecido al respecto en artículo 10 del Reglamento de planeamiento se debe establecer una reserva mínima equivalente a 2 m<sup>2</sup> y 10 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda destinado a, Preescolar y EGB respectivamente. Teniendo en cuenta que, independiente de la superficie resultante, las dos categorías docentes señaladas, estas se agrupan en unidades mínimas de 1.000 m<sup>2</sup> y 5000 m<sup>2</sup> respectivamente. Se han previsto en el extremo Este del Sector Larrabizker, dos zonas independientes pero juntas, con unas superficies respectivas de 1.000 m<sup>2</sup> y 5.000 m<sup>2</sup>, destinadas a cumplir las reservas mínimas reglamentarias para Centros Preescolar y de EGB. A estas zonas se les dotaría de una edificabilidad de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una altura de S + PB + 2, que no resulta opuesta a la prevista en las zonas residenciales privadas próximas. Esta dotación reglamentaria se plantea junto al equipamiento deportivo público del Sector, anteriormente descrito. Este equipamiento se define de uso y dominio público.

El cuadro-resumen, de características de las zonas destinadas a los equipamientos docentes del Sector Larrabizker, es el siguiente.

ZONA	USO GLOBAL	SUPERFICIE parcela (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )	USO PORMENORIZADO	DOM/USO	PLANTAS N°
SLD-1	Equipamiento	1.000,00	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Equip. docente Presc.-Guardería	Público	S+B+1
SLD-2	Equipamiento	5.000,00	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Equip. docente Centro EGB	Público	S+B+2
<b>Total equipamiento</b>		<b>6.000</b>		<b>1.903</b>		

**c) Equipamiento deportivo (SLPD)**SLPD ..... 2.649,93 m<sup>2</sup>

De conformidad con el número de viviendas previsto 437 unidades, según lo establecido al respecto en artículo 10 del Reglamento de planeamiento se debe establecer una reserva mínima equivalente a 6 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda, lo que supone un mínimo de 2.622 m<sup>2</sup>. La ubicación de esta dotación reglamentaria, se ha previsto su ubicación en continuidad con a la reserva de espacios libres situada junto a la vega del río Butrón: Aglutinando ambas reservas, se configura una gran Area, de mayores dimensiones, destinada Parque de Urbano de Ribera de Espacios Libres con Usos Deportivos. En esta zona dada su proximidad con el río y las afecciones sectoriales derivadas de dicha circunstancia, no se permite edificabilidad alguna. Este equipamiento se define de uso y dominio público.

El cuadro-resumen, de características de las zonas destinadas al equipamiento deportivo del Sector Larrabizker, es el siguiente.

ZONA	USO GLOBAL	SUPERFICIE parcela (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )	USO PORMENORIZADO	DOM/USO	PLANTAS N°
SLPD-1	Equipamiento	2.649,93	0,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Equip. deportivo	Público	---
<b>Total equipamiento</b>		<b>2.649,93</b>	<b>0,00</b>			---

**d) Equipamiento Comercial – Social (SLEC y SLES)**

SLEC .....	<b>450 m<sup>2</sup></b> Construidos
SLES .....	<b>1.350 m<sup>2</sup></b> Construidos

En el Reglamento de Planeamiento para este tipo de dotaciones en Unidades Básicas de Suelo Residencial, entre 250 y 500 viviendas, según establece en el artículo 10 de Anexo del Reglamento de Planeamiento una dotación de **1 m<sup>2</sup> construidos** para equipamiento comercial por vivienda, y **3 m<sup>2</sup> construidos** para equipamiento social por vivienda, lo que supone para el Sector "Larrabizker" (437 viviendas), un mínimo de que 437 m<sup>2</sup> y 1.311 m<sup>2</sup> construidos, para equipamiento comercial y equipamiento social, respectivamente.

En el presente Plan Parcial, se ha distinguido por un lado, las reservas reglamentarias en superficie construida destinada a **Equipamiento Comercial (SLEC)**, que se disponen en las plantas bajas de las zonas ZRC-2, ZRC-4 y ZRC-6, a razón de 150 m<sup>2</sup> por zona lo que totaliza una dotación de 450 m<sup>2</sup> construidos destinados a tal fin. Por otro lado el **Equipamiento Social (SLES)** se disponen en las plantas bajas de las zonas ZRC-1, ZRC-3, ZRC-5, ZRC-6, ZRC-7 y ZRC-8; 7 zonas a razón de 150 m<sup>2</sup> supone 1.050 m<sup>2</sup> construidos. Por otro lado, y atendiendo a los requerimientos de la Asociación de vecinos Larrabizker "Asolarra" se ha definido, en la zona más céntrica del Area de Larrabizker, una parcela con uso específico de equipamiento social (de titularidad privada). Para esta parcela, que se dispone de una superficie de 1.043,73 m<sup>2</sup>, definida SLES-8 a la que se asigna una edificabilidad de 300 m<sup>2</sup>. De este modo resulta una edificabilidad de 1.350 m<sup>2</sup>, destinado a Equipamiento Social. Los cuadros-resumens, de características de las zonas destinadas al Equipamiento Comercial y a equipamiento Social del Sector Larrabizker, son los siguientes

ZONA	USO GLOBAL	SUPERFICIE parcela (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )	USO PORMENORIZADO	DOM/USO	PLANTAS N°
SLEC-1	Equipamiento Comercial		150	En ZCR-2	Privado	PB
SLEC-2	Equipamiento Comercial		150	En ZCR-4	Privado	PB
SLEC-3	Equipamiento Comercial		150	En ZCR-6	Privado	PB
<b>Total SLEC</b>			<b>450</b>			

ZONA	USO GLOBAL	SUPERFICIE parcela (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )	USO PORMENORIZADO	DOM/USO	PLANTAS N°
SLES-1	Equipamiento Social		150	En ZCR-1	Privado	PB
SLES-2	Equipamiento Social		150	En ZCR-3	Privado	PB
SLES-3	Equipamiento Social		150	En ZCR-5	Privado	PB
SLES-4	Equipamiento Social		150	En ZCR-5	Privado	PB
SLES-5	Equipamiento Social		150	En ZCR-6	Privado	PB
SLES-6	Equipamiento Social		150	En ZCR-7	Privado	PB
SLES-7	Equipamiento Social		150	En ZCR-8	Privado	PB
SLES-8	Equipamiento Social	1.043,73	300		Privado	S+B+1+C
<b>Total SLES</b>		<b>1.043,73</b>	<b>1.350</b>			

**e) Cesión a Vialidad y aparcamientos (ZV y ZVA)**

Z V .....	41.087,86 m <sup>2</sup>
Z VA .....	808,17 m <sup>2</sup>

Sin considerar la superficie del suelo necesario para la ejecución de las dos rotondas previstas, que tienen la consideración de sistemas generales (7.516,62 m<sup>2</sup>) adscritos al Sector Larrabizker (rotonda de "Manugarrene") y al Sector R-7 "Gamiz-Bidea". Se ha previsto una cesión destinada a vialidad de 41.087,86 m<sup>2</sup>, que se desglosa del siguiente modo

- Ampliación Vialidad Foral (en el interior del Sector) .....
- Vialidad Principal Tráfico Segregado .....
- Vialidad Secundaria Tráfico compartido Peatonal-Rodado .....
- Vialidad exclusivamente Peatonal.....

Además y con la misma calificación genérica, si bien se ha con la Subzonificación pormenorizada de Vialidad-Aparcamientos **Z-VA**, se ha previsto una superficie de 808,17 m<sup>2</sup> destinada a aparcamientos en las proximidades del campo de Fútbol de Legarda, Polideportivo municipal, y la zona residencial Z-RC2, con una superficie de y donde se posibilita un total de **34** plazas de aparcamiento.

A los efectos del cumplimiento de las reservas de conforme a lo establecido en el Artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, se ha previsto en situación anexa a la red viaria, incluida las bolsas de aparcamiento descritas, un total de **320** plazas de aparcamiento. Además en situación bajo rasante, de cada una de las zonas de vivienda colectiva, se ha previsto una dotación de reserva de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial, lo que supone un total de 312 plazas (31.240 m<sup>2</sup>/ 1Plaza/100 m<sup>2</sup>) y una plaza por cada 75 m<sup>2</sup> de uso de equipamiento comercial y social (1.500 m<sup>2</sup>/ 1Plaza/75 m<sup>2</sup>, lo que supone otras 20 plazas adicionales, en las zonas ZRC.

Respecto a las zonas residenciales de tipología de vivienda unifamiliar en régimen libre (R1, R2 y R3). Se establece la exigencia de reserva de dos plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela, de la cuales, al menos una, quedará en el interior del edificio. De este modo resultan un total de 306 plazas adicionales de aparcamiento. Asimismo en la zona de equipamiento social de carácter privado, se establece una exigencia análoga, el equipamiento Comercial social en planta baja de VPO, es decir 1 plaza por cada 75 m<sup>2</sup> construidos, es decir 4 plazas de aparcamiento adicionales.

De todo ello resultan un total de 642 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privatizables, cifra que añadida, a las 286 plazas anejas a la red viaria más las 34 de la zona ZVA1, totalizan 962 plazas de aparcamiento. Dichas plazas cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 7 de anexo del Reglamento de Planeamiento:





#### A.4.4 URBANIZACION.

En el Plan Parcial quedan concretadas las características geométricas de la vialidad, que vienen representadas en los planos correspondiente de Alineaciones y Rasantes,, así como en los de Secciones longitudinales y transversales y el de Replanteo de Vialidad y Perfiles. La sección característica de la red viaria queda definida en el apartado A.4.1 de la presente memoria, así como en los planos de detalle de la documentación gráfica. Igualmente, se concretan en los correspondientes planos de Detalle las soluciones constructivas para el vial y los cierres de parcelas. Dado el carácter principalmente peatonal que se le ha querido imprimir en algunos puntos de la vialidad proyectada, será éste de asfalto rojo con bandas de hormigón impreso cada cierta distancia, que contribuyan a una menor velocidad del tráfico rodado. Respecto a los cierres de parcelas, y de acuerdo a las indicaciones del arquitecto municipal, en las zonas de vivienda libre, los cierres de parcela se resolverán con muros de mampostería u otro material pétreo forrado de piedra natural de 1 metros de altura. El remate superior de 80 cms (máximo) será de verja de forja o similar. Se describen igualmente en la documentación gráfica los esquemas correspondientes a las redes de servicios, las cuales serán objeto de una mayor concreción en el preceptivo Proyecto de Urbanización. Detallamos a continuación las características de los diferentes elementos de urbanización:

##### a) Red de Abastecimiento de Aguas.

El abastecimiento de agua a este Sector se ha previsto a través de un anillo, al que se acomete en dos puntos desde las conducciones existentes que discurren en los extremos Norte y Sur del Sector, respectivamente. De este anillo de distribución parten diversos ramales a través de los cuales se asegura el abastecimiento a todas las edificaciones proyectadas, así como a las bocas de riego e hidrantes. En los esquemas de instalación se han grafiado, a título orientativo la posición de los hidrantes, así como las bocas de riego u acometidas a los diferentes edificios, lo que deberá ser ratificada en el Proyecto de Urbanización. El caudal necesario se ha calculado en base a una estimación de consumo de 300 litros por persona y día, lo cual, aplicado al número total de viviendas, y equipamientos previstos, da como resultado un caudal de 1,15 litros/segundo, caudal que puede ser suministrado por la actual red municipal.



**b) Red de Saneamiento.**

La red de saneamiento se ha previsto de forma separativa. Junto al límite Sur del Sector, en la carretera hacia Larrabizker, discurre una conducción de saneamiento a la cual puede conectarse la red interna de saneamiento de fecales de la ordenación. Ésta se ha proyectado a lo largo del vial propuesto, recogiendo mediante arquetas las aguas provenientes de los pozos de registro de cada parcela. De este modo la conducción recorre el Sector desde la cota más alta a la más baja, siguiendo las pendientes oportunas, hasta conectar con la red general a través del pozo de registro denominado SF-25. Esta conexión se ejecutará según las condiciones que establezca el Consorcio de Aguas, debiéndose ajustar así mismo los vertidos a las exigencias de este organismo. La red será de tubería de PVC color teja Ø 315, con pendientes nunca inferiores a 2%, si bien sus características y dimensionamiento se concretarán más exhaustivamente en el oportuno Proyecto de Urbanización. Respecto a la red de saneamiento de pluviales, se ha diseñado de forma que sea capaz de drenar las aguas superficiales y las procedentes de las cubiertas de los edificios. Esta red recoge las aguas de las diferentes parcelas y el vial en el pozo de registro SP16, prácticamente en la cota más baja de la conducción, para verter finalmente al río Butrón en el límite Oeste del Sector. El preceptivo Proyecto de Urbanización especificará las características de esta conducción, así como de los elementos que la componen (Arquetas, pozos de resalto etc)

**c) Red de Energía Eléctrica.**

El suministro de Energía Eléctrica al Sector "Larrabizker" se ha previsto mediante una red de Baja tensión que será suministrada, bien mediante alguno de los centros de Transformación existentes en la proximidad del área, ó bien, mediante un nuevo Centro que se conectaría a la red de Media Tensión en el entorno del campo de fútbol. Tanto la red de Media Tensión, como la de Baja Tensión serán subterráneas., y discurrirán bajo la vialidad proyectada. En la documentación gráfica se aportan las secciones orientativas, siendo el Proyecto de Urbanización quien defina de modo vinculante estas características de los elementos que componen esta red.



#### **d) Red de Alumbrado Público y Telefonía.**

Ambas redes se han dispuesto, según los trazados viarios proyectados. La red de Alumbrado Público consta de dos tramos, diferenciados según los dos tipos de viales a los que dan servicio. La vialidad principal constará en general con luminarias de báculo de 8 metros, y luminarias de Vapor de Sodio de Alta presión V.S.A.P. de 250 W, que se completarán en la vialidad secundaria y zonas verdes. Este recorrido se ha diseñado teniendo en cuenta la necesidad de una correcta iluminación de los accesos a parcelas.

Por otra parte para la vialidad secundaria y zonas verdes, las luminarias tendrán otras características en cuanto a altura, potencia y distancia entre ellas. Se disponen a lo largo de la franja verde que separa la acera y el vial, de modo que, salvando el arbolado, iluminen correctamente tanto una como otro. Ambos tramos nacen del cuadro de mando situado junto al límite sur del Sector, en el enlace de salida del vial interno con la carretera hacia Larrabizker. Todo ello se ejecutará de acuerdo a la Normativa urbanística municipal. La red de telefonía se ha previsto igualmente subterránea y de forma que desde la misma se pueda dar servicio a todas las parcelas resultantes de la ordenación. En la documentación gráfica se aportan las secciones orientativas, así como la disposición y tipos de los puntos de alumbrado así como secciones y arquetas de conexión de telefonía, siendo el Proyecto de Urbanización quien defina de modo vinculante estas características de los elementos que componen esta red.



#### A.4.5. JUSTIFICACION URBANISTICA.

Los parámetros básicos para este Sector, según lo dispuesto en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, aprobada definitivamente mediante la Orden Foral 380/2003, de 14 de mayo, que regula de forma específica, el Sector Larrabizker, según la Norma "F-1", son los siguientes:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR "LARRABIZKER"	NORMA F-1	PLAN PARCIAL
F1.1) Superficie mínima de parcela neta edificable: .....	A determinar en P.P.	750 m <sup>2</sup>
F1.2) Ancho mínimo de parcela neta edificable: .....	A determinar en P.P.	20 mts
F1.3) Ocupación máxima de parcela neta edificable: .....	A determinar en P.P.	VPO S/ Alienaciones
	A determinar en P.P.	V Libre 30% S/Sup. Neta
F1.4) Aprovechamiento máximo:.....	0,32 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> S/ 238.218,67 m <sup>2</sup> ≈ 76.230 m <sup>2</sup>	75.415 m <sup>2</sup>
F1.5) Edificabilidad máxima en volumen:.....	1,06 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> S/ 238.218,67 m <sup>2</sup> ≈ 252.512 m <sup>3</sup>	** 246.543 m <sup>3</sup>
F1.6) Altura máxima edificable: .....	8 metros edificios R1, R2 y R3 y 13 metros edificios R5	Ídem
F1.7) Altura máxima cumbre: .....	11 metros edificios R1, R2, R3 y 16,5 en edificios R5	Ídem
F1.8) Tipología edificatoria: .....	S+B+1+C edificios R1, R2 y R3 y S+B+3+C edificios R5	Ídem
F1.9) Separación mínima a linderos de parcela neta: .....	A determinar en P.P.	4 mts
F1.10) Separación mínima a viales públicos: .....	A determinar en P.P.	Viales int. 4 mts
	A determinar en P.P.	S/ Norma Foral 12 mts
F1.11) Usos:		
Usos principales de carácter obligatorio		
– <b>Residencial:</b> R1, R2 y R3 en viviendas de régimen libre y R5 en viviendas de protección oficial.		Ídem
– <b>Equipamiento:</b> E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10. Como máximo el 5% del aprovechamiento total edificable		Ídem
– <b>Espacios libres:</b> Z2, Z3. Como mínimo reserva de suelo de titularidad pública de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y un incremento del Sistema Local de espacios libres de 284x3,5x5 = 4.970 metros		29.861,09 m <sup>2</sup>
– <b>Infraestructuras.</b> I1. De titularidad pública.		Ídem
Usos principales de carácter permitido		
– <b>Residencial:</b> R3.		Ídem
– <b>Equipamiento:</b> E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10. Como máximo el 5% del aprovechamiento total edificable		Ídem
Usos complementarios de carácter obligatorio		
– <b>Infraestructuras:</b> I4, I5, I6, I7, I8, I9. Como complemento de la red viaria, en situación b), salvo I9 en situación a).		Ídem
– <b>Garaje:</b> en la cuantía mínima indicada en la Normativa general, en situación c), d) o e)		Ídem
Usos complementarios de carácter permitido		
– <b>Productivo:</b> P1, P3. Nivel 1 exclusivamente		Ídem
– <b>Terciario:</b> T1, T2. Con máximo de 50 m <sup>2</sup> de superficie		Ídem
– <b>Garaje.</b> Hasta dos veces la cuantía mínima exigida, en situación c), d) o e)		Ídem
F1.12) Condiciones estéticas: .....	A determinar en P.P.	S/ Ordenanzas
F1.13) Número máximo de viviendas: El número máximo de viviendas será 437 de las cuales, como mínimo, 284 serán de protección oficial, pudiendo ser el resto de régimen libre.....	284 VPO + 153 Libres = 437 Viviendas	
F1.14) Para la conexión de los servicios urbanísticos del Sector con los Sistemas Generales, se podrán redactar y tramitar los Planes Especiales de infraestructuras precisas al efecto. Su financiación se hará con cargo a los propietarios del Sector.....		Ídem

\* Según mediciones realizadas sobre plano topográfico digitalizado, levantado al efecto, por la Ingeniería Topográfica de TOPOCONTROL, SL, en septiembre de 2004, a escala 1/1.000, la superficie bruta del Sector es de 238.218,67 m<sup>2</sup>, de los cuales **235.256,62 m<sup>2</sup>**, corresponden a las diferentes parcelas privadas, que generan derechos edificatorios, y la superficie restante a un tramo de

\*\* A los efectos de posibilitar una mayor altura libre de las viviendas unifamiliares, así como posibilitar la altura de los locales comerciales, se ha considerado una altura de 3,30 metros de suelo a suelo, de planta acabada



En cualquier caso el aprovechamiento lucrativo, antes indicado, se desarrollará según una de las tipologías previstas en las Normas, que es la de Vivienda Colectiva (Libre y VPO), así como el de Vivienda Unifamiliar (aislada y/o adosada), y equipamiento Comercial y Social. Las condiciones urbanísticas: superficie de cada zona, edificabilidad, y número de viviendas previstas en el presente Plan Parcial para cada una de las zonas y subzonas son las siguientes:

ZONA	SUBZONA VINC.	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )		TIPOLOGIA Y USO	DOM/USO	PLANTAS Nº	VIV Nº
ZRC-1	SLES-1	1.544,67	3.300,00	3.450,00	Residencial colectiva V.P.O. Equipamiento Social	Privado	S+B+3+C	30
ZRC-2	SLEC-1	1.860,39	4.180,00	4.330,00	Residencial colectiva V.P.O. Equipamiento Comercial	Privado	S+B+3+C	38
ZRC-3	SLES-2	1.066,99	2.420,00	2.570,00	Residencial colectiva V.P.O. Equipamiento Social	Privado	S+B+3+C	22
ZRC-4	SLEC-2	1.064,75	2.420,00	2.570,00	Residencial colectiva V.P.O. Equipamiento Comercial	Privado	S+B+3+C	22
ZRC-5	SLES-3	1.836,70	3.960,00	4.260,00	Residencial colectiva V.P.O. Equipamiento Social	Privado	S+B+3+C	36
	SLES-4		150,00		Equipamiento Social			
ZRC-6	SLEC-3	1.819,96	3.960,00	4.260,00	Residencial colectiva V.P.O. Equipamiento Comercial	Privado	S+B+3+C	36
	SLES-5		150,00		Equipamiento Social			
ZRC-7	SLES-6	1.810,09	4.180,00	4.330,00	Residencial colectiva V.P.O. Equipamiento Social	Privado	S+B+3+C	38
ZRC-8	SLES-7	1.528,35	3.300,00	3.450,00	Residencial colectiva V.P.O. Equipamiento Social	Privado	S+B+3+C	30
ZRC-9		1.453,95	3.520,00	3.520,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	32
<b>Total ZRC</b>		<b>13.985,85</b>		<b>32.740</b>				<b>284</b>
	<i>Aprov. Residencial</i>		<i>31.240</i>					
	<i>Aprov. Comercial</i>		<i>450</i>					
	<i>Aprov. Social</i>		<i>1.050</i>					
SLES-8	E. Social	1.043,73		300	Equipamiento Social	Privado	S+B+1+C	
<b>SLES en parc. Aisl.</b>		<b>1.043,73</b>		<b>300</b>	Equipamiento Social			
<b>Total ZRC+SLES</b>		<b>15.029,58</b>		<b>33.040</b>				<b>284</b>

Continúa el cuadro en la página siguiente



ZONA	SUBZONA VINC.	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGIA Y USO	DOM/USO	PLANTAS Nº	VIV Nº
ZRL-1		822,69	265	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	1
ZRL-2		1.575,53	530	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	2
ZRL-3		4.567,00	1.375	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	5
ZRL-4		1.787,01	550	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	2
ZRL-5		1.111,40	300	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	1
ZRL-6		3.397,45	1.060	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	4
ZRL-7		5.543,97	1.650	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	6
ZRL-8		5.915,02	1.650	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	6
ZRL-9		7.799,89	2.475	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	9
ZRL-10		12.306,99	3.850	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	14
ZRL-11		7.794,52	2.200	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	8
ZRL-12		3.858,92	1.100	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	4
ZRL-13		5.643,47	1.650	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	6
ZRL-14		6.161,25	1.500	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	5
ZRL-15		12.877,71	3.850	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	14
ZRL-16		4.495,54	1.375	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	5
ZRL-17		6.544,45	1.500	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	5
ZRL-18		9.797,16	3.025	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	11
ZRL-19		4.063,85	1.160	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	4
ZRL-20		2.366,79	795	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	3
ZRL-21		8.286,22	2.750	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	10
ZRL-22		10.288,09	3.300	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	12
ZRL-23		889,33	275	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	1
ZRL-24		3.658,74	1.100	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	4
ZRL-25		2.514,84	795	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	3
ZRL-26		2.515,36	795	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	3
ZRL-27		4.534,74	1.200	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	4
ZRL-28		1.419,93	300	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	1
<b>Total ZRL</b>		<b>142.537,86</b>	<b>42.375</b>				<b>153</b>
<b>Total ZRC+SLES</b>		<b>15.029,58</b>	<b>33.040</b>				<b>284</b>
<b>Total Aprov Lucrat.</b>		<b>157.567,44</b>	<b>75.415</b>				<b>437</b>

\* Es preciso señalar, que no computa, a efecto de aprovechamiento la superficie edificable bajasante

En Bilbao a septiembre de 2006

Los Arquitectos

PABLO ESTEFANIA ANGULO  
Colegiado nº 1.309

UNAI ZUAZO ATONDO  
Colegiado nº 2.427



## **B.- CUADROS DE CARACTERISTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACION**

### **INDICE**

#### **B. CUADROS DE CARACTERISTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACION.**

- B.1. DOTACIONES REGLAMENTARIAS
- B.2. JUSTIFICACION DE DOTACIONES REGLAMENTARIAS
- B.3. APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS EN LAS DIFERENTES ZONAS



## B. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

### B.1. DOTACIONES REGLAMENTARIAS Cuadro Resumen zonificación del sector

DOTACIONES DEL SECTOR LARRABIZKER								
ZONA	USO GLOBAL	sup. parcela (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )			USO PORMENORIZADO	DOM/USO	PLANTAS N°
ELP-2	Espacios libres	3.130,82	0			Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-4	Espacios libres	1.205,18	0			Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-8	Espacios libres	8.219,78	0			Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-9	Espacios libres	1.734,51	0			Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-10	Espacios libres	1.856,37	0			Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-11	Espacios libres	1.103,19	0			Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-13	Espacios libres	2.544,27	0			Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-14	Espacios libres	1.305,66	0			Jardín Art. 4a R.P.	Público	
		21.099,78						
ELP-1	Espacios libres	1.534,12	0			Area de juego	Público	
ELP-3	Espacios libres	1.942,10	0			Area de juego	Público	
ELP-5	Espacios libres	413,42	0			Area de juego	Público	
ELP-6	Espacios libres	1.692,72	0			Area de juego	Público	
ELP-7	Espacios libres	1.194,89	0			Area de juego	Público	
ELP-12	Espacios libres	470,74	0			Area de juego	Público	
ELP-15	Espacios libres	1.513,32	0			Area de juego	Público	
		8.761,31						
ELP-16	Espacios libres	539,36	0			Residual	Público	
		539,36						
<b>Total ELP</b>	<b>Computable</b>	<b>29.861,09</b>	30.400,45		<b>0</b>			
SLD-1	Equipamiento	1.000,00	0,30	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	300,00	Docente	Público	S+B+2
SLD-2	Equipamiento	5.000,00	0,30	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.500,00	Docente	Público	S+B+2
SLPD-1	Equipamiento	2.649,93	0	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,00	Deportivo	Público	
<b>Total equipamiento</b>		<b>8.649,93</b>			<b>1.800,00</b>			

Continúa en página siguiente



ZONA	USO GLOBAL	Sup. Parcela (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )	USO PORMENORIZADO	DOM/USO	PLANTAS N°
SLEC-1	Equipamiento Comercial		150	En ZCR	Privado	PB
SLEC-2	Equipamiento Comercial		150	En ZCR	Privado	PB
SLEC-3	Equipamiento Comercial		150	En ZCR	Privado	PB
<b>Total SLEC</b>			<b>450</b>			
* Este aprovechamiento computa también la reserva comercial prevista en los bloques de V.P.O. Zona ZRC						
SLES-1	Equipamiento Social		150	En ZCR	Privado	PB
SLES-2	Equipamiento Social		150	En ZCR	Privado	PB
SLES-3	Equipamiento Social		150	En ZCR	Privado	PB
SLES-4	Equipamiento Social		150	En ZCR	Privado	PB
SLES-5	Equipamiento Social		150	En ZCR	Privado	PB
SLES-6	Equipamiento Social		150	En ZCR	Privado	PB
SLES-7	Equipamiento Social		150	En ZCR	Privado	PB
SLES-7	Equip. Social	1.043,73	300		Privado	S+B+1+C
<b>Total SLES</b>		<b>1.043,73</b>	<b>1.750</b>			
* Este aprovechamiento computa también la reserva social prevista en los bloques de V.P.O. Zona ZRC						
ZIF-1	Infraestructuras	244,19			Público	
<b>Total ZIF</b>		<b>244,19</b>				
ZV	Comunicaciones	41.087,86		Vial-aparcamiento	Público	
ZV-A1	Comunicaciones	808,17		Aparcamientos	Público	
<b>Total ZV + ZVA</b>		<b>41.896,03</b>				



## B.2. JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DOTACIONES REGLAMENTARIAS.

A los efectos de fijar la previsión de dotaciones reglamentarias, tal y como se establece en el artículo 9 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta el número de viviendas previsto, se trata de una unidad básica 250-500 viviendas.

### a) Espacios Libres de Dominio y Uso Público (Z ELP)

ELP .....	29.861,09 m <sup>2</sup>
Mínimo Reglamento + NN.SS. .	28.791,87 m <sup>2</sup>

Además de los módulos mínimos de reserva necesarios para las Unidades Básicas de 18 m<sup>2</sup>/vivienda (15 m<sup>2</sup> de Jardines + 3 m<sup>2</sup> de áreas de juego y recreo para niños) con un mínimo 10% de la superficie total ordenada (23.822 m<sup>2</sup> ≈ 10% S/ 238.218 m<sup>2</sup>), resulta necesario introducir tal y como se señala en la Norma F-1, un incremento adicional del Sistema Local de Espacios Libres derivado del incremento de viviendas de VPO introducido en la Modificación de las NN.SS. de Mungia para adaptar a La Ley 17/94, lo que supone; 284 viviendas x 3,5 Hab/viv x 5 m<sup>2</sup>/hab. = 4.970 m<sup>2</sup> adicionales. Ello implica una dotación mínima exigible de espacios libres de 23.822 m<sup>2</sup> + 4.970 m<sup>2</sup> = 28.792 m<sup>2</sup> cifra que resulta ampliamente superada según la propuesta presentadas

A efectos del cómputo reglamentario, se distinguen por un lado los espacios libres que tiene la consideración de jardines, según se establece en el artículo 4a del Reglamento de Planeamiento, y que como mínimo tiene que ser 15 m<sup>2</sup> por vivienda (art. 10 anexo reglamento planeamiento), lo que supone 437 viviendas x 15 m<sup>2</sup>/Viv. ≈ 6.555 m<sup>2</sup>. Por otro se han definido las áreas destinadas a espacios libres que tiene la consideración de áreas de juego y recreo de niños según se establece en el artículo 4b del Reglamento de Planeamiento, y que como mínimo tiene que ser 3 m<sup>2</sup> por vivienda (art. 10 anexo reglamento planeamiento), lo que supone 437 viviendas x 3 m<sup>2</sup>/Viv. ≈ 1.311 m<sup>2</sup>. El cuadro resumen, de características de las zonas destinadas a los espacios libres del sector Larrabizker, es el siguiente.

ZONA	USO GLOBAL	SUPERFICIE parcela (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )	USO PORMENORIZADO	DOM/USO	PLANTAS N°
ELP-2	Espacios libres	3.130,82	0	Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-4	Espacios libres	1.205,18	0	Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-8	Espacios libres	8.219,78	0	Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-9	Espacios libres	1.734,51	0	Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-10	Espacios libres	1.856,37	0	Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-11	Espacios libres	1.103,19	0	Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-13	Espacios libres	2.544,27	0	Jardín Art. 4a R.P.	Público	
ELP-14	Espacios libres	1.305,66	0	Jardín Art. 4a R.P.	Público	
		21.099,78				
ELP-1	Espacios libres	1.534,12	0	Area de juego	Público	
ELP-3	Espacios libres	1.942,10	0	Area de juego	Público	
ELP-5	Espacios libres	413,42	0	Area de juego	Público	
ELP-6	Espacios libres	1.692,72	0	Area de juego	Público	
ELP-7	Espacios libres	1.194,89	0	Area de juego	Público	
ELP-12	Espacios libres	470,74	0	Area de juego	Público	
ELP-15	Espacios libres	1.513,32	0	Area de juego	Público	
		8.761,31				
ELP-16	Espacios libres	539,36	0	Residual	Público	
		539,36				
<b>TOTAL ELP Computable *</b>		<b>* 29.861,09</b>	<b>30.400,45</b>	<b>0</b>		

**b) Equipamiento Docente (SLD)**

SLD.....	<b>6.000 m<sup>2</sup></b>
Mínimo Reglamento .....	<b>6.000 m<sup>2</sup></b>

De conformidad con el número de viviendas previsto 435 unidades, según lo establecido al respecto en artículo 10 del Reglamento de planeamiento se debe establecer una reserva mínima equivalente a 2 m<sup>2</sup> y 10 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda destinado a, Preescolar y EGB respectivamente. Teniendo en cuenta que, independiente de la superficie resultante, las dos categorías docentes señaladas, estas se agrupan en unidades mínimas de 1.000 m<sup>2</sup> y 5000 m<sup>2</sup> respectivamente. Se han previsto en el extremo Este del Sector Larrabizker, dos zonas independientes pero juntas, con unas superficies respectivas de 1.000 m<sup>2</sup> y 5.000 m<sup>2</sup>, destinadas a cumplir las reservas mínimas reglamentarias para Centros Preescolar y de EGB. A estas zonas se les dotaría de una edificabilidad de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una altura de S + PB + 2, que no resulta opuesta a la prevista en las zonas residenciales privadas próximas. Esta dotación reglamentaria se plantea junto al equipamiento deportivo público del Sector, anteriormente descrito. Este equipamiento se define de uso y dominio público. El cuadro-resumen, de características de las zonas destinadas a los equipamientos docentes del Sector Larrabizker, es el siguiente.

ZONA	USO GLOBAL	SUPERFICIE parcela (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )	USO PORMENORIZADO	DOM/USO	PLANTAS N°
SLD-1	Equipamiento	1.000,00	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	300	Equip. docente Preesc-Guardería	Público S+B+2
SLD-2	Equipamiento	5.000,00	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.500	Equip. docente Centro EGB	Público S+B+2
<b>Total equipamiento</b>		<b>6.000</b>		<b>1.800</b>		

**c) Equipamiento deportivo (SL-Dep.)**

Z Dep. ....	<b>2.649,93 m<sup>2</sup></b>
Mínimo Reglamento .....	<b>2.622,00 m<sup>2</sup></b>

De conformidad con el número de viviendas previsto 437 unidades, según lo establecido al respecto en artículo 10 del Reglamento de planeamiento se debe establecer una reserva mínima equivalente a 6 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda, lo que supone un mínimo de **2.622 m<sup>2</sup>**. El cuadro-resumen, de características de las zonas destinadas al equipamiento deportivo del Sector Larrabizker, es el siguiente.

ZONA	USO GLOBAL	SUPERFICIE parcela (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )	USO PORMENORIZADO	DOM/USO	PLANTAS N°
SLPD-1	Equipamiento	2.649,93	0,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,00	Equip. deportivo	Público ---
<b>Total equipamiento</b>		<b>2.649,93</b>		<b>0,00</b>		---

**d) Equipamiento Comercial – Social (SLEC y SLES)**

SLEC .....	<b>450 m<sup>2</sup></b> Construidos
SLES .....	<b>1.350 m<sup>2</sup></b> Construidos

En el Reglamento de Planeamiento para este tipo de dotaciones en Unidades Básicas de Suelo Residencial, entre 250 y 500 viviendas, según establece en el artículo 10 de Anexo del Reglamento de Planeamiento una dotación de **1 m<sup>2</sup> construidos** para equipamiento comercial por vivienda, y **3 m<sup>2</sup> construidos** para equipamiento social por vivienda, lo que supone para el Sector "Larrabizker" (437 viviendas), un mínimo de que 437 m<sup>2</sup> y 1.311 m<sup>2</sup> construidos, para equipamiento comercial y equipamiento social, respectivamente.

En el presente Plan Parcial, se ha distinguido por un lado, las reservas reglamentarias en superficie construida destinada a **Equipamiento Comercial (SLEC)**, que se disponen en las plantas bajas de las zonas ZRC-2, ZRC-4 y ZRC-6, a razón de 150 m<sup>2</sup> por zona lo que totaliza una dotación de 450 m<sup>2</sup> construidos destinados a tal fin. Por otro lado el **Equipamiento Social (SLES)** se disponen en las plantas bajas de las zonas ZRC-1, ZRC-3, ZRC-5, ZRC-6, ZRC-7 y ZRC-8; 7 zonas a razón de 150 m<sup>2</sup> supone 1.050 m<sup>2</sup> construidos. Por otro lado, y atendiendo a los requerimientos de la Asociación de vecinos Larrabizker "Asolarra" se ha definido, en la zona más céntrica del Area de Larrabizker, una parcela con uso específico de equipamiento social (de titularidad privada). Para esta parcela, que se dispone de una superficie de 1.043,73 m<sup>2</sup>, definida SLES-8 a la que se asigna una edificabilidad de 300 m<sup>2</sup>. De este modo resulta una edificabilidad de 1.350 m<sup>2</sup>, destinado a Equipamiento Social. Los cuadro-resumens, de características de las zonas destinadas al Equipamiento Comercial y a equipamiento Social del Sector Larrabizker, son los siguientes

ZONA	USO GLOBAL	SUPERFICIE parcela (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )	USO PORMENORIZADO	DOM/USO	PLANTAS N°
SLEC-1	Equipamiento Comercial		150	En ZCR-2	Privado	PB
SLEC-2	Equipamiento Comercial		150	En ZCR-4	Privado	PB
SLEC-3	Equipamiento Comercial		150	En ZCR-6	Privado	PB
<b>Total SLEC</b>			<b>450</b>			

ZONA	USO GLOBAL	SUPERFICIE parcela (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )	USO PORMENORIZADO	DOM/USO	PLANTAS N°
SLES-1	Equipamiento Social		150	En ZCR-1	Privado	PB
SLES-2	Equipamiento Social		150	En ZCR-3	Privado	PB
SLES-3	Equipamiento Social		150	En ZCR-5	Privado	PB
SLES-4	Equipamiento Social		150	En ZCR-5	Privado	PB
SLES-5	Equipamiento Social		150	En ZCR-6	Privado	PB
SLES-6	Equipamiento Social		150	En ZCR-7	Privado	PB
SLES-7	Equipamiento Social		150	En ZCR-8	Privado	PB
SLES-8	Equipamiento Social	1.043,73	300		Privado	S+B+1+C
<b>Total SLES</b>		<b>1.043,73</b>	<b>1.350</b>			



### e) Aparcamientos

Plan Parcial .....	<b>962 Plazas</b>
Mínimo Reglamento .....	<b>765 Plazas</b>

Sin considerar la superficie del suelo necesario para la ejecución de las dos rotondas previstas, que tienen la consideración de sistemas generales (7.516,62 m<sup>2</sup>) adscritos al Sector Larrabizker (rotonda de "Manugarrene") y al Sector R-7 "Gamiz-Bidea". Se ha previsto una cesión destinada a vialidad de 41.087,86 m<sup>2</sup>, que se desglosa del siguiente modo

- Ampliación Vialidad Foral (en el interior del Sector) .....
- Vialidad Principal Tráfico Segregado .....
- Vialidad Secundaria Tráfico compartido Peatonal-Rodado .....
- Vialidad exclusivamente Peatonal.....

Además y con la misma calificación genérica, si bien se ha con la Subzonificación pormenorizada de Vialidad-Aparcamientos **Z-VA**, se ha previsto una superficie de 808,17 m<sup>2</sup> destinada a aparcamientos en las proximidades del campo de Fútbol de Legarda, Polideportivo municipal, y la zona residencial Z-RC2, con una superficie de y donde se posibilita un total de **34** plazas de aparcamiento.

A los efectos del cumplimiento de las reservas de conforme a lo establecido en el Artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, se ha previsto en situación anexa a la red viaria, incluida las bolsas de aparcamiento descritas, un total de **320** plazas de aparcamiento. Además en situación bajo rasante, de cada una de las zonas de vivienda colectiva, se ha previsto una dotación de reserva de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial, lo que supone un total de 312 plazas (31.240 m<sup>2</sup>/ 1Plaza/100 m<sup>2</sup>) y una plaza por cada 75 m<sup>2</sup> de uso de equipamiento comercial y social (1.500 m<sup>2</sup>/ 1Plaza/75 m<sup>2</sup>, lo que supone otras 20 plazas adicionales, en las zonas ZRC.

Respecto a las zonas residenciales de tipología de vivienda unifamiliar en régimen libre (R1, R2 y R3). Se establece la exigencia de reserva de dos plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela, de la cuales, al menos una, quedará en el interior del edificio. De este modo resultan un total de 306 plazas adicionales de aparcamiento. Asimismo en la zona de equipamiento social de carácter privado, se establece una exigencia análoga, el equipamiento Comercial social en planta baja de VPO, es decir 1 plaza por cada 75 m<sup>2</sup> construidos, es decir 4 plazas de aparcamiento adicionales.

De todo ello resultan un total de 642 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privatizables, cifra que añadida, a las 286 plazas anejas a la red viaria más las 34 de la zona ZVA1, totalizan 962 plazas de aparcamiento. Dichas plazas cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 7 de anexo del Reglamento de Planeamiento:

- e) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4, 50 metros
- f) La superficie de aparcamiento mínima por plaza incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>
- g) Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan parcial, se reservarán un porcentaje mínimo del 2% para usuarios minusválidos, y tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 x 5,50 metros. Están situadas en Z VA1
- h) Solo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. Se refiere a número de plazas de las viviendas: Número de plazas 1.068 Uds. Plazas anexas a la red viaria 418.



### B.3. APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS DE LAS DIFERENTES ZONAS DEL SECTOR LARRABIZKER

ZONA	SUBZONA VINC.	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )		TIPOLOGIA Y USO	DOM/USO	PLANTAS Nº	VIV Nº
ZRC-1		1.544,67	3.300,00	3.450,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	30
	SLES-1		150,00		Equipamiento Social			
ZRC-2		1.860,39	4.180,00	4.330,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	38
	SLEC-1		150,00		Equipamiento Comercial			
ZRC-3		1.066,99	2.420,00	2.570,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	22
	SLES-2		150,00		Equipamiento Social			
ZRC-4		1.064,75	2.420,00	2.570,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	22
	SLEC-2		150,00		Equipamiento Comercial			
ZRC-5		1.836,70	3.960,00	4.260,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	36
	SLES-3		150,00		Equipamiento Social			
	SLES-4		150,00		Equipamiento Social			
ZRC-6		1.819,96	3.960,00	4.260,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	36
	SLEC-3		150,00		Equipamiento Comercial			
	SLES-5		150,00		Equipamiento Social			
ZRC-7		1.810,09	4.180,00	4.330,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	38
	SLES-6		150,00		Equipamiento Social			
ZRC-8		1.528,35	3.300,00	3.450,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	30
	SLES-7		150,00		Equipamiento Social			
ZRC-9		1.453,95	3.520,00	3.520,00	Residencial colectiva V.P.O.	Privado	S+B+3+C	32
<b>Total ZRC</b>		<b>13.985,85</b>		<b>32.740</b>				<b>284</b>
	<i>Aprov. Residencial</i>		<i>31.240</i>					
	<i>Aprov. Comercial</i>		<i>450</i>					
	<i>Aprov. Social</i>		<i>1.050</i>					
SLES-8	E. Social	1.043,73		300	Equipamiento Social	Privado	S+B+1+C	
<b>SLES en parc. Aisl.</b>		<b>1.043,73</b>		<b>300</b>	Equipamiento Social			
<b>Total ZRC+SLES</b>		<b>15.029,58</b>		<b>33.040</b>				<b>284</b>

Continúa el cuadro en la página siguiente



ZONA	SUBZONA VINC.	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD s/rasante (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGIA Y USO	DOM/USO	PLANTAS Nº	VIV Nº
ZRL-1		822,69	265	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	1
ZRL-2		1.575,53	530	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	2
ZRL-3		4.567,00	1.375	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	5
ZRL-4		1.787,01	550	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	2
ZRL-5		1.111,40	300	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	1
ZRL-6		3.397,45	1.060	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	4
ZRL-7		5.543,97	1.650	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	6
ZRL-8		5.915,02	1.650	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	6
ZRL-9		7.799,89	2.475	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	9
ZRL-10		12.306,99	3.850	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	14
ZRL-11		7.794,52	2.200	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	8
ZRL-12		3.858,92	1.100	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	4
ZRL-13		5.643,47	1.650	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	6
ZRL-14		6.161,25	1.500	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	5
ZRL-15		12.877,71	3.850	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	14
ZRL-16		4.495,54	1.375	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	5
ZRL-17		6.544,45	1.500	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	5
ZRL-18		9.797,16	3.025	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	11
ZRL-19		4.063,85	1.160	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	4
ZRL-20		2.366,79	795	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	3
ZRL-21		8.286,22	2.750	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	10
ZRL-22		10.288,09	3.300	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	12
ZRL-23		889,33	275	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	1
ZRL-24		3.658,74	1.100	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	4
ZRL-25		2.514,84	795	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	3
ZRL-26		2.515,36	795	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	3
ZRL-27		4.534,74	1.200	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	4
ZRL-28		1.419,93	300	Vivienda unifamiliar	Privado	S+B+1+C	1
<b>Total ZRL</b>		<b>142.537,86</b>	<b>42.375</b>				<b>153</b>
<b>Total ZRC+SLES</b>		<b>15.029,58</b>	<b>33.040</b>				<b>284</b>
<b>Total Aprov Lucrat.</b>		<b>157.567,44</b>	<b>75.415</b>				<b>437</b>

\* Es preciso señalar, que no computa, a efecto de aprovechamiento la superficie edificable bajasante

En Bilbao a septiembre de 2006

Los Arquitectos

PABLO ESTEFANIA ANGULO  
Colegiado nº 1.309

UNAI ZUAZO ATONDO  
Colegiado nº 2.427



## C. EVALUACION ECONOMICA DE COSTES DE URBANIZACION

### INDICE

#### C. EVALUACION ECONOMICA DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

C.1. ESTUDIO ECONOMICO DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

C.2. FICHA DE PERFILES TIPO.

C.3. VALORACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION.



## C EVALUACIÓN ECONÓMICA DE COSTES DE URBANIZACIÓN

### C.1. ESTUDIO ECONOMICO DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

La estimación económica de los costes de urbanización del presente Plan parcial se ha realizado en base a una evaluación pormenorizada según los siguientes capítulos:

- 1) Movimiento de tierras.
- 2) Cerramientos
- 3) Vialidad rodada y peatonal.
- 4) Abastecimiento de agua
- 5) Saneamiento
- 6) Gas
- 7) Red eléctrica
- 8) Telefonía

La estimación del coste relativo al movimiento general de tierras se ha calculada en base a las mediciones realizadas sobre los perfiles realizados por el propio Plan Parcial.

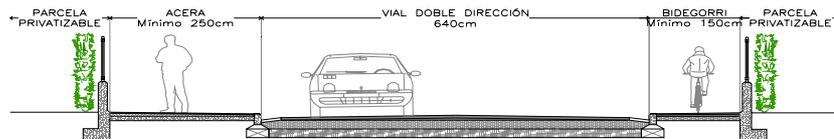
El coste de vialidad se ha realizado a partir del cálculo del precio por metro lineal de cada perfil-tipo de la Red Viaria, a los cuales se les aplica posteriormente las mediciones realizadas sobre los planos de Ordenación, obteniéndose de esta manera el coste global de este capítulo.

El cálculo del coste relativo a las redes de servicio se ha efectuado con similar procedimiento, aplicando el precio unitario de cada tipo de conducción a la medición global de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, telefonía y energía eléctrica, tal y como aparecen grafizadas en los planos esquemáticos de estas infraestructuras.

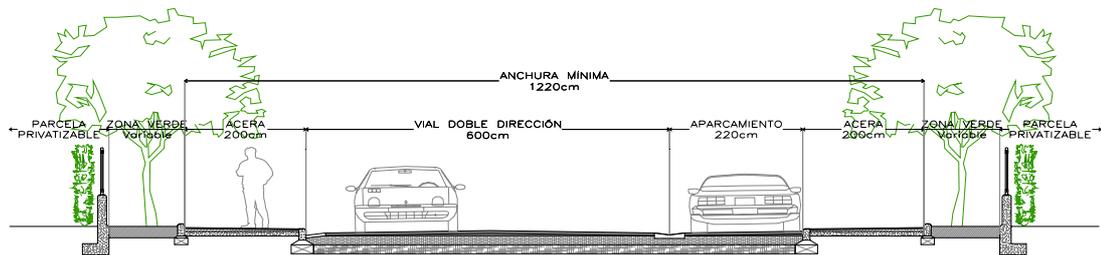


## C.2. FICHAS DE PERFILES TIPO.

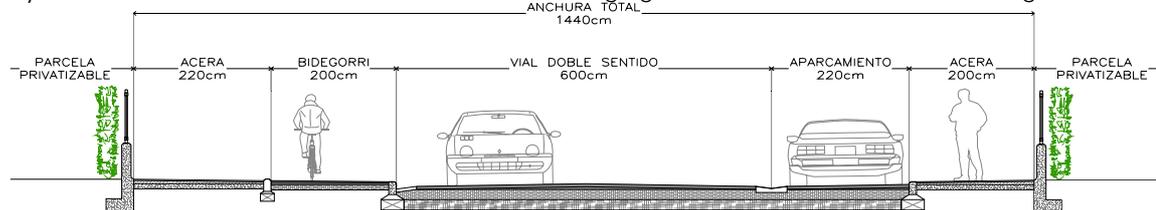
a) Sección **Validad Foral** (reordenación de las franjas funcionales)



b) Sección **Interior Primaria** Plataforma Circulación Segregada



b) Sección **Interior Primaria** Plataforma Circulación Segregada Variante 1: dos sentidos + bidegorri

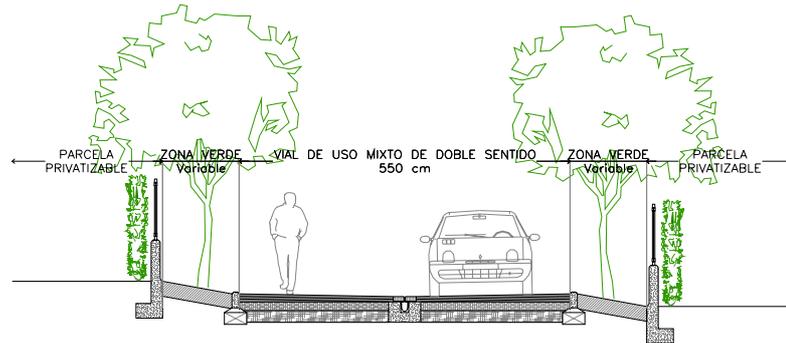


b) Sección **Interior Primaria** Plataforma Circulación Segregada Variante 2

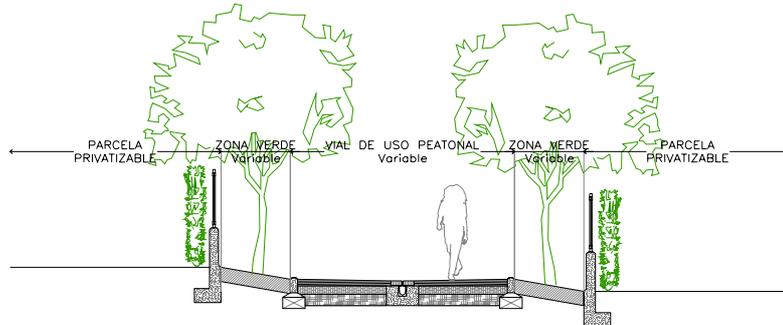




c) Sección **Tipo Uso Mixto** (Plataforma circulación peatonal rodada)



d) Sección **Tipo Peatona** (Circulación exclusivamente peatonal)





## B.3. VALORACION Y REPERCUSIONES DE COSTES DE URBANIZACION

### VALORACIÓN DE LA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DENTRO DEL SECTOR SAPUR-1

TOTAL URBANIZACION EJECUCION MATERIAL (1) .....	4.029.429,16 €
Beneficio Industrial, Gastos Generales 19% S/(1) = (2) .....	765.591,51 €
TOTAL URBANIZACION CONTRATA (2).....	4.795.020,51 €
I.V.A. 16% S/(2) .....	767.203,28 €
TOTAL Incluido IVA .....	<b>5.562.223,79 €</b>

### EVALUACION COSTOS DE GESTION

Proyecto Plan Parcial .....	96.800,00 €
Proyecto y Dirección Urbanización (Arquitecto + Aparejador).....	141.030,00 €
Proyecto Compensación .....	18.000,00 €
Costos, formalización, inscripción, registro, tramitación .....	45.000,00 €
TOTAL Gestión (1) .....	300.830,00 €
I.V.A. 16% S/(1) .....	48.132,80 €
TOTAL Gestión + IVA .....	<b>348.962,80 €</b>

### EVALUACION TOTAL COSTOS

Ejecución Urbanización (Contrata + IVA) .....	5.562.223,79 €
Gestión .....	348.962,80 €
TOTAL Incluido IVA .....	<b>5.911.186,59 €</b>

## FINANCIACION

El coste de las obras de Urbanización, Indemnizaciones y Gestión descritas correrá a cargo de la sociedad promotora del Sector Asociación de vecinos de Larrabizker "ASOLARRA"

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

## JUSTIFICACION VIABILIDAD ECONOMICA

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

- a Metro cuadrado de superficie inicial privada es:  
 $5.911.186,59 \text{ €} / 242.071,92 \text{ m}^2 = \dots\dots\dots \mathbf{24,42 \text{ €/m}^2}$
- b Metro cuadrado de sup. edificable lucrativa incluida VPO es:  
 $5.911.186,59 \text{ €} / 75.912 \text{ m}^2 = \dots\dots\dots \mathbf{77,86 \text{ €/m}^2}$
- c Metro cuadrado de sup. edificable lucrativa sin incluir VPO es:  
 $5.911.186,59 \text{ €} / 42.400 \text{ m}^2 = \dots\dots\dots 139,41 \text{ €/m}^2$
- d Repercusión por unidad de vivienda incluida VPO es  
 $5.911.186,59 \text{ €} / 437 \text{ Ud.} = \dots\dots\dots 13.526,74 \text{ €/Viv.}$
- e Repercusión por unidad de vivienda sin incluir VPO es  
 $5.911.186,59 \text{ €} / 153 \text{ Ud.} = \dots\dots\dots 38.635,21 \text{ €/Viv.}$

Teniendo en cuenta que, en este apartado, la repercusión de la urbanización se realiza sobre una urbanización desarrollada en vivienda en baja densidad, la repercusión puede considerarse muy aceptable.

En Bilbao a septiembre de 2006

Los Arquitectos

PABLO ESTEFANIA ANGULO

UNAI ZUAZO ATONDO



## D. DOCUMENTACION ANEXA PARA URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

### INDICE

#### D. EVALUACION ECONOMICA DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

- D.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN
- D.2. PROPIETARIOS AFECTADOS
- D.3. MODO DE JECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN DE US FUTURA CON SERVACIÓN
- D.4. COMPROMISOS QUE SE HUBIERE DE CONTRA ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS
- D.5. MEDIOS CONÓMICOS E TODA INDOLE.
- D.6. GARANTÍAS



## D. DOCUMENTACION ANEXA PARA URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

De acuerdo a lo establecido en el artículo 53 de la Ley del Suelo, los Planes y Proyectos, que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular se habrán de consignar los siguientes datos:

### D.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

La necesidad, conveniencia y exigencia de realizar la urbanización viene impuesta, tanto por imperativo legal, (Ley de Suelo -Art. 18 Ley Estatal 6/98-, Reglamento de Planeamiento) donde se establece que para que un suelo sea susceptible de albergar edificaciones, previamente tendrá que estar dotado de los elementos de urbanización suficientes con el nivel de servicio que demande las nuevas edificaciones propuestas.

### D.2. NOMBRE, APELLIDOS Y DIRECCIÓN DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

PARCELA	PROPIETARIOS	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	
P-1	Herederos De Marcelina Arteta	Artxingo Bidea 1. 48100 Mungia		4.305,55
P-2	Carlos Elordui	Artxingo Bidea 1. 48100 Mungia		6.844,16
P-3	Jose Lozano	Avda. Granero 13-10. Laredo-Cantabria		1.049,61
P-4	Marcelino Arteta	Iturribarriondo 7-3° Der. 48100 Mungia	975,89	1.216,56
P-4b			209,44	
P-4c			31,23	
P-5	Jose Antonio Elgezabal	Intxaurra baseria. Fika-Bizkaia		1.566,64
P-6	Nieves Zarandona	Itxaropena 15-2° D. 48100 Mungia		2.721,30
P-7	Nieves Zarandona	Artxingo bidea 1-1°. 48100 Mungia		5.365,57
P-8	Jose Llobregat	Lauaxeta Olerkari 11-3° D. 48100 Mungia		1.273,59
P-9	Jose Martin Goitia, Miren Eyacuria Etxebarria	Urkiola 2-4° A. 48990 Algorta		821,00
P-10	Miren Ateka	Gamiz Bidea 4. 48100 Mungia	6.978,80	7.588,20
P-10b			609,40	
P-11	Gregorio Ormaza	Aita Elorriaga 16. 48100 Mungia		930,44
P-12	Begoña, Emilia, Javier, Iziar E Iraide Arrieta	Larrabizker bidea 7. 48100 Mungia	8.244,81	8.522,44
P-12b			277,63	
P-13	Feliciano Goiriena	Olalde kalea 7. 48100 Mungia		3.798,66
P-15	Begoña Arrieta Goia	Iparraguire 20-3° D. 48011 Bilbao	5.002,57	5.405,68
P-15b			403,11	

Continúa en página siguiente



P-16	Viuda De Francisco Ofazua	C° Carretas (B° Carretas) 48100 Bilbao		16.983,21
P-17	Gurutze Elordui	Larretako Bidea 10. 48100 Mungia		3.003,64
P-18	Leonardo Muruaga	Lauaxeta 8-1° C. 48100 Mungia		1.098,03
P-19	Jose Agirrebengoa	Aita Elorriaga 20. 48100 Mungia		1.169,16
P-20	Hilario Agirre	B° Atela 2 (Belako). 48100 Mungia		2.472,84
P-21	Felisa Atela	Laukariz Bidea 5. 48100 Mungia		5.768,79
P-22	Herederos De Agirrebengoa	Aita Elorriaga 2. 48100 Mungia		5.657,26
P-23	Gregorio Izarza	Matiñe (B° Iturbaltza). 48100 Mungia		2.978,36
P-24	Juan M° Goirienea Aurre	Palado kalea 4-3° izq. 48100 Mungia		1.589,46
P-25	Francisco Javier Urquiola	Palado 10-3° Izq. 48100 Mungia		1.550,92
P-26	Anastasio Goikoetxea	Juan Kaltxada 2-5° A. 48300 Gernika		3.635,12
P-27	Juli Goirienea Erkoreka, Rosario Lekue	Gamiz Bidea 34. 48100 Mungia		4.744,84
P-28	Javier Oleaga	Alda. Urquijo 48. 48011 Bilbao		1.264,32
P-29	Damian Goitia, Milagros Goitia	Erremerteri 3-3°. 48100 Mungia		1.621,87
P-30	Miren Urrutia, Jon Urrutia	Ganburu kalea 2-2°. 48150 Derio		4.627,78
P-31	Jose Luis Etxebarria	C° Bartones (B° Iturbalzagas). Mungia		3.717,53
P-32	Mauro Lagoitia	Avda. Algorta 48-2° Dcha. Algorta		4.295,05
P-33	Herminia Barro Regueira	C/ Galicia 16-3° B. Las Palmas-Canarias	1.465,38	1.529,06
P-33b			63,68	
P-34	Iñigo Bengoetxea De La Llera	Alkartasuna 9-5° D. 48100 Mungia	1.532,37	1.596,05
P-34b			63,68	
PC-32b	José M° Becerril Rigal	Gamiz bidea 35. 48100 Mungia		63,68
PC-33b	Koldo Onaindia Rotaetxe	Gamiz bidea 37. 48100 Mungia		63,68
P-35	Lorenzo Uriarte	Barrio Iturbaltza 29. 48100 Mungia		2.312,58
P-36	Matias Aguirre Beldarrain	C/ Erekatxu 13. 48901 Barakaldo		3.359,20
P-37	M° Pilar Aguirre Beldarrain	Matiñe bidea 1. 48100 Mungia		3.242,39
P-38	Jose Antonio Bilbao	Bentades kalea 9-3° D. 48100 Mungia	8.737,83	9.167,33
P-38b			429,50	
P-39	Julian Etxegarai, Milagros Bengoa, Bernardino Garai	Txorierri Bidea 13-1°. 48150 Sondica		3.037,71
P-40	Pedro Bilbao Elorriaga	Birleko Errotabidea 4. 48100 Mungia		1.587,52
P-41	Blas Muguruza	Matiñe 6 (B° Iturbalza) 48100 Mungia	3.949,62	4.047,92
P-41b			98,30	
P-42	Begoña Izarza	Aureliano Galarza 3-3°. 48100 Mungia	2.185,08	2.328,58
P-42b			143,50	
P-43	Maria Izarza	Huertas de la Villa 22-5° A. 48007 Bilbao		1.716,30
P-44	Hilario Badallo	Aritz Bidea 18-2° C. 48100 Mungia		352,14
P-45	Hilario Badallo	Aritz Bidea 18-2° C. 48100 Mungia		94,83
P-46	Hilario Badallo	Aritz Bidea 18-2° C. 48100 Mungia		966,76
P-47	Juan Jose Elgezabal Goikoetxea	Castaños 26-7° A. Bilbao	5.290,69	5.455,43
P-47b			164,74	
Pb-47	Juan Pedro Lekunberri Goikoetxea	Txomin Garat 2-10° C. 48006 Bilbao	1.035,26	1.200,00
Pb-47b			164,74	

Continúa en página siguiente



P-48	Jose Antonio, Mario Dolores, Sabino, Hdos.	Butroi kalea 12-1º Izq. 48100 Mungia	2.591,44	3.216,69
P-48b	Adelaida Y Hdos. Julian Goikoetxea		625,25	
P-49	Miren Urrutia	Bº Iturbaltzaga 27. 48100 Mungia	4.257,00	5.701,39
P-49b			1.444,39	
P-50	Pedro Goikoetxea	Iturbalzaga 5. 48100 Mungia	1.887,47	1.988,33
P-50b			100,86	
P-51	Angel Goikoetxea	Gamiz Bidea 5-1º Izq. 48100 Mungia		1.613,67
P-52	Juan Luis Goikoetxea	Bº Iturbaltza 13. 48100 Mungia		1.342,82
P-53	Leoncio Goikoetxea	Iturribaltza 26. 48100 Mungia		2.134,39
P-54	Ana Isabel Bilbao	Bº Iturbalzaga s/n. 48100 Mungia		5.149,28
P-55	Jose Garaizar Tarrantegui	Cº Anyelene (Bº Basozabal). Mungia		1.306,91
P-56	Herederos De Mª Jesus Elorriaga	Avenida Basagoiti nº 30. Getxo		681,09
P-57	Rosario Elorriaga	Alameda Recalde 64-4º. Bilbao		3.935,12
P-58	Edurne Elorriaga	Gordoniz 16. Bilbao		3.494,86
P-59	Begoña Urrutia	Arana Goiri'tar Sabin 6-3º. 48100 Mungia		409,01
P-60	Jesus Corcuera	Tristán Leguizamón 4-4º C. 48007 Bilbao		3.158,16
P-61	Iñaki Bilbao	Gamiz Bidea 49. 48100 Mungia		11.098,97
P-62	Juan Bilbao Urrutikoetxea	Arene Azpi 6-4º A. Algorta		2.322,00
P-63	Pilar Agirre Beldarrain	Matiñe bidea 1. 48100 Mungia		1.390,50
P-64	Juan Jose Elgezabal	Castaños 26-7º A. Bilbao		2.192,99
P-65	Ana Isabel Bilbao	Bº Iturbalzaga s/n. 48100 Mungia		2.158,19
P-66	Jose Antonio Bilbao	Bentades kalea 9-3º D. 48100 Mungia		2.765,78
P-67	Pilar Agirre Beldarrain	Matiñe bidea 1. 48100 Mungia		3.025,93
P-68	Ana Isabel Bilbao	Bº Iturbalzaga s/n. 48100 Mungia		641,67
P-69	Mº Pilar Aguirre Beldarrain	Matiñe bidea 1. 48100 Mungia		343,66
P-70	Mº Jesus Egia	Trobika 6-1º. 48100 Mungia		253,49
P-71	Gregorio Izarza	Matiñe (Bº Iturbaltza). 48100 Mungia		344,37
P-72	Tomas Zarraga Barcena	Madalen bidea 2B (Bº Belako). Mungia		1.797,88
P-73	Jesus Urrutia Alberdi	Iturbaltzaga bidea 18-20. 48100 Mungia		1.415,87
P-74	Gregorio Izarza	Matiñe (Bº Iturbaltza). 48100 Mungia	3.106,78	3.222,77
P-74b			115,99	
P-76	Ana Maria Muguruza	Cº Matiñe (Bº Iturbalzaga) 48100 Mungia		2.254,24
P-77	Blas Muguruza	Matiñe 6 (Bº Iturbaltza) 48100 Mungia		1.595,89
P-78	Pilar Agirre Beldarrain	Matiñe bidea 1. 48100 Mungia		1.283,07
P-79	Ana Isabel Bilbao	Bº Iturbalzaga s/n. 48100 Mungia		1.010,44
P-80	Begoña Urrutia	Arana Goiri'tar Sabin 6-3º. 48100 Mungia		1.444,71
P-81	Iñaki Bilbao	Gamiz Bidea 49. 48100 Mungia		1.093,03
P-82	Ayuntamiento Mungia	Trobika 1. 48100 Mungia		275,74
P-83	Jose Ramon Urazurrutia Landaluce	Larrabizker bidea 37. 48100 Bilbao		219,12
P-84	Herederos De Justo Aginaga	Aritz bidea 22. 48100 Mungia		516,70
P-85	Herederos De Genaro Enderika	Ada. San Mamés 49 P-D. 48010 Bilbao		178,43
P-86	Santos Etxegarai	Aritz Bidea 16. 48100 Mungia		256,37

Continúa en página siguiente



P-87	Herederos De Genaro Muruaga	Larreta bidea 20. 48100 Mungia		461,83
P-c1	Desconocido			221,94
P-c2	Desconocido			988,99
P-c3	Desconocido			440,25
<b>TOTAL SUPERFICIE PRIVADA (GENERADORA DE DERECHOS)</b>				<b>235.256,62</b>
P-f1	Carretera foral			2.253,06
P-f2	Carretera foral			277,29
P-f3	Carretera foral			383,81
P-f4	Carretera foral			47,89
<b>TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA DEL SECTOR (VIALIDAD FORAL)</b>				<b>2.962,05</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL LARRABIZKER</b>				<b>238.218,67</b>

### D.3. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN DE FUTURA CONSERVACIÓN

La totalidad de la urbanización se ejecutará por iniciativa privada. Será objeto de cesión de uso dominio público, las zonas correspondientes a Espacios Libres **Z-E**, S/artículo 4 del Anexo de Reglamento de Planeamiento; asimismo, se definen como públicos, a parte de la vialidad **Z-Vial**, señalada en el punto anterior, las Zonas de Equipamiento Docente **Z-E Doc.** y Deportivo y **Z-E Dep.** Todas estas zonas, una vez urbanizadas serán cedidas al Ayuntamiento de Mungia. Serán de dominio privado, uso y mantenimiento privado, la totalidad de las Zonas Residenciales de vivienda Colectiva (VPO y Libre) así como las de Vivienda Unifamiliar Aislada y Adosada.

### D.4. COMPROMISOS QUE SE HUBIERE DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS

El cumplimiento de las determinaciones establecidas en el presente documento, con especial referencia al cumplimiento de los plazos máximos de ejecución de las previsiones del Plan Parcial, así como el Proyecto de Equidistribución de Beneficios y cargas. La conservación de la urbanización, se registrará según lo dispuesto en el apartado anterior.

### D.5. MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE

Se ha facilitado al Ayuntamiento de Mungia, un documento anexo en el que se acredita suficientemente los recursos económicos, así como las garantías de solvencia financiera de la entidad promotora del presente Asociación de Vecinos de Larrabizker "ASOLARRA", que ostenta más del 84 % de la superficie total del Sector



## D.6. GARANTÍAS

Será de aplicación en el plazo de 6 meses desde la publicación, en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Bizkaia, de la aprobación definitiva del Plan Parcial, la presentación de la garantía del 6% del coste de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 46 c), del Reglamento de Planeamiento.

En Bilbao, a septiembre de 2.006

Los Arquitectos

PABLO ESTEFANIA ANGULO  
Colegiado nº 1.309

UNAI ZUAZO ATONDO  
Colegiado nº 2.427



## E. DOCUMENTACIÓN CONSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL

### INDICE

#### E. DOCUMENTACION CONSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL

##### E.1. INTRODUCCIÓN

##### E.2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

##### E.3. DOCUMENTACIÓN ESCRITA

###### E.3.1 TOMO I

- A. Memoria.
- B. Cuadros de características resultantes de la ordenación
- C. Evaluación económica de los costes de urbanización
- D. Documentación anexa para urbanizaciones de iniciativa particular
- E. Documentación constitutiva del Plan Parcial

###### E.3.2 TOMO II

- A. Ordenanzas reguladoras
- B. Sistema de Gestión y Plan de Etapas
- C. Anexo cumplimiento de la Ley para Promoción para la Accesibilidad



## E. DOCUMENTACIÓN CONSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL

### E.1. INTRODUCCIÓN

El presente Plan Parcial está constituido por una serie de planos, que formalizan la Documentación Gráfica y una serie de documentos escritos, que formalizan la Documentación Escrita, esta documentación está clasificada en dos partes, una informativa, contenida en el Tomo I y otra normativa, estudio económico-financiero, sistema de gestión y plan de etapas, y anexo de cumplimiento de la Ley para la promoción para la accesibilidad, contenida en el Tomo II.

A continuación se señala pormenorizadamente el contenido de cada uno de los apartados a los que se hace referencia.

### E.2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

La Documentación gráfica se clasifica en las siguientes series de planos

Planos de Información				
Nº Plano	Referencia		Designación	Escala
01	I-01-A	1 de 1	Situación	1/5.000
02	IU-01-A	1 de 1	Planeamiento Urbanístico Vigente	1/5.000
03	IE-01-A	1 de 1	Topográfico y ámbito de actuación	1/1.000
04	IE-02-A	1 de 1	Parcelario	1/1.000
05	IE-03-A	1 de 1	Usos y edificaciones existentes	1/2.000
06	IE-04-A	1 de 3	Imágenes del Estado Actual	1/4.000
07	IE-04-A	2 de 3	Imágenes del Estado Actual	1/4.000
08	IE-04-A	3 de 3	Imágenes del Estado Actual	1/4.000
09	IE-05-A.1	1 de 1	Vialidad existente: Perfil longitudinal vial 1	1/500,1/1.000
10	IE-05-A.2	1 de 1	Vialidad existente: Perfil longitudinal vial 2	1/500,1/1.000
11	IE-05-A.3	1 de 1	Vialidad existente: Perfil longitudinal vial 3	1/500,1/1.000
12	IE-05-B.1	1 de 3	Vialidad existente: Perfiles transversales vial 1, P1+0 a P1+340	1/200
13	IE-05-B.1	2 de 3	Vialidad existente: Perfiles transversales vial 1, P1+360 a P1+700	1/200
14	IE-05-B.1	3 de 3	Vialidad existente: Perfiles transversales vial 1, P1+72 a P1+940	1/200
15	IE-05-B.2	1 de 3	Vialidad existente: Perfiles transversales vial 2, P2+0 a P2+340	1/200
16	IE-05-B.2	2 de 3	Vialidad existente: Perfiles transversales vial 2, P2+360 a P2+700	1/200
17	IE-05-B.2	3 de 3	Vialidad existente: Perfiles transversales vial 2, P2+720 a P2+10600	1/200
18	IE-05-B.3	1 de 2	Vialidad existente: Perfiles transversales vial 3, P3+0 a P3+340	1/200
19	IE-05-B.3	2 de 2	Vialidad existente: Perfiles transversales vial 3, P3+360 a P3+489.23	1/200
20	IE-06-A	1 de 1	Instalaciones existentes: Abastecimiento, Saneamiento	1/2.000
21	IE-06-B	1 de 1	Instalaciones existentes: Electricidad, Telefonía, Gas	1/2.000



Planos de Ordenación				
Nº Plano	Referencia		Designación	Escala
22	OZ-01-A	1 de 1	Zonificación y usos pormenorizados	1/1.000
23	OZ-01-B	1 de 1	Superposición zonificación con topográfico	1/1.000
24	OV-01-A	1 de 1	Alineaciones y rasantes	1/1.000
25	OV-01-B	1 de 1	Superposición alineaciones y rasantes con topográfico	1/1.000
26	OV-02-A	1 de 1	Estructura y jerarquización viaria	1/2.000
27	OV-03-A	2 de 7	Vialidad proyectada: Perfil longitudinal vial 2	1/500,1/1.000
28	OV-03-A	3 de 7	Vialidad proyectada: Perfil longitudinal vial 3 y 4	1/500,1/1.000
29	OV-03-A	4 de 7	Vialidad proyectada: Perfil longitudinal vial 5 y 6	1/500,1/1.000
30	OV-03-A	5 de 7	Vialidad proyectada: Perfil longitudinal vial 7, 8, 9	1/500,1/1.000
31	OV-03-A	6 de 7	Vialidad proyectada: Perfil longitudinal vial 10, 12, 14, 15	1/500,1/1.000
32	OV-03-A	7 de 7	Vialidad proyectada: Perfil longitudinal vial 11, 13	1/500,1/1.000
33	OV-03-B.2	1 de 5	Vialidad proyectada: Perfiles transversales vial 2, P2+0 a P2+220	1/100
34	OV-03-B.2	2 de 5	Vialidad proyectada: Perfiles transversales vial 2, P2+240 a P2+460	1/100
35	OV-03-B.2	3 de 5	Vialidad proyectada: Perfiles transversales vial 2, P2+480 a P2+700	1/100
36	OV-03-B.2	4 de 5	Vialidad proyectada: Perfiles transversales vial 2, P2+720 a P2+940	1/100
37	OV-03-B.2	5 de 5	Vialidad proyectada: Perfiles transversales vial 2, P2+960 a P2+1060	1/100
38	OV-03-B.3	1 de 1	Vialidad proyectada. Perfiles transversales vial 3, P3+0 a P3+220	1/100
39	OV-03-B.3	2 de 2	Vialidad proyectada. Perfiles transversales vial 3, P3+240 a P3+460	1/100
40	OV-04-A	1 de 1	Vialidad proyectada: Secciones tipo	1/50
41	OR-01-A	1 de 1	Esquema de la red de abastecimiento de agua y riego	1/2.000
42	OR-02-A	1 de 1	Esquema de la red de saneamiento de fecales	1/2.000
43	OR-02-B	1 de 1	Esquema de la red de saneamiento de pluviales	1/2.000
44	OR-03-A	1 de 1	Esquema de la red de distribución de energía eléctrica	1/2.000
45	OR-04-A	1 de 1	Esquema de la red de alumbrado público	1/2.000
46	OR-05-A	1 de 1	Esquema de la red de telefonía	1/2.000
47	OR-06-A	1 de 1	Esquema de la red de gas	1/2.000



MUNGIAKO UDALERRIAN URBANIZATZEKO GAI DEN EGOITZAZKO LURZORUAN LARRABIZKER SEKTOREA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL LARRABIZKER DE MUNGIA

TOMO I



MEMORIA

## FOTOGRAFÍAS DEL ÁMBITO DEL SECTOR S.. 4 LARRABIZKER"





