

Doc. Aprobación Inicial

---

**Mungiako “Larrabizker” egoitz-sektoreko  
Plan Partzialaren aldaketa zehatza**

*Modificación Puntual del Plan Parcial del  
Sector Residencial “Larrabizker” Mungia*

---

*Junio 2011 Ekaina*

---



**AJURIAGUERRA TRES, SLP**  
Sociedad de Gestión Urbanística

---

# INDICE

## A.- MEMORIA

- A.1.- Objeto
- A.2.- Equipo redactor y promotor
- A.3.- Planeamiento aplicable. Antecedentes
- A.4.- Justificación de la modificación propuesta
- A.5.- Contenido de la modificación

## B.- NORMATIVA URBANISTICA DE LA MODIFICACION

- B.1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ACTUAL
- B.2.- NUEVO RÉGIMEN URBANÍSTICO
- B.3.- DOCUMENTACION GRAFICA MODIFICADA
- B.4.- TRAMITACIÓN. ENTRADA EN VIGOR

## C.- DICTAMEN JURIDICO (DOC. ANEXO)

## LISTADO DE PLANOS

Planos de Información				
Nº Plano:	Referencia:		Plano de:	Escala:
01	I-01-A	1 de 1	<i>Situación</i>	1/5.000
02	IZ-01-A	1 de 1	<i>*Zonificación y usos pormenorizados</i> <i>S/ P.P. Vigente</i>	1/1.000
03	IV-01-A	1 de 1	<i>*Alineaciones y rasantes</i> <i>S/ P.P. Vigente</i>	1/1.000

Planos de Ordenación				
Nº Plano:	Referencia:		Plano de:	Escala:
04	OZ-01-A	1 de 1	<i>*Zonificación y usos pormenorizados</i> <i>S/ P.P. Modificado</i>	1/1.000
05	OV-01-A	1 de 1	<i>*Alineaciones y rasantes</i> <i>S/ P.P. Modificado</i>	1/1.000
06	O-01-A	1 de 1	<i>Planta de detalle ordenación zonas ZRC</i> <i>S/ P.P. Modificado</i>	1/500
07	O-02-A	1 de 1	<i>Perfiles edificación: longitudinales en viales 3, 4 y 5</i> <i>S/ P.P. Modificado</i>	1/500
08	O-02-B	1 de 6	<i>Perfiles edificación: transversales ST1 y ST2</i> <i>S/ P.P. Modificado</i>	1/200
09	O-02-B	2 de 6	<i>Perfiles edificación: transversales ST3 y ST4</i> <i>S/ P.P. Modificado</i>	1/200
10	O-02-B	3 de 6	<i>Perfiles edificación: transversales ST5 y ST6</i> <i>S/ P.P. Modificado</i>	1/200
11	O-02-B	4 de 6	<i>Perfiles edificación: transversales ST7 y ST8</i> <i>S/ P.P. Modificado</i>	1/200
12	O-02-B	5 de 6	<i>Perfiles edificación: transversales ST9 y ST10</i> <i>S/ P.P. Modificado</i>	1/200
13	O-02-B	6 de 6	<i>Perfiles edificación: transversales ST11 y ST12</i> <i>S/ P.P. Modificado</i>	1/200
14	O-02-C	1 de 1	<i>Perfil y condiciones de edificación</i>	1/200

\*Los Planos de Ordenación sustituyen a los del Plan Parcial Vigente

## **A.- MEMORIA**

## Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Residencial "Larrabizker" de Mungia

### **A.- MEMORIA**

#### **A.1.- OBJETO**

El presente documento se elabora con objeto de introducir los cambios precisos en el Plan Parcial del Sector Residencial Larrabizker del municipio de Mungia, a fin de ajustar ciertas determinaciones de dicho Plan Parcial que afectan exclusivamente a las zonas definidas como Residencial Colectiva (ZRC), destinadas a albergar la vivienda de Protección Oficial del Sector, con el fin de lograr un desarrollo coherente y homogéneo de esta zonas residenciales

Las alteraciones producidas en relación a las determinaciones vigentes del Plan Parcial Larrabizker son propias de la ordenación pormenorizada. Su origen se localiza en el mayor y mejor conocimiento de la zona, así como en un cuidadoso análisis de las demandas de estas zonas residenciales, lo que ha motivado por un lado la reconsideración de determinadas aspectos definitorios de la ordenación, así como la concreción de otros aspectos no contemplados en el Plan Parcial. Nos estamos refiriendo concretamente a la eliminación del número máximo de viviendas, a la posibilidad de trasvase entre diferentes zonas residenciales, a la concreción de alineaciones máximas e impuestas, a la acomodación de los bloques a las rasantes, a la morfología de las cubiertas, así como a aspectos varios relativos a materiales y composición volumétrica de los edificios.

#### **A.2.- EQUIPO REDACTOR Y PROMOTOR**

Los redactores del presente expediente de Modificación del Plan Parcial del Sector Larrabizker son los arquitectos D. Pablo Estefanía Angulo, D. Ibai Larrabe Sangroniz y D. Unai Zuazo Atondo, arquitectos de la Sociedad de Arquitectura y Urbanismo AJURIAGUERRA TRES SLP, que tienen su estudio profesional en Bilbao, Alameda Mazarredo 63, 1º dcha y que tienen la encomienda profesional por parte del Ayuntamiento de Mungia, cuya factibilidad jurídico-técnica resulta precisa, con el objeto de reajustar determinadas condiciones de ordenación pormenorizada establecidas para las áreas definidas como Zona Residencial Colectiva ZRC del Sector Larrabizker. Participan, igualmente, en la redacción del presente expediente los letrados D. Joseba Beristain e Ibane Beristain, del bufete jurídico B.B. Abogados, quienes avalan el contenido de esta Modificación en un Dictamen que se acompaña al presente documento

### A.3.- PLANEAMIENTO APLICABLE. ANTECEDENTES

El instrumento de ordenación pormenorizada actualmente vigente en la actualidad respecto al Sector Residencial Larrabizker lo constituye el Plan Parcial aprobado definitivamente mediante Resoluciones del Departamento de Transportes y Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia, Orden Foral nº 1123/ 2006 de fecha 29 de junio de 2006, publicada en el BOB núm. 133. Miércoles, 12 de julio de 2006

Como se ha indicado anteriormente el ámbito objeto de la presente modificación lo constituye las diferentes Zonas definidas como Residencial Colectiva destinada albergar las Viviendas en Régimen de Protección Oficial -ZRC- El Plan Parcial del Sector Larrabizker define el conjunto de la zona ZRC, como un espacio urbano homogéneo de cierta calidad ambiental, con una estructura de bloques lineales abiertos de S+PB+3P+C. Dichas zonas quedan articuladas a través de un espacio público que los conecta en todos sus lados, con el resto de la urbanización del sector. El conjunto de 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, con una ordenación muy definida, posibilitándose, no obstante 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+3P+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 sub-zona 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 el cuadro resumen de la siguiente página:

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 SLES-4	1.836,70	3.960,00 150,00	4.260,00	Residencial colectiva V.P.O. Equipamiento Social Equipamiento Social	Privado	S+B+3+C	36
ZRC-6	SLEC-3 SLES-5	1.819,96	3.960,00 150,00	4.260,00	Residencial colectiva V.P.O. Equipamiento Comercial Equipamiento Social	Privado	S+B+3+C	36
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>

La regulación urbanística de estas zonas queda contenida en las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial, concretamente en el artículo 30 del CAPÍTULO IV.- *NORMATIVA ESPECÍFICA DE CADA ZONA* cuyo contenido se reproduce textualmente a continuación

**Artículo 30.- Zona Residencial Colectiva VPO (ZRC)**

El área definida como Zona Residencial Colectiva V.P.O., recoge las parcelas libre de edificación situada al Norte del sector, haciendo de chamela de unión con el suelo urbano clasificada en el municipio de Mungia. En esta zona se definen nueve parcelas edificables, en las que se deben situar los bloques de uso residencial posibilitados, determinándose en todos ellos, excepto en el bloque 9, la obligatoriedad de prever cierta reserva de uso comercial y social a ubicar en planta baja. Todo ello con el fin de cumplir este tipo de reserva exigida en el Reglamento de Planeamiento.

Esta zona deberá cumplir las siguientes determinaciones urbanísticas:

**Tipología edificatoria**

Edificación aislada de vivienda colectiva en bloque lineal

**Parcela mínima**

Las delimitadas por el Plan Parcial para cada bloque en la documentación gráfica y escrita.

**Ordenación**

Se señalan las alineaciones máximas donde se puede ubicar la nueva edificación.

Antes de proceder a la edificación de los bloques será necesario redactar un Estudio de Detalle, para cada grupo edificable que se define, de manera que quede convenientemente coordinada la definición de rasantes del conjunto.

Se redactará un Estudio de Detalle por cada grupo de parcelas edificables que se señalan a continuación.

- ZRC-1 y ZRC-2
- ZRC-3, ZRC-4 y ZRC-5
- ZRC-6 y ZRC-7
- ZRC-8 y ZRC-9

**Parámetros edificatorios**

- Edificabilidad máxima: ..... La adscrita a cada lote edificable
- Volumen máximo edificable ..... 3,30 m x m<sup>2</sup> construido
- Plantas máximas permitidas: ..... S+B+3+C BC
- Altura máxima edificable: ..... 13,00 m alero y 16,50 m cumbrera
- Ocupación máxima de la edificación: ..... La adscrita a cada lote edificable
- Para la definición de los bloques posibilitados, será de aplicación toda la normativa vigente en relación con las viviendas sometidas al Régimen de Protección Oficial.

**Normativa de usos**Uso principal

Edificio de vivienda en tipología colectiva en régimen de V.P.O.

Uso obligatorio

Deberá preverse la superficie para uso comercial-social que se señala en la tabla adjunta

Uso compatibles y/o autorizados

Garaje G1

En el edificio de nueva planta, se deberá prever en planta bajo rasante un mínimo de plazas de aparcamiento igual ó superior a una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial y una plaza por cada 75 m<sup>2</sup> de otros usos.

El aprovechamiento correspondiente a esta área de gestión es el que se señala a continuación:

PARCELA Ref.	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIF. RESID. S/R M <sup>2</sup>	EDIF. COM-SOC S/R M <sup>2</sup>	OCUP. Max M <sup>2</sup>	Nº Viv.
ZRC-1	1.544,67	3.300,00	Equip. Soc. 150,00	*	30
ZRC-2	1.860,39	4.180,00	Equip. Com 150,00	*	38
ZRC-3	1.066,99	2.420,00	Equip. Soc. 150,00	*	22
ZRC-4	1.064,75	2.420,00	Equip. Com 150,00	*	22
ZRC-5	1.836,70	3.960,00	Equip. Soc. 300,00	*	36
ZRC-6	1.819,96	3.960,00	Equip. Com 150,00 Equip. Soc. 150,00	*	36
ZRC-7	1.810,09	4.180,00	Equip. Soc. 150,00	*	38
ZRC-8	1.528,35	3.300,00	Equip. Soc. 150,00	*	30
ZRC-9	1.453,95	3.520,00	Equip. Soc. 0,00	*	32
<b>TOTAL</b>	<b>13.985,85</b>	<b>31.240,00</b>	<b>1.500,00</b>		<b>284</b>

\* La ocupación máxima, tanto sobre como bajo rasante, será la resultante de las alineaciones máximas definidas gráficamente, que coinciden con el límite de cada Subzona Residencial



#### A.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La justificación de la presente Modificación se encuentra, como hemos indicado en apartados anteriores, por un lado en un mayor y mejor conocimiento del ámbito afectado, así como en la reconsideración de determinadas premisas manejadas durante la redacción del expediente.

Así en primer lugar, conforme al habitual proceso en el desarrollo urbanístico de cualquier Sector de Suelo Urbanizable, tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, se ha desarrollado los preceptivos Proyectos de Urbanización y Reparcelación. Ello ha permitido conocer la adjudicación de aquellas zonas que pasarán, una vez urbanizadas, a dominio público municipal, en concepto de participación de la colectividad en las plusvalías urbanísticas.

Por otro lado, el desarrollo del Proyecto de Urbanización del Sector Larrabizker, que en la actualidad ha sido aprobado inicialmente, ha permitido disponer de una información más exhaustiva de las rasantes definitivas de la urbanización proyectada. Ello es así, puesto que el Plan Parcial desarrolla la urbanización del Sector, a nivel de anteproyecto, no pudiendo exigirle legalmente, un mayor nivel de definición. Además es preciso considerar la amplitud superficial del ámbito afectado, la accidentada orografía del Sector, así como la compleja red de redes e infraestructuras previstas, hacían muy difícil que la solución planteada en el Plan Parcial coincidiera plenamente con la prevista en el Proyecto de Urbanización. Ello no obstante, ha podido verificarse una coincidencia muy elevada respecto a las características tanto de la vialidad (rasantes previstas) como de las redes e infraestructuras, entre las previstas inicialmente en el Plan Parcial, con las definidas posteriormente en el Proyecto de Urbanización.

Por otro lado tras la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector Larrabizker, el Ayuntamiento de Mungia, titular, en virtud del Proyecto de Reparcelación del Sector, de la mayor parte de estas Zonas Residenciales (ZRC), ha realizado una reconsideración de las específicas condiciones urbanísticas, que regulan estas zonas, de modo que sin perjuicio de la búsqueda de una deseable homogeneidad en la imagen urbana de estas zonas se permita una cierta flexibilidad a la hora de abordar los diferentes proyectos constructivos, no solo en su programa funcional sino en su imagen formal.

A tal efecto, en primer lugar, y tras las oportunas consultas legales avaladas en un dictamen jurídico-urbanístico, que se aporta anexo al presente documento, se considera oportuno liberar el número de viviendas establecido para cada una de las Subzona como parámetros máximo no superable. Dicho parámetro resultaba de la consideración de un módulo de 110 m<sup>2</sup> construidos por vivienda de, incluyendo la parte proporcional de elementos comunes. Esta estimación que podía resultar perfectamente razonable en el momento de redacción del Plan Parcial, se estima, en el momento actual, excesivo, considerando tanto la situación del mercado inmobiliario como de la reducción del amaño medio familiar. En tal sentido se ha considerado más oportuno, liberar dicho parámetro máximo, estableciéndose en su lugar otras cautelas, tales como imponer para cada subzona un porcentaje mínimo de viviendas de 3 habitaciones, o bien un porcentaje máximo de viviendas de 1 única habitación. De todo ello el número máximo de viviendas se incrementaría en un máximo del 15% respecto al establecido actualmente.

Por otra parte y al objeto de flexibilizar al máximo las soluciones arquitectónicas que en un futuro puedan llegar a planearse, algunas de ellas puedan ser fruto de circunstancias que en este momento no alcanzan a percibirse, se plantea la posibilidad de trasvasar la edificabilidad asignada a los diferentes bloques, no solo de uso residencial, sino la correspondiente a las dotaciones equipamentales comercial y social previstas en plantas bajas. A los efectos de que esta potencialidad de trasvase de edificabilidad que se plantea, no distorsione la ordenación general del conjunto, deben establecerse unos mecanismos de control, como pueden ser el establecimiento de los ámbitos donde dicho trasvase pueda plantearse estableciendo unos Ámbitos Homogéneos de Ordenación AHO. Dicho trasvase quedará limitado a la envolvente volumétrica prevista en el planeamiento, la cual queda configurado por las alineaciones definidas así como por su perfil máximo y a su vez debe definirse un límite máximo de superficie traspasable, y finalmente debe establecerse la obligación del mantenimiento de los estándares dotacionales.

Al disponer de un mayor nivel de concreción de las rasantes de urbanización del sector, y con la finalidad de que el conjunto presente una imagen urbana homogénea, y de cierta calidad ambiental se plantea que desde el Plan Parcial puedan llegar a definirse las cotas de implantación de los diferentes bloques edificatorios (a partir de planta primera). Igualmente se definen aquellas alineaciones máximas frente a otras que se considera deben definirse como impuestas. Finalmente y con la misma finalidad, se plantean la necesidad de definir unas mínimas condiciones en cuanto a materiales, cerramientos, composición volumétrica etc...

## A.5.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Como ha quedado expuesto, el alcance de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Larrabizker se afecta a las zonas definidas como Residencial Colectiva (ZRC) destinadas albergar las Viviendas de Protección Oficial así como a las dotaciones equipamentales de carácter comercial y social.

Igualmente es preciso señalar que el contenido del presente expediente afecta a aspectos propios de la ordenación pormenorizada según se define en el artículo 56.1 de la Ley del Suelo y Urbanismo.

Al objeto de explicar de forma clara y concisa que posibilite una mejor comprensión del contenido del presente expediente, se procede a estructurar según los apartados señalados en los epígrafes siguientes. En los mismos, se señala en primer lugar el contenido estricto de la modificación y posteriormente se indica en que parte del documento queda recogida dicha modificación:

**A.5.1 Número de Viviendas:** El número de viviendas establecido para cada Subzona es libre, si bien, el número mínimo de viviendas de tres (3) habitaciones será del 65% del total de las mismas, y no podrá haber más de un 10% de una (1) sola habitación.

Este aspecto queda recogido en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, concretamente en el artículo 30 del CAPÍTULO IV.- *NORMATIVA ESPECÍFICA DE CADA ZONA*, así como en la documentación gráfica de los planos de Ordenación del Plan Parcial

**A.5.2 Posibilidad de Traspase de Edificabilidad:** En el presente expediente se delimitan tres Ámbitos Homogéneos de Ordenación (AA.HH.) compuestas por diferentes Sub-Zonas Residenciales Colectivas (ZRC) conformando ámbitos espaciales que presentan unos patrones y unas características formales uniformes. De este modo se distinguen tres Ámbitos Homogéneos

- **AH-1** Ámbito Homogéneo nº 1 (Oeste) Conformado por las Subzonas Residenciales ZRC-1 y ZRC-2
- **AH-2** Ámbito Homogéneo nº 2 (Centro) Conformado por las Subzonas Residenciales ZRC-3, ZRC-4 y ZRC-5
- **AH-3** Ámbito Homogéneo nº 3 (Este) Conformado por las Subzonas Residenciales ZRC-6, ZRC-7, ZRC-8 y ZRC-9

Dentro de cada uno de estos ámbitos, se posibilita el traspase de la edificabilidad sobrerosante entre las diferentes Subzonas que lo componen, con independencia de su uso, bien sea residencial, o bien comercial, con las siguientes limitaciones: La superficie máxima a traspasar, tanto para la parcela emisora, como para la parcela receptora no será superior al 10% de la superficie edificable sobrerosante asignada cada una de ellas (emisora o receptora). Igualmente se deberá justificar el mantenimiento de los estándares dotacionales, de modo que tras el traspaso de edificabilidad se mantenga para el correspondiente Ámbito Homogéneo la superficie total de los usos Comerciales y Sociales inicialmente previstos.

Dicho traspaso no alterará el resto de condiciones arquitectónicas previstas en el presente expediente, para cada Subzona Residencial (ZRC), ocupación, alineaciones, número de planas etc., es decir su envolvente volumétrica máxima.

Este aspecto queda recogido en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, concretamente en el artículo 30 del CAPÍTULO IV.- *NORMATIVA ESPECÍFICA DE CADA ZONA*, así como en la documentación gráfica de los planos de Ordenación del Plan Parcial

**A.5.3 Alienaciones:** Con objeto de lograr una deseable homogeneidad del espacio urbano resultante de la ordenación prevista en el Plan Parcial, en el presente documento se establece para las diferentes Zonas definidas Residencial Colectiva (ZRC), dos tipos de alineaciones, por un lado alienaciones máximas y por otro lado alineaciones impuestas.

Igualmente se distinguen diferentes situaciones en función del nivel de la planta en el que se sitúan, así diferenciaremos las alineaciones de las plantas bajas, y las de sobrerasantas, distinguiéndose dentro de estas últimas las correspondientes a la planta baja, a las plantas tipo (1ª a 3ª) y la planta ático, en las zonas donde esta planta se posibilite.

**A.5.3.1 Alineaciones Bajo-Rasante.** Se permite la ocupación de la totalidad de la superficie de cada una de las Zonas Residenciales Colectivas (ZRC).

**A.5.3.2 Alineaciones Sobre-Rasante.** Las alineaciones previstas para cada una de las Zonas Residenciales Colectivas (ZRC) serán las que a continuación se expresan, en función de las distintas situaciones: (Ver plano nº 5, referencia OV-01-A y nº 06, referencia O-01-A)

**Planta Baja: Alineaciones Máximas:** No podrá, superar la correspondiente a las alineaciones definidas como impuestas y/o máximas de plantas altas. Ello implica que la alineación impuesta de plantas altas tiene el carácter de alineación máxima en esta planta. Todo ello según el siguiente cuadro cuya referencia de vértices queda reflejada en la documentación gráfica adjunta

#### ALINEACIONES PLANTA BAJA

ZONA ZRC	Tramo Fachada Vértice 1-2	Tramo Fachada Vértice 2-3	Tramo Fachada Vértice 3-4	Tramo Fachada Vértice 4-5	Tramo Fachada Vértice 5-6	Tramo Fachada Vértice 6-1
ZRC-1	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 2 mts	Max. 4 mts	Max. Lim. ZRC
ZRC-2	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 2 mts	Max. 4 mts	Max. Lim. ZRC
ZRC-3	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 4 mts.	Max. 2 mts*	---	---
ZRC-4	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 4 mts.	Max. 2 mts*	---	---
ZRC-5	Max. 4 mts.	Max. 2 mts.	Max. 2 mts	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC
ZRC-6	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 2 mts.	Max. 4 mts	Max. 2 mts.
ZRC-7	Max. 4 mts.	Max. 2 mts.	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 2 mts.
ZRC-8	Max. 2 mts.	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts.	Max. 4 mts.	Max. 2 mts.
ZRC-9	Max. 4 mts.	Max. 2 mts.	Max. 2 mts.	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts

\*En el caso de las zonas ZRC-3 y ZRC-4, la alineación indicada en el Tramo Fachada Vértice 4-5 es la correspondiente al Tramo Fachada Vértice 4-1

**Planta tipo (1ª a 3ª):** Tiene carácter de Impuesta la alineación de 4 metros respecto al límite de Zona, la correspondiente a las fachadas (Norte) situadas frente al Vial Norte 1 de los bloques situados en las Zonas ZRC-5, ZRC-7 y ZRC-9; y la correspondiente a la fachada (Sur) del bloque previsto para la ZRC-1. Igualmente tiene el carácter de impuestas una alineación de 4 metros respecto al límite de sus respectivas Zonas, las fachadas (Sur) que dan frente al Vial Norte 2, las edificaciones previstas en las subzonas ZRC-2, ZRC-3, ZRC-4, ZRC-6 y ZRC-8. El resto de alineaciones tienen carácter de máximas. Todo ello según el siguiente cuadro cuya referencia de vértices queda reflejada en la documentación gráfica adjunta.

## ALINEACIONES PLANTA TIPO 1ª a ·3ª

ZONA ZRC	Tramo Fachada Vértice 1-2	Tramo Fachada Vértice 2-3	Tramo Fachada Vértice 3-4	Tramo Fachada Vértice 4-5	Tramo Fachada Vértice 5-6	Tramo Fachada Vértice 6-1
ZRC-1	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 2 mts	Impuesta 4 mts	Max. Lim. ZRC
ZRC-2	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 2 mts	Impuesta 4 mts	Max. Lim. ZRC
ZRC-3	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Impuesta 4 m.	Max. 2 mts*	---	---
ZRC-4	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Impuesta 4 m.	Max. 2 mts*	---	---
ZRC-5	Impuesta 4 m.	Max. 2 mts.	Max. 2 mts	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC
ZRC-6	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 2 mts.	Impuesta. 4 mts	Max. 2 mts.
ZRC-7	Impuesta 4 m.	Max. 2 mts.	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 2 mts.
ZRC-8	Max. 2 mts.	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts.	Impuesta. 4 mts.	Max. 2 mts.
ZRC-9	Impuesta 4 m.	Max. 2 mts.	Max. 2 mts.	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts

\*En el caso de las zonas ZRC-3 y ZRC-4, la alineación indicada en el Tramo Fachada Vértice 4-5 es la correspondiente al Tramo Fachada Vértice 4-1

**Planta Ático:** Esta planta únicamente se permite respecto a las edificaciones previstas en las Zonas ZRC-1, ZRC-5, ZRC-7 y ZRC-9 situadas frente al Vial Norte 1. Todo ello según el siguiente cuadro cuya referencia de vértices queda reflejada en la documentación gráfica adjunta

## ALINEACIONES PLANTA ATICO

ZONA ZRC	Tramo Fachada Vértice 1-2	Tramo Fachada Vértice 2-3	Tramo Fachada Vértice 3-4	Tramo Fachada Vértice 4-5	Tramo Fachada Vértice 5-6	Tramo Fachada Vértice 6-1
ZRC-1	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 m. P 3ª	Max. 2 m. P 3ª	Max. 2 m. P 3ª	Max. 2 m. P 3ª
ZRC-5	Max. 2 m. P 3ª.	Max. 2 m. P 3ª	Max. 2 m. P 3ª	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 m. P 3ª
ZRC-7	Max. 2 m. P 3ª	Max. 2 m. P 3ª.	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 m. P 3ª	Max. 2 m. P 3ª
ZRC-9	Max. 2 m. P 3ª	Max. 2 m. P 3ª.	Max. 2 m. P 3ª	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 m. P 3ª

Las alineaciones máximas o impuestas antes señaladas lo serán sin perjuicio de los vuelos máximos de la edificación señalados en el artículo 20 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, que en las Zonas definidas Residencial Colectiva (ZRC) únicamente se permiten en las plantas 1ª a 3ª. Este aspecto queda definido en el artículo 30 Modificado de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial como en la documentación gráfica adjunta.

**A.5.4 Numero de Plantas:** Los Bloques dispuestos en las Zonas que dan frente al vial Norte 1: ZRC-1, ZRC-5, ZRC-7 y ZRC-9 las plantas sobre-rasante será de Planta Baja + 3 Plantas Altas + Planta Ático. En cambio los Bloques dispuestos en las Zonas que dan frente al vial Norte 2: ZRC-2, ZRC-3, ZRC-4, ZRC-6 y ZRC-9 las plantas sobre-rasante será de Planta Baja + 3 Plantas Altas. Para los bloques dispuestos en las diferentes Zonas ZRC, no se limita el número de plantas bajasante.

Este aspecto queda definido en el artículo 30 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial como en la documentación gráfica adjunta.

**A.5.5. Acomodación a las rasantes.** La rasante de referencia de la planta baja, se considerará a partir de la rasante de la vía pública (acera), en la perpendicular a la fachada, de modo que la planta baja de ninguna vivienda no quede deprimida en 1,20 metros respecto a la rasante del espacio público. Del mismo modo la rasante del portal no podrá quedar a una cota respecto a la rasante de la vía pública en  $\pm 0,90$  metros, en la perpendicular al mismo.

La planta sótano no podrá sobresalir más de 1,50 metros en ningún punto respecto a la rasante del límite de la zona.

Decalajes de los diferentes portales -Diferencia de Cotas de plantas 1ª a Ático-: Los portales de los bloques de cada una de las zonas residenciales (ZRC) se dispondrán con un decalaje máximo de una planta. El decalaje, de los diferentes portales en cada bloque será constante, estableciéndose un decalaje mínimo de 0,50 metros. Se procurará que los decalajes sean múltiplos bien de 0,30 m. o bien de 0,50 metros.

Estos aspectos se integrarán en los artículos 25 y 45 Modificado de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial así como en la documentación gráfica del presente expediente.

A.5.6.- **Cubierta:** Se permiten cubiertas planas, a dos tres o más aguas pero siempre de formas sencillas y fácilmente reconocibles. En caso de cubierta plana y no transitable, la altura del peto será como máximo de 1,00 metro respecto de la cara superior del último forjado. Si dispone de vivienda (P. Ático) el peto se podrá levantar hasta cumplir las exigencias del CTE DB SUA, no superándose dicha altura. En caso de cubierta a dos o más aguas la pendiente oscilará entre el 30 y 35%, la cumbrera se dispondrá a una cota máxima de 3,00 respecto a la cara superior del forjado de esta planta en el caso de planta 3ª, y de 2,50 metros en planta ático, y la cara inferior del alero de arranque del faldón de cubierta, se dispondrá a una cota no superior a la superior del forjado de esta planta.

Este aspecto se integrará en el artículo 19 Modificado de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial así como en la documentación gráfica del presente expediente.

A.5.7.- **Otros Aspectos: Estéticos, Compositivos, Materiales.** Al objeto de dotar cierto equilibrio compositivo, y un mínimo nivel de calidad, al conjunto de las Zonas Residenciales Colectivas ZRC y más concretamente en los diferentes Áreas Homogéneas de Ordenación AA.HH. se establece que los materiales de acabado Cerramientos Opacos, Carpinterías, Cubiertas, elementos singulares, etc... presentarán técnicamente unos mínimos estándares de calidad, resulten de bajo mantenimiento y resulten estables ante inclemencias. Estéticamente para cada Zona Homogénea los materiales presentarán una cierta Homogeneidad Cromática. Respecto a acabados opacos se señalan como recomendables Materiales pétreos, materiales Cerámicos, Prefabricados de Hormigón de un mínimo de calidad, Fachadas ventiladas etc... Se prohíbe los acabados a base de mortero monocapa. En cuanto a carpinterías se establecen como recomendables la madera y/o aluminio, en tonos oscuros. Se prohíbe expresamente carpinterías de PVC.

Este aspecto se integrará en el artículo 45 Modificado de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial.

A.5.8 **Unidad Mínima de Diseño:** Se propone eliminar el contenido del artículo 41 que impone la necesidad de redactar un Estudio de Detalle por cada una de las manzanas que se detallan a continuación:

- ZRC-1 y ZRC-2
- ZRC-3, ZRC-4 y ZRC-5
- ZRC-6 y ZRC-7
- ZRC-8 y ZRC-9

En su lugar se establecen los denominados Ámbitos Homogéneos de Ordenación (AA.HH.) compuestos por diferentes Sub-Zonas Residenciales Colectivas (ZRC) que conforman ámbitos espaciales que presentan unos patrones y unas características formales uniformes. De este modo se distinguen tres Ámbitos Homogéneos

- **AH-1** Ámbito Homogéneo nº 1 (Oeste) Conformado por las Subzonas Residenciales ZRC-1 y ZRC-2
- **AH-2** Ámbito Homogéneo nº 2 (Centro) Conformado por las Subzonas Residenciales ZRC-3, ZRC-4 y ZRC-5
- **AH-3** Ámbito Homogéneo nº 3 (Este) Conformado por las Subzonas Residenciales ZRC-6, ZRC-7, ZRC-8 y ZRC-9

En el caso que el Ayuntamiento lo estime oportuno podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle de los diferentes bloques que lo integran, en el que queden justificadas la correcta adecuación de las rasantes, volúmenes, decalaje de los diferentes portales, así como la homogeneidad en las condiciones estéticas, compositivas y tratamiento de fachadas.

Este aspecto se integrará modificando el contenido del artículo 41 de las Ordenanzas Regulatorias del Plan Parcial.

## **B.- N O R M A T I V A**



A continuación y a los efectos de una mayor facilidad de comprensión, se aporta para cada uno de los apartados objeto de modificación, en primer lugar el régimen urbanístico actual (apartado B.1) y a continuación el régimen modificado (apartado B.2)

Siguiendo el orden correlativo establecido en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector Larrabizker, los artículos que quedan modificados son los siguientes

- Artículo 18.- **Alturas de la edificación**
- Artículo 19.- **Cubierta**
- Artículo 25.- **Nivel de la planta baja**
- Artículo 30.- **Zona Residencial Colectiva VPO (ZRC)**
- Artículo 41.- **Unidad mínima de proyecto.**
- Artículo 45.- **Ordenación de volúmenes, composición y estética**
- Artículo 56.- **Cierres de parcela**
- Artículo 57.- **Acondicionamiento del terreno**

## B.1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ACTUAL

A continuación se reproduce literalmente el contenido de los citados artículos.

### Artículo 18.- **Alturas de la edificación**

La altura de la edificación medida desde cualquier punto del entorno hasta el alero y la cumbre, no superarán la señalada en la normativa específica de aplicación, con independencia del número de aguas de la cubierta.

La altura se medirá en cada fachada de la edificación, partiendo del terreno resultante hasta la línea horizontal de intersección con el plano del alero, si este es horizontal o hasta la línea horizontal de arranque de la cubierta en su encuentro con el muro.

En terrenos escalonados con pendiente, se autorizan, al objeto de cumplir la altura indicada, proyectar volúmenes escalonados, siempre que en ningún punto aparezca un paramento vertical de altura superior a una planta.

Las alturas parciales libres de las plantas de los edificios residenciales medidos de suelo a techos terminados serán las siguientes:

- Planta sótano o semisótano, destinado a garajes o trasteros:  
Altura Mínima: 2,30 mts.
- Planta sótano, otros usos (Vivienda Unifamiliar):  
Altura Mínima: 2,50 mts.
- Planta Baja, uso de vivienda:  
Altura Mínima: 2,60 mts.
- Planta Baja, Otros Usos: Equipamiento Comercial Social :  
Altura Mínima: 3,60 mts
- Planta Piso, uso de vivienda:  
Altura Mínima: 2,60 mts.
- Planta Piso, Otros Usos: Equipamiento Comercial Social :  
Altura Mínima: 2,80 mts

Estas se podrán reducir puntualmente para posibilitar el paso de instalaciones y/o descuelgue de vigas hasta 20 cms, y siempre y cuando este descuelgue no afecte a más del 25% de la superficie útil de la vivienda y/o local afectado.

En cualquier caso, y tanto para las Viviendas en régimen libre como las VPO, se deberán cumplir las ORDENANZAS DE DISEÑO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, B.O.P.V. nº 115, de 17 de Junio de 1994, o de las que le sustituyan.

#### Artículo 19.- **Cubierta**

Tanto para las edificaciones de vivienda unifamiliar (aislada y/o adosada) como para las de vivienda colectiva, se permiten cubiertas planas y/o inclinadas, pero siempre buscando la integración de las mismas dentro de una composición mediante volúmenes sencillos y fácilmente reconocibles.

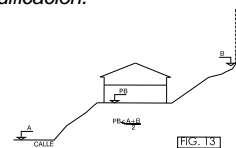
En el caso de cubierta plana deberá dotarse a la misma una pendiente mínima del 2% para poder desaguar las aguas de lluvia.

En el caso de cubierta con pendientes se permiten a dos o más aguas siendo la pendiente máxima de los faldones de la cubierta, hasta 50%, debiendo arrancar desde la cota de cornisa, y nunca desde puntos más elevados. Se prohíbe la formación de mansardas u otras formas que se proyecten fuera de la envolvente definida.

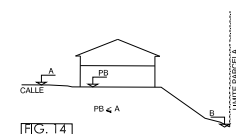
#### Artículo 25.- **Nivel de la planta baja**

Por nivel de planta baja se entiende la cota de altimetría de la planta baja de la edificación.

La cota de la planta baja se situará a una cota inferior al punto intermedio entre la cota más baja de la rasante de la calle y el punto más alto del lindero del fondo, cuando este último sea más elevado que el perfil de la calle. (FIG. 13)



Caso de que el punto más alto de la parcela se encuentre en el frente de la calle, la cota de la planta baja, se podrá situar como máximo a nivel con ese punto de la rasante. (FIG 14)



#### Artículo 30.- **Zona Residencial Colectiva VPO (ZRC)**

El área definida como Zona Residencial Colectiva V.P.O., recoge las parcelas libre de edificación situada al Norte del sector, haciendo de chamela de unión con el suelo urbano clasificada en el municipio de Mungia.

En esta zona se definen nueve parcelas edificables, en las que se deben situar los bloques de uso residencial posibilitados, determinándose en todos ellos, excepto en el bloque 9, la obligatoriedad de prever cierta reserva de uso comercial y social a ubicar en planta baja. Todo ello con el fin de cumplir este tipo de reserva exigida en el Reglamento de Planeamiento.

Esta zona deberá cumplir las siguientes determinaciones urbanísticas:

##### **Tipología edificatoria**

Edificación aislada de vivienda colectiva en bloque lineal

##### **Parcela mínima**

Las delimitadas por el Plan Parcial para cada bloque en la documentación gráfica y escrita.

##### **Ordenación**

Se señalan las alineaciones máximas donde se puede ubicar la nueva edificación.

Antes de proceder a la edificación de los bloques será necesario redactar un Estudio de Detalle, para cada grupo edificable que se define, de manera que quede convenientemente coordinada la definición de rasantes del conjunto.

Se redactará un Estudio de Detalle por cada grupo de parcelas edificables que se señalan a continuación.

- ZRC-1 y ZRC-2
- ZRC-3, ZRC-4 y ZRC-5
- ZRC-6 y ZRC-7
- ZRC-8 y ZRC-9

**Parámetros edificatorios**

- Edificabilidad máxima: ..... La adscrita a cada lote edificable
- Volumen máximo edificable ..... 3,30 m x m<sup>2</sup> construido
- Plantas máximas permitidas: ..... S+B+3+C BC
- Altura máxima edificable: ..... 13,00 m alero y 16,50 m cumbreira
- Ocupación máxima de la edificación: ..... La adscrita a cada lote edificable
- Para la definición de los bloques posibilitados, será de aplicación toda la normativa vigente en relación con las viviendas sometidas al Régimen de Protección Oficial.

**Normativa de usos**

Uso principal

Edificio de vivienda en tipología colectiva en régimen de V.P.O.

Uso obligatorio

Deberá preverse la superficie para uso comercial-social que se señala en la tabla adjunta

Uso compatibles y/o autorizados

Garaje G1

En el edificio de nueva planta, se deberá prever en planta bajo rasante un mínimo de plazas de aparcamiento igual ó superior a una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial y una plaza por cada 75 m<sup>2</sup> de otros usos.

El aprovechamiento correspondiente a esta área de gestión es el que se señala a continuación:

PARCELA Ref.	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIF. RESID. S/R M <sup>2</sup>	EDIF. COM-SOC S/R M <sup>2</sup>	OCUP. Max M <sup>2</sup>	Nº Viv.
ZRC-1	1.544,67	3.300,00	Equip. Soc. 150,00	*	30
ZRC-2	1.860,39	4.180,00	Equip. Com 150,00	*	38
ZRC-3	1.066,99	2.420,00	Equip. Soc. 150,00	*	22
ZRC-4	1.064,75	2.420,00	Equip. Com 150,00	*	22
ZRC-5	1.836,70	3.960,00	Equip. Soc. 300,00	*	36
ZRC-6	1.819,96	3.960,00	Equip. Com 150,00 Equip. Soc. 150,00	*	36
ZRC-7	1.810,09	4.180,00	Equip. Soc. 150,00	*	38
ZRC-8	1.528,35	3.300,00	Equip. Soc. 150,00	*	30
ZRC-9	1.453,95	3.520,00	Equip. Soc. 0,00	*	32
<b>TOTAL</b>	<b>13.985,85</b>	<b>31.240,00</b>	<b>1.500,00</b>		<b>284</b>

\* La ocupación máxima, tanto sobre cómo bajo rasante, será la resultante de las alineaciones máximas definidas gráficamente, que coinciden con el límite de cada Subzona residencial

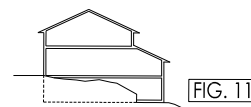
**Artículo 41.- Unidad mínima de proyecto.**

En todas las zonas definidas en el Plan Parcial constituyen la unidad mínima de proyecto indivisible, cada una de las zonas definidas, excepto en la zona ZRC, que previo al proyecto de cada bloque edificable será necesario redactar un Estudio de Detalle por cada una de las manzanas que se detallan a continuación:

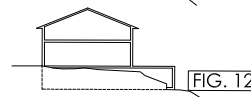
- ZRC-1 y ZRC-2
- ZRC-3, ZRC-4 y ZRC-5
- ZRC-6 y ZRC-7
- ZRC-8 y ZRC-9

**Artículo 45- Ordenación de volúmenes, composición y estética**

En terrenos con pendiente se autoriza, al objeto de cumplir la altura de la edificación, proyectar volúmenes escalonados siempre que en ningún punto aparezca un paramento vertical de altura superior a la máxima autorizada. El escalonamiento será, en este caso, como máximo de una planta (FIG 11).



Se autoriza igualmente que el escalonamiento tenga un desnivel de dos plantas si el cuerpo escalonado tiene una sola planta y queda por debajo del topográfico definitivo en un 75% de su desarrollo (FIG 12).



En ambos supuestos se prohíbe el aprovechamiento bajo cubierta.

Las cubiertas serán obligatoriamente inclinadas, con pendiente mínima del 30%. Se propone que sean de taja cerámica o de hormigón, con pendientes comprendidas entre el 30% y el 40%. Se permitirá que, por motivos compositivos, un porcentaje no superior al 25% del total de la superficie de cubierta se trate como cubierta plana.

Todas las fachadas, incluso cubiertas, remates, y cuerpos complementarios, tendrán análogo tratamiento y calidad que la principal.

#### Artículo 57- Acondicionamiento del terreno (Proy. Urbanización Complementario)

Los desmontes y terraplenes para dar al terreno su rasante definitiva, no excederán, en ningún punto, de 3,50 m medidos desde su rasante original. (Fig 21)



El contorno de la parcela, se dejará en su altimetría inicial, prohibiéndose construir cualquier tipo de muro a lo largo del perímetro de la parcela (salvo en el frente a calle)

El promotor, no obstante, podrá alterar la altimetría de los linderos, caso de llegar a un acuerdo con el titular de la parcela o parcelas colindantes, acuerdo que deberá acreditarse de forma fehaciente y que obligará a las partes a observarlo en el futuro.

En cualquier caso, los taludes no sobrepasarán la pendiente de proporción: 3 Horizontal por 2 Vertical (3H:2V).



Las obras de acondicionamiento de parcela quedarán reflejadas en los siguientes planos:

A.- Taquimétrico original de la parcela a escala 1:100.

B.- Plano de ordenación de la parcela a escala 1:100 en el que se relejarán:

1. Curvas de nivel resultantes de los movimientos de tierra previstos.
2. Definición geométrica de todos los elementos e instalaciones previstas: calzadas, caminos, terrazas, pérgolas, piscinas, antenas, etc., con detalle de sus cotas de altimetría y pendientes.
3. Localización de los árboles a plantar y de aquellos que se mantengan o trasladen. Son especies protegidas el roble, la encina, el castaño, el haya, el tejo, el acebo y el nogal. La edificación se adaptará en lo posible a los árboles existentes de forma que los proteja y conserve.

C.- Perfiles que fueran necesarios para la correcta definición del proyecto.

Igualmente se definirán en el proyecto, las características del cerramiento de la parcela, con el detalle gráfico suficiente que permita justificar el cumplimiento de todas las condiciones definidas en estas ordenanzas.

El interior de la parcela deberá tener un tratamiento de jardinería, en toda su superficie en el momento de solicitarse el permiso de primera utilización. Se entiende por tratamiento de jardinería, el hecho de que la superficie de parcela no ocupada por la edificación ó urbanización mineralizada (pasos, zona de instalaciones, etc...) tenga alguna de las terminaciones siguientes:

1. Pavimento: Calzada de circulación de vehículos, explanadas peatonales, que ocuparán en su conjunto el porcentaje señalado en las fichas pormenorizadas. .
2. Pradera con césped, plantas arbustivas, etc
3. Taludes con algún tipo de plantación.
4. En el interior de la parcela privatizable se plantará un árbol por cada 100m<sup>2</sup> de parcela, que tendrá como mínimo un diámetro de 3m de copa y será de alguna de las especies autóctonas.

El cierre de parcela seguirá las alineaciones de calle y los linderos de parcela, no autorizándose retranqueos en ninguna de las líneas, salvo si se deben al tratamiento de las puertas de entrada. Caso de que las puertas de acceso se proyecten retranqueadas, el espacio exterior al cierre de parcela, quedará perfectamente pavimentado o ajardinado.

## B.2.- NUEVO RÉGIMEN URBANÍSTICO

A continuación se aporta el contenido de los mismos artículos debidamente modificados conforme al contenido del presente expediente. Para una mejor comprensión de los aspectos de dichos artículos que resultan alterados por el presente expediente, se reflejan los mismos en *color azul y cursiva*, frente al resto de texto en negro (sin cursiva)

### Artículo 18.- Alturas de la edificación

La altura de la edificación medida desde cualquier punto del entorno hasta el alero y la cumbrera, no superarán la señalada en la normativa específica de aplicación, con independencia del número de aguas de la cubierta.

La altura se medirá en cada fachada de la edificación, partiendo del terreno resultante hasta la línea horizontal de intersección con el plano del alero, si este es horizontal o hasta la línea horizontal de arranque de la cubierta en su encuentro con el muro.

En terrenos escalonados con pendiente, se autorizan, al objeto de cumplir la altura indicada, proyectar volúmenes escalonados, siempre que en ningún punto aparezca un paramento vertical de altura superior a una planta.

Las alturas parciales libres de las plantas de los edificios residenciales medidos de suelo a techos terminados serán las siguientes:

- Planta sótano o semisótano, destinado a garajes o trasteros:  
Altura Mínima: 2,30 mts.
- Planta sótano, otros usos (Vivienda Unifamiliar):  
Altura Mínima: 2,50 mts.
- Planta Baja, uso de vivienda:  
Altura Mínima: *2,60 mts Viv Libre y 2,50 mts. VPO*
- Planta Baja, Otros Usos: Equipamiento Comercial Social :  
Altura Mínima: *3,20 mts*
- Planta Piso, uso de vivienda:  
Altura Mínima: 2,60 mts Viv Libre y 2,50 mts. VPO
- Planta Piso, Otros Usos: Equipamiento Comercial Social :  
Altura Mínima: 2,80 mts

Estas se podrán reducir puntualmente para posibilitar el paso de instalaciones y/o descuelgue de vigas hasta 20 cms, y siempre y cuando este descuelgue no afecte a más del 25% de la superficie útil de la vivienda y/o local afectado.

En cualquier caso, y tanto para las Viviendas en régimen libre como las VPO, se deberán cumplir las ORDENANZAS DE DISEÑO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, *ORDEN de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, B.O.P.V. nº 43, de 3 de marzo de 2009, o de las que le sustituyan.*

### Artículo 19.- Cubierta

Tanto para las edificaciones de vivienda unifamiliar (aislada y/o adosada) como para las de vivienda colectiva, se permiten cubiertas planas y/o inclinadas, pero siempre buscando la integración de las mismas dentro de una composición mediante volúmenes sencillos y fácilmente reconocibles.

En el caso de cubierta plana deberá dotarse a la misma una pendiente mínima del 2% para poder desaguar las aguas de lluvia.

*Para las Viviendas Libres* en el caso de cubierta con pendientes se permiten a dos o más aguas siendo la pendiente máxima de los faldones de la cubierta, hasta 50%, debiendo arrancar desde la cota de cornisa, y nunca desde puntos más elevados. Se prohíbe la formación de mansardas u otras formas que se proyecten fuera de la envolvente definida.

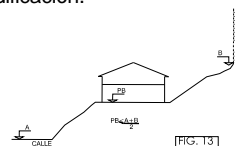
*Para las Zonas Residenciales Colectivas (ZRC) destinadas a VPO se permiten cubiertas planas, a dos tres o más aguas pero siempre de formas sencillas y fácilmente reconocibles. En caso de cubierta plana y no transitable, la altura del peto será como máximo de 1,00 metro respecto de la cara superior del último forjado. Si dispone de vivienda (P. Ático) el peto se podrá levantar hasta cumplir las exigencias del CTE DB SUA, no superándose dicha altura. En caso de cubierta a dos o más aguas la pendiente oscilará entre el 30 y 35%, la cumbrera se dispondrá a una cota máxima de 3,00 metros respecto a la cara superior del forjado de esta planta en el caso de planta 3ª, y de 2,50 metros en planta ático, y la cara inferior del alero de arranque del faldón de cubierta, se dispondrá a una cota no superior a la superior del forjado de esta planta.*

**Artículo 25.- Nivel de la planta baja**

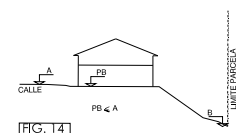
**Para las ZRL (Vivienda Libre)**

Por nivel de planta baja se entiende la cota de altimetría de la planta baja de la edificación.

La cota de la planta baja se situará a una cota inferior al punto intermedio entre la cota más baja de la rasante de la calle y el punto más alto del lindero del fondo, cuando este último sea más elevado que el perfil de la calle. (FIG. 13)



Caso de que el punto más alto de la parcela se encuentre en el frente de la calle, la cota de la planta baja, se podrá situar como máximo a nivel con ese punto de la rasante. (FIG 14)



**Para las ZRC (Vivienda de VPO) La rasante de referencia de la planta baja, se considerará a partir de la rasante de la vía pública (acera), en la perpendicular a la fachada, de modo que la planta baja de ninguna vivienda no quede deprimida en 1,20 metros respecto a la rasante del espacio público. Del mismo modo la rasante del portal no podrá quedar a una cota respecto a la rasante de la vía pública en ± 0,90 metros, en la perpendicular al mismo. La planta sótano no podrá sobresalir más de 1,50 metros en ningún punto respecto a la rasante del límite de la zona.**

**Artículo 30.- Zona Residencial Colectiva VPO (ZRC)**

El área definida como Zona Residencial Colectiva V.P.O., recoge las parcelas libre de edificación situada a Norte del sector, haciendo de charnela de unión con el suelo urbano clasificada en el municipio de Mungia. En esta zona se definen nueve parcelas edificables, en las que se deben situar los bloques de uso residencial posibilitados, determinándose en todos ellos, excepto en el bloque 9, la obligatoriedad de prever cierta reserva de uso comercial y social a ubicar en planta baja. Todo ello con el fin de cumplir este tipo de reserva exigida en el Reglamento de Planeamiento. Esta zona deberá cumplir las siguientes determinaciones urbanísticas:

**Tipología edificatoria**

Edificación aislada de vivienda colectiva en bloque lineal

**Parcela mínima**

Las delimitadas por el Plan Parcial para cada bloque en la documentación gráfica y escrita.

**Ordenación**

Se señalan las alineaciones máximas donde se puede ubicar la nueva edificación. Antes de proceder a la edificación de los bloques será necesario redactar un Estudio de Detalle, para cada grupo edificable que se define, de manera que quede convenientemente coordinada la definición de rasantes del conjunto.

**Parámetros edificatorios**

- Edificabilidad máxima: ..... La adscrita a cada lote edificable
- Volumen máximo edificable ..... 3,30 m x m<sup>2</sup> construido
- Plantas máximas permitidas: ..... 2S+PB+3P+**ATICO\***
- Altura máxima edificable: ..... 13,00 m alero y 16,50 m cumbrera
- Ocupación máxima de la edificación: ..... La adscrita a cada lote edificable

\* Solo se permite Planta Ático en las bloques situados frente al Vial Norte 1: ZRC-1, ZRC-5, ZRC-7 y ZRC-9.

### Normativa de usos

#### Uso principal

Edificio de vivienda en tipología colectiva en régimen de V.P.O.

#### Uso obligatorio

Deberá preverse la superficie para uso comercial-social que se señala en la tabla adjunta

#### Uso compatibles y/o autorizados

##### Garaje G1

En el edificio de nueva planta, se deberá prever en planta bajo rasante un mínimo de plazas de aparcamiento igual ó superior a una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial y una plaza por cada 75 m<sup>2</sup> de otros usos.

El aprovechamiento y características correspondientes a cada una de estas Zonas es la que se señala a continuación:

PARCELA Ref.	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	** EDIF. RESID. S/R M <sup>2</sup>	** EDIF. COM-SOC S/R M <sup>2</sup>	OCUP. Max M <sup>2</sup>	Nº Max Plantas S.R.
ZRC-1	1.544,67	3.300,00	Equip. Soc. 150,00	*	PB+3+Atico
ZRC-2	1.860,39	4.180,00	Equip. Com 150,00	*	PB+3
ZRC-3	1.066,99	2.420,00	Equip. Soc. 150,00	*	PB+3
ZRC-4	1.064,75	2.420,00	Equip. Com 150,00	*	PB+3
ZRC-5	1.836,70	3.960,00	Equip. Soc. 300,00	*	PB+3+Atico
ZRC-6	1.819,96	3.960,00	Equip. Com 150,00 Equip. Soc. 150,00	*	PB+3
ZRC-7	1.810,09	4.180,00	Equip. Soc. 0,00	*	PB+3+Atico
ZRC-8	1.528,35	3.300,00	Equip. Soc. 150,00	*	PB+3
ZRC-9	1.453,95	3.520,00	Equip. Soc. 150,00	*	PB+3+Atico
<b>TOTAL</b>	<b>13.985,85</b>	<b>31.240,00</b>	<b>1.500,00</b>		

\* La ocupación máxima, tanto sobre cómo bajo rasante, será la resultante de las alineaciones máximas definidas gráficamente, según plano de alineaciones y lo señalado en la normativa

\*\* **TRASVASE DE EDIFICABILIDAD** Dentro de cada uno de estos ámbitos, se posibilita el trasvase de la edificabilidad sobrerosante entre las diferentes Subzonas que lo componen, con independencia de su uso, bien sea residencial, o bien comercial, con las siguientes limitaciones: La superficie máxima a traspasar, tanto para la parcela emisora, como para la parcela receptora no será superior al 10% de la superficie edificable sobrerosante asignada cada una de ellas (emisora o receptora). Igualmente se deberá justificar el mantenimiento de los estándares dotacionales, de modo que tras el traspaso de edificabilidad se mantenga para el correspondiente Ámbito Homogéneo la superficie total de los usos Comerciales y Sociales inicialmente previstos.

Dicho traspaso no alterará el resto de condiciones arquitectónicas previstas en el presente expediente, para cada Subzona Residencial (ZRC), ocupación, alineaciones, numero de planas etc., es decir su envolvente volumétrica máxima.

**NUMERO DE VIVIENDAS:** El número de viviendas establecido para cada Subzona es libre, si bien, el número mínimo de viviendas de tres (3) habitaciones será del 65% del total de las mismas, y no podrá haber más de un 10% de una (1) sola habitación

#### ALINEACIONES:

**Alineaciones Bajo-Rasante.** Se permite la ocupación de la totalidad de la superficie de cada una de las Zonas Residenciales Colectivas (ZRC).

**Alineaciones Sobre-Rasante.** Las alineaciones previstas para cada una de las Zonas Residenciales Colectivas (ZRC) serán las que continuación se expresan, en función de las distintas situaciones: (Ver plano nº 5, referencia OV-01-A y nº 6, referencia O-01-A).

**A) Planta Baja: Alineaciones Máximas: No podrá, superar la correspondiente a las alineaciones definidas como impuestas y/o máximas de plantas altas. Ello implica que la alineación impuesta de plantas altas tiene el carácter de alineación máxima en esta planta. Todo ello según el siguiente cuadro cuya referencia de vértices queda reflejada en la documentación gráfica adjunta**

**ALINEACIONES PLANTA BAJA**

ZONA ZRC	Tramo Fachada Vértice 1-2	Tramo Fachada Vértice 2-3	Tramo Fachada Vértice 3-4	Tramo Fachada Vértice 4-5	Tramo Fachada Vértice 5-6	Tramo Fachada Vértice 6-1
ZRC-1	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 2 mts	Max. 4 mts	Max. Lim. ZRC
ZRC-2	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 2 mts	Max. 4 mts	Max. Lim. ZRC
ZRC-3	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 4 mts.	Max. 2 mts*	---	---
ZRC-4	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 4 mts.	Max. 2 mts*	---	---
ZRC-5	Max. 4 mts.	Max. 2 mts.	Max. 2 mts	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC
ZRC-6	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 2 mts.	Max. 4 mts	Max. 2 mts.
ZRC-7	Max. 4 mts.	Max. 2 mts.	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 2 mts.
ZRC-8	Max. 2 mts.	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts.	Max. 4 mts.	Max. 2 mts.
ZRC-9	Max. 4 mts.	Max. 2 mts.	Max. 2 mts.	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts

\*En el caso de las zonas ZRC-3 y ZRC-4, la alineación indicada en el Tramo Fachada Vértice 4-5 es la correspondiente al Tramo Fachada Vértice 4-1

**B) Planta tipo (1ª a 3ª): Tiene carácter de Impuesta la alineación de 4 metros respecto al límite de Zona, la correspondiente a las fachadas (Norte) situadas frente al Vial Norte 1 de los bloques situados en las Zonas ZRC-5, ZRC-7 y ZRC-9, y la correspondiente a la fachada (Sur) del bloque previsto para la ZRC-1. Igualmente tiene el carácter de impuesta una alineación de 4 metros respecto al límite de sus respectivas Zonas, las fachadas (Sur) que dan frente al Vial Norte 2, las edificaciones previstas en las subzonas ZRC-2, ZRC-3, ZRC-4, ZRC-6 y ZRC-8. El resto de alineaciones tienen carácter de máximas. Todo ello según el siguiente cuadro cuya referencia de vértices queda reflejada en la documentación gráfica adjunta.**

**ALINEACIONES PLANTA TIPO 1ª a 3ª**

ZONA ZRC	Tramo Fachada Vértice 1-2	Tramo Fachada Vértice 2-3	Tramo Fachada Vértice 3-4	Tramo Fachada Vértice 4-5	Tramo Fachada Vértice 5-6	Tramo Fachada Vértice 6-1
ZRC-1	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 2 mts	Impuesta 4 mts	Max. Lim. ZRC
ZRC-2	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 2 mts	Impuesta 4 mts	Max. Lim. ZRC
ZRC-3	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Impuesta 4 m.	Max. 2 mts*	---	---
ZRC-4	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Impuesta 4 m.	Max. 2 mts*	---	---
ZRC-5	Impuesta 4 m.	Max. 2 mts.	Max. 2 mts	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC
ZRC-6	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 2 mts.	Impuesta. 4 mts	Max. 2 mts.
ZRC-7	Impuesta 4 m.	Max. 2 mts.	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts	Max. 2 mts.
ZRC-8	Max. 2 mts.	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts.	Impuesta. 4 mts.	Max. 2 mts.
ZRC-9	Impuesta 4 m.	Max. 2 mts.	Max. 2 mts.	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 mts

\*En el caso de las zonas ZRC-3 y ZRC-4, la alineación indicada en el Tramo Fachada Vértice 4-5 es la correspondiente al Tramo Fachada Vértice 4-1

**C) Planta Ático: Esta planta únicamente se permite respecto a las edificaciones previstas en las Zonas ZRC-1, ZRC-5, ZRC-7 y ZRC-9 situadas frente al Vial Norte 1. Todo ello según el siguiente cuadro cuya referencia de vértices queda reflejada en la documentación gráfica adjunta**

**ALINEACIONES PLANTA ATICO**

ZONA ZRC	Tramo Fachada Vértice 1-2	Tramo Fachada Vértice 2-3	Tramo Fachada Vértice 3-4	Tramo Fachada Vértice 4-5	Tramo Fachada Vértice 5-6	Tramo Fachada Vértice 6-1
ZRC-1	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 m. P 3ª	Max. 2 m. P 3ª	Max. 2 m. P 3ª	Max. 2 m. P 3ª
ZRC-5	Max. 2 m. P 3ª.	Max. 2 m. P 3ª	Max. 2 m. P 3ª	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 m. P 3ª
ZRC-7	Max. 2 m. P 3ª	Max. 2 m. P 3ª.	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 m. P 3ª	Max. 2 m. P 3ª
ZRC-9	Max. 2 m. P 3ª	Max. 2 m. P 3ª.	Max. 2 m. P 3ª	Max. Lim. ZRC	Max. Lim. ZRC	Max. 2 m. P 3ª

Las alineaciones máximas o impuestas antes señaladas lo serán sin perjuicio de los vuelos máximos de la edificación señalados en el artículo 20 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial, que en las Zonas definidas Residencial Colectiva (ZRC) únicamente se permiten en las plantas 1ª a 3ª. Estos aspectos quedan reflejados en la documentación gráfica del presente expediente.



Artículo 41.- **Unidad mínima de Diseño.**

**Se definen los Ámbitos Homogéneas de Ordenación (AA.HH.) compuestas por diferentes Sub-Zonas Residenciales Colectivas (ZRC) que conforman ámbitos espaciales que presentan unos patrones y unas características formales uniformes. De este modo se establecen tres Ámbitos Homogéneos:**

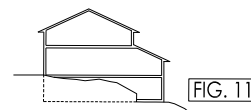
- AH-1 **Ámbito Homogéneo nº 1 (Oeste) Conformado por las Subzonas Residenciales ZRC-1 y ZRC-2**
- AH-2 **Ámbito Homogéneo nº 2 (Centro) Conformado por las Subzonas Residenciales ZRC-3, ZRC-4 y ZRC-5**
- AH-3 **Ámbito Homogéneo nº 3 (Este) Conformado por las Subzonas Residenciales ZRC-6, ZRC-7, ZRC-8 y ZRC-9**

**En el caso que el Ayuntamiento lo estime oportuno podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle de los diferentes bloques que lo integran, en el que queden se justifique la correcta adecuación de las rasantes, volúmenes, decalaje de los diferentes portales, así como la homogeneidad en las condiciones estéticas, compositivas y tratamiento de fachadas.**

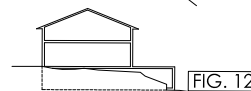
Artículo 45- **Ordenación de volúmenes, composición y estética**

**Para las ZRL (Vivienda Libre)**

En terrenos con pendiente se autoriza, al objeto de cumplir la altura de la edificación, proyectar volúmenes escalonados siempre que en ningún punto aparezca un paramento vertical de altura superior a la máxima autorizada. El escalonamiento será, en este caso, como máximo de una planta (FIG 11).



Se autoriza igualmente que el escalonamiento tenga un desnivel de dos plantas si el cuerpo escalonado tiene una sola planta y queda por debajo del topográfico definitivo en un 75% de su desarrollo (FIG 12).



En ambos supuestos se prohíbe el aprovechamiento bajo cubierta.

Las cubiertas serán obligatoriamente inclinadas, con pendiente mínima del 30%. Se propone que sean de taja cerámica o de hormigón, con pendientes comprendidas entre el 30% y el 40%. Se permitirá que, por motivos compositivos, un porcentaje no superior al 25% del total de la superficie de cubierta se trate como cubierta plana.

Todas las fachadas, incluso cubiertas, remates, y cuerpos complementarios, tendrán análogo tratamiento y calidad que la principal.

**Para las ZRC (Vivienda Libre)**

**DECALAJES DE LOS DIFERENTES PORTALES -Diferencia de Cotas de plantas 1ª a Ático-: Los portales de los bloques de cada una de las zonas residenciales (ZRC) se dispondrán con un decalaje máximo de una planta. El decalaje, de los diferentes portales en cada bloque será constante, estableciéndose un decalaje mínimo 0,50 metros. Se procurará que los decalajes sean múltiplos bien de 0,30 m. o bien de 0,50 metros.**

**ASPECTOS ESTETICOS COMPOSITIVOS, MATERIALES: Al objeto de dotar cierto equilibrio compositivo, y un mínimo nivel de calidad, al conjunto de las Zonas Residenciales Colectivas ZRC y más concretamente en los diferentes Áreas Homogéneas de Ordenación AA.HH. se establece que los materiales de acabado Cerramientos Opacos, Carpinterías, Cubiertas, elementos singulares, etc... presentarán técnicamente unos mínimos estándares de calidad, resulten de bajo mantenimiento y resulten estables ante inclemencias. Estéticamente para cada Zona Homogénea los materiales presentarán una cierta Homogeneidad Cromática. Respecto a acabados opacos se señalan como recomendables Materiales pétreos, materiales Cerámicos, Prefabricados de Hormigón de un mínimo de calidad, Fachadas ventiladas etc... Se prohíbe los acabados a base de mortero monocapa. En cuanto a carpinterías se establecen como recomendables la madera y/o aluminio, en tonos oscuros. Se prohíbe expresamente carpinterías de PVC**

Artículo 57- **Acondicionamiento del terreno**  
(Proy. Urbanización Complementario)

**Para Zonas ZRL (Viviendas Libres)**

Los desmontes y terraplenes para dar al terreno su rasante definitiva, no excederán, en ningún punto, de 3,50 m medidos desde su rasante original. (Fig 21)



El contorno de la parcela, se dejará en su altimetría inicial, prohibiéndose construir cualquier tipo de muro a lo largo del perímetro de la parcela (salvo en el frente a calle)

El promotor, no obstante, podrá alterar la altimetría de los linderos, caso de llegar a un acuerdo con el titular de la parcela o parcelas colindantes, acuerdo que deberá acreditarse de forma fehaciente y que obligará a las partes a observarlo en el futuro.

En cualquier caso, los taludes no sobrepasarán la pendiente de proporción: 3 Horizontal por 2 Vertical (3H:2V).



Las obras de acondicionamiento de parcela quedarán reflejadas en los siguientes planos:

A.- Taquimétrico original de la parcela a escala 1:100.

B.- Plano de ordenación de la parcela a escala 1:100 en el que se relejarán:

4. Curvas de nivel resultantes de los movimientos de tierra previstos.
5. Definición geométrica de todos los elementos e instalaciones previstas: calzadas, caminos, terrazas, pérgolas, piscinas, antenas, etc., con detalle de sus cotas de altimetría y pendientes.
6. Localización de los árboles a plantar y de aquellos que se mantengan o trasladen. Son especies protegidas el roble, la encina, el castaño, el haya, el tejo, el acebo y el nogal. La edificación se adaptará en lo posible a los árboles existentes de forma que los proteja y conserve.

C.- Perfiles que fueran necesarios para la correcta definición del proyecto.

Igualmente se definirán en el proyecto, las características del cerramiento de la parcela, con el detalle gráfico suficiente que permita justificar el cumplimiento de todas las condiciones definidas en estas ordenanzas.

El interior de la parcela deberá tener un tratamiento de jardinería, en toda su superficie en el momento de solicitarse el permiso de primera utilización. Se entiende por tratamiento de jardinería, el hecho de que la superficie de parcela no ocupada por la edificación ó urbanización mineralizada (pasos, zona de instalaciones, etc...) tenga alguna de las terminaciones siguientes:

5. Pavimento: Calzada de circulación de vehículos, explanadas peatonales, que ocuparán en su conjunto el porcentaje señalado en las fichas pormenorizadas. .
6. Pradera con césped, plantas arbustivas, etc
7. Taludes con algún tipo de plantación.
8. En el interior de la parcela privatizable se plantará un árbol por cada 100m<sup>2</sup> de parcela, que tendrá como mínimo un diámetro de 3m de copa y será de alguna de las especies autóctonas.

El cierre de parcela seguirá las alineaciones de calle y los linderos de parcela, no autorizándose retranqueos en ninguna de las líneas, salvo si se deben al tratamiento de las puertas de entrada. Caso de que las puertas de acceso se proyecten retranqueadas, el espacio exterior al cierre de parcela, quedará perfectamente pavimentado o ajardinado.

### B.3.- DOCUMENTACION GRAFICA MODIFICADA

Las modificaciones producidas que se han señalado en el apartado anterior quedan debidamente acreditadas en la documentación gráfica adjunta. A tal efecto, la documentación gráfica de la presente Modificación integra los siguientes planos:

Planos de Información				
Nº Plano:	Referencia:		Plano de:	Escala:
01	I-01-A	1 de 1	<i>Situación</i>	1/5.000
02	IZ-01-A	1 de 1	<i>*Zonificación y usos pormenorizados</i> S/ P.P. Vigente	1/1.000
03	IV-01-A	1 de 1	<i>*Alineaciones y rasantes</i> S/ P.P. Vigente	1/1.000

Planos de Ordenación				
Nº Plano:	Referencia:		Plano de:	Escala:
04	OZ-01-A	1 de 1	<i>*Zonificación y usos pormenorizados</i> S/ P.P. Modificado	1/1.000
05	OV-01-A	1 de 1	<i>*Alineaciones y rasantes</i> S/ P.P. Modificado	1/1.000
06	O-01-A	1 de 1	<i>Planta de detalle ordenación zonas ZRC</i> S/ P.P. Modificado	1/500
07	O-02-A	1 de 1	<i>Perfiles edificación: longitudinales en viales 3, 4 y 5</i> S/ P.P. Modificado	1/500
08	O-02-B	1 de 6	<i>Perfiles edificación: transversales ST1 y ST2</i> S/ P.P. Modificado	1/200
09	O-02-B	2 de 6	<i>Perfiles edificación: transversales ST3 y ST4</i> S/ P.P. Modificado	1/200
10	O-02-B	3 de 6	<i>Perfiles edificación: transversales ST5 y ST6</i> S/ P.P. Modificado	1/200
11	O-02-B	4 de 6	<i>Perfiles edificación: transversales ST7 y ST8</i> S/ P.P. Modificado	1/200
12	O-02-B	5 de 6	<i>Perfiles edificación: transversales ST9 y ST10</i> S/ P.P. Modificado	1/200
13	O-02-B	6 de 6	<i>Perfiles edificación: transversales ST11 y ST12</i> S/ P.P. Modificado	1/200
14	O-02-C	1 de 1	<i>Perfil y condiciones de edificación</i>	1/200

\*Los Planos de Ordenación sustituyen a los del Plan Parcial Vigente

#### B.4.- TRAMITACIÓN. ENTRADA EN VIGOR

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Residencial "Larrabizker" de Mungia se tramitará conforme a las exigencias procedimentales que derivan de lo previsto en los artículos 95 y 96 de la Ley 2 /2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Conforme a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local la entrada en vigor de las nuevas determinaciones se producirá una vez que aprobada definitivamente la Modificación Puntual se publique su contenido normativo en el Boletín Oficial de Bizkaia y transcurra el plazo de 15 días fijado en el artículo 65.2 del referido cuerpo legal.

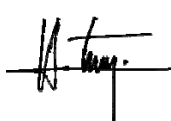
En Bilbao a 05 de junio de 2011

Fdo.  
LOS ARQUITECTOS:

PABLO ESTEFANÍA ANGULO



UNAI ZUAZO ATONDO



IBAI LARRABE SANGRONIZ



## **C.- DICTAMEN JURIDICO**

**Dictamen emitido a requerimiento del Ayuntamiento de Mungia sobre procedimiento para eliminar el número máximo de viviendas en la subzona de vivienda colectiva VPO del Plan Parcial Larrabizker y posibilidad de trasladar edificabilidades entre los bloques que definen su ordenación.**

**Mayo de 2.011**

Por el Ayuntamiento de Mungia, se requiere a este letrado para que emita informe sobre los extremos que se precisarán, teniendo en cuenta los siguientes:

## **ANTECEDENTES**

### **1.- EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LARRABIZKER.**

Mediante Orden Foral 1123/2006, de 29 de junio, del Diputado Foral de Relaciones Municipales y Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia, se aprobó definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del SAPUR B-1 "Larrabizker".

La ordenación pormenorizada del Plan define, las siguientes subzonas residenciales de vivienda colectiva:

ZRC	Nº viv	m2 total	m2/viv	Edif. Total
1	30	1.544,67	110	3.300
2	38	1.860,39	110	4.180
3	22	1.066,99	110	2.420
4	22	1.064,75	110	2.420
5	36	1.836,70	110	3.960
6	36	1.819,96	110	3.960
7	38	1.810,09	110	4.180
8	30	1.528,35	110	3.300
9	32	1.453,95	110	3.520

### **2.- EL CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.**

En 12 de noviembre de 2.008, la Junta de Concertación de Larrabizker suscribió con el Ayuntamiento un convenio por el que se regulan, entre otras, las siguientes obligaciones de la entidad en el proceso de transformación del ámbito:

a.- Cesión al Ayuntamiento en concepto de 10% de la edificabilidad urbanística de las parcelas edificables con uso residencial de vivienda colectiva destinada a VPO, ZRC-1, ZRC-2, ZRC-6, ZRC-7, ZRC-8 y ZRC-9.

b.- Redacción del proyecto de sistema general de comunicaciones adscrito al sector correspondiente a la rotonda proyectada en el vértice Noroeste que afecta a una superficie de 1.833,80 m<sup>2</sup> del SAPUR R-7 Gamiz Bidea, así como la ejecución, dirección técnica y financiación de las obras de dicho sistema, conforme al proyecto de urbanización que se redacte.

c.- Aceptación del contenido del convenio de colaboración que el Ayuntamiento suscriba con el Departamento de Obras Públicas respecto a la cesión de la titularidad del tramo de la carretera foral BI-3102 comprendido entre el PK 16+2+230 y el PK 17+230.

### **3.- EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LARRABIZKER.**

En 13 de noviembre de 2.009, la Alcaldía aprobó definitivamente el proyecto de equidistribución del sector.

La inscripción registral de la reorganización de la propiedad se produjo en 27 de marzo de 2.011.

Teniendo en cuenta estos antecedentes y habiéndose facilitado a este letrado los documentos de los que resultan, se formula la siguiente:

### **CONSULTA**



Trámites que han de seguirse para viabilizar un incremento del número de viviendas de protección oficial previstas en Larrabizker, sin alterar la edificabilidad urbanística, y posibilidad de regular trasvases de ésta entre los bloques de vivienda colectiva resultantes de la ordenación.

Aceptando este requerimiento, tenemos el honor de emitir el siguiente

## **DICTAMEN**

### **I**

#### **EL NUEVO MARCO JURÍDICO-URBANÍSTICO CREADO POR LA LEY 2/2.006 DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO**

##### **I.1.- Simplificación de trámites.**

La promulgación de la ley que da título a este epígrafe (en adelante Ley del Suelo), se hace eco de la necesidad de agilizar los trámites de aprobación de los instrumentos de planeamiento y simplificar los documentos precisos con el fin, según reza su exposición de motivos, de que “las determinaciones y tramitaciones urbanísticas no sean obstáculo a las necesidades sociales que la ley pretende atender”.

**I.2.- La regulación sobre determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada.**

**I.2.1.-** Novedosa y significativa resulta a este propósito la diferenciación recogida en numerosos pasajes del texto urbanístico, entre la ordenación estructural y la pormenorizada, de suerte que, resulta obligado a todo Plan General distinguir expresamente las determinaciones que no corresponden a la función legal que dicho plan tiene asignado en la ley, sino a la del planeamiento de ordenación pormenorizada. Así lo proclama el art. 103.2 de la Ley del Suelo.

**I.2.2.-** Por su parte, la disposición transitoria segunda 1., declara que la regulación entre uno y otro tipo de ordenación será de aplicación desde entrada en vigor de la ley a todos los planes e instrumentos de ordenación urbanística.

**I.2.3.-** De ahí entonces que podemos afirmar que, aunque nos encontremos ante unas Normas Subsidiarias nacidas al abrigo de una normativa legal orillada por la Ley del Suelo, y en la que no se distingue expresamente ambos tipos de determinaciones, ello no representa impedimento alguno para su identificación, con la sola observación de las determinaciones propias de cada categoría, a la luz de lo dispuesto en los arts. 53 y 56 de la Ley.

Añadir, y esto es importante, que las determinaciones de carácter estructural tendrán el rango jerárquico propio del Plan General, mientras que las de ordenación pormenorizada, gozarán del rango de planes de desarrollo (art. 58).

**II**

**EL INCREMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS DE LA SUBZONA DE VIVIENDA**

**COLECTIVA DE VPO DE LARRABIZKER SIN ALTERAR LA EDIFICABILIDAD  
URBANÍSTICA COMO DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**II.1.-** Es pacífica la declaración que las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en el Plan Parcial de Larrabizker, pueden válidamente ser alteradas a través de su reforma.

Ahora bien; la duda se presenta en el modus operandi para eliminar el parámetro relativo al número de viviendas establece en el Plan General. En otras palabras ¿es necesario reformar las Normas Subsidiarias, o sería suficiente con acudir a la modificación del Plan Parcial que las desarrolla?

La respuesta ha de venir dada, necesariamente, tras evaluar si una determinación como la del número de viviendas participa de la naturaleza de ser estructural o pormenorizada.

**II.2.-** A estos efectos, el art. 53 de la Ley del Suelo rotulado "Ordenación estructural", en sus apartados 1 y 2 contempla las determinaciones de carácter general y aquellas otras que se prevén para cada clase de suelo con aquel concepto.

Y del detenido repaso de las concreciones urbanísticas del precepto de cita, ninguna referencia, ni vaga siquiera, al número de viviendas.

Así en el suelo urbano y el urbanizable sectorizado que es el que ahora nos ocupa, se identifican como determinaciones estructurales las siguientes:

**a.-** La delimitación de su perímetro.

**b.-** La determinación del sector cuya ordenación se remita al Plan Parcial.

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

**d.-** La definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones mínimas de la urbanización, incluida para el suelo urbanizable, la conexión y el refuerzo de infraestructuras existentes.

**II.3.-** De todo lo anterior se extrae la indubitada reflexión que el número de viviendas, al no ser una determinación de ordenación estructural, ha de merecer por fuerza, el calificativo de ordenación pormenorizada, pues aunque no esté identificado en el inventario enunciativo del art. 56.1, sí encuentra acomodo en la cláusula residual del apartado I) último cuando prescribe:

“Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.”

Y ello es lógico y coherente con otras referencias contenidas en el articulado de la ley según las cuales la densidad y estándares aparecen vinculados no al número de viviendas como ocurría en la legislación anterior, sino a la edificabilidad (arts. 77, 78 y 79).

**II.4.-** Podemos sostener a la luz de este análisis que el número de viviendas de un ámbito ha de deducirse de los elementos definitorios de la edificación, tales como la altura, número de plantas, morfología, tipo edificatorio, etc. (ordenación pormenorizada).

No hemos de perder de vista, en fin, que la validez de esta conclusión está íntimamente condicionada al respeto de los usos y edificabilidades del sector, en cuanto que ambos son determinaciones de ordenación estructural.

En resumen, pues, variar el número de viviendas de la actuación urbanística en la subzona residencial colectiva es posible, a través de la modificación del Plan Parcial.

### III

#### LA JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

**III.1.-** Ha de encontrar acomodo en la necesidad de optimizar el uso del suelo como recurso y adoptar un modelo urbano que lo aproveche de manera efectiva, limitándolo única y exclusivamente a la determinación del incremento del número máximo de viviendas permitido en el sector, para el régimen de protección oficial.

Los nuevos criterios han de identificarse con la necesidad de redimensionar las unidades de vivienda que con destino a capas de población con menor nivel de renta son destinatarias de este producto edificatorio.

**III.2.-** De otro lado el incremento del número de viviendas que se persigue en modo alguno ha de representar una mudanza del modelo de desarrollo planteado habida cuenta que se mantienen inalterables el resto de los parámetros urbanísticos que definen el volumen edificatorio del planeamiento vigente, tales como la edificabilidad, uso, número de alturas, separaciones a linderos y viales públicos, etc.

## **IV**

### **EL TRASVASE DE EDIFICABILIDAD ENTRE LOS BLOQUES DE LA ORDENACIÓN**

**IV.1.-** Sabemos que la determinación más genuina de los planes parciales como instrumentos de desarrollo, es la ordenación del ámbito a través de su división en subzonas de sistemas locales de dominio público y subzonas privadas donde se materializa la edificabilidad urbanística otorgada por el planeamiento general.

La ordenación pormenorizada definirá entonces la forma y situación de los futuros edificios posibles de realizar en las distintas parcelas, estableciendo las líneas de la edificación por referencia a alineaciones, y distinguiendo entre ellas las obligadas o impuestas y aquellas otras que tienen el carácter de máximas, de forma que los bloques puedan retranquearse hacia el interior de la parcela, de acuerdo con los criterios que al efecto establezca la normativa específica.

**IV.2.-** Nadie discute que la concreción espacial de la edificación puede alterarse

mudando los criterios y a través de la modificación del Plan.

Pero resulta igualmente posible, por razonable, que la propia normativa urbanística al establecer las determinaciones de la edificabilidad de las parcelas, regule eventuales trasvases de edificabilidad urbanística con un límite de metros cuadrados, en atención a que las alineaciones fijadas y los elementos definatorios de la edificación dejan margen para una holgada implantación del sólido constructivo.

La única condición exigible es que este pase de las edificabilidades urbanísticas de cada uso entre parcelas, respete, en todo caso, la edificabilidad ponderada en el conjunto de la subzona de vivienda colectiva de VPO.

## V

### TRAMITACIÓN DE LA REFORMA

La modificación que se plantea deberá tramitarse conforme a las exigencias procedimentales que derivan de lo previsto en el art. 95 de la Ley del Suelo, por así exigirlo el art. 104 de la misma ley.

Conforme prescribe el art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, la entrada en vigor de las nuevas determinaciones se producirá una vez aprobada definitivamente la modificación, se publique su contenido normativo en el Boletín Oficial de Bizkaia y transcurra el plazo de quince días fijado en el art. 65.2 de aquella ley.

## VI

### INCIDENCIA DE LOS CAMBIOS EN LA REPARCELACIÓN APROBADA Y EL CONVENIO

**VI.1.-** La supresión de la determinación que en el planeamiento parcial se establece respecto al número máximo de viviendas, no precisa de un cambio correlativo en el proyecto de reparcelación, pues el acogimiento registral de la descripción de los lotes resultantes ninguna referencia realiza al número de viviendas.

**VI.2.-** Si se diera el supuesto de trasvasar la edificabilidad urbanística entre parcelas de la subzona de vivienda colectiva, los cambios resultantes deberían quedar reflejados en el registro, vía operación jurídica complementaria que, de no afectar al resto de propietarios del sector, podrá materializarse mediante el cumplimiento de los siguientes trámites:

- a.- Descripción de las edificabilidades resultantes de la parcela.
- b.- Decreto de aprobación por Alcaldía.
- c.- Publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia y el periódico.
- d.- Inscripción registral.

Si incidiera en terceros propietarios, la reforma de proyecto precisaría de la audiencia de éstos.



**VI.3.-** Significar también que la aplicación de estos nuevos criterios en el Plan reformado ninguna incidencia despliega en los compromisos asumidos por la Junta, pues resultan inocuos al convenio suscrito con el Ayuntamiento, de suerte que su contenido se mantiene inalterable.

En méritos de lo expuesto, el letrado que suscribe cree posible formular la siguientes:

### **CONCLUSIONES**

**PRIMERA.-** Las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructural tendrán el rango jerárquico del Plan General, el resto aunque estén contenidas en las normas subsidiarias, tendrán el rango de la ordenación pormenorizada.

De ahí que aunque el Plan incorpore determinaciones propias del planeamiento de desarrollo, éstas puedan ser modificadas a través de los planes instrumentales, sin infracción del principio de jerarquía normativa.

**SEGUNDA.-** El establecimiento del número máximo de viviendas, aunque esté contenido en las Normas Subsidiarias, puede válidamente ser alterado mediante la modificación del Plan Parcial, por constituir una determinación de ordenación pormenorizada, pues la ley no configura el patrón número de viviendas como determinación estructural.

El número de viviendas ha de deducirse de otros parámetros y, singularmente, de la tipología edificatoria y de los elementos que concretan la edificación.

**TERCERA.-** La ordenación de la subzona privada de vivienda colectiva con destino a VPO, puede ser reconsiderada, vía modificación del plan parcial, estableciendo nuevos elementos definitorios de las construcciones según los criterios que auspician la reforma.

También puede establecerse la posibilidad del trasvase de edificabilidades entre las parcelas con un límite máximo de metros cuadrados, siempre que las alineaciones establecidas y demás parámetros constructivos, propicien una holgada implantación del sólido edificatorio, y se respeten las intensidades de cada uso en el conjunto de la subzona de vivienda colectiva.

**CUARTA.-** La modificación ha de tramitarse conforme a las exigencias procedimentales contempladas para los planes parciales en el Art. 95 de la ley.

La validez de la reforma precisará de la publicación íntegra de la normativa urbanística.

**QUINTA.-** La supresión de la limitación del número de viviendas no precisa de cambios en el proyecto reparcelatorio, pues la descripción de las parcelas donde se sitúan las viviendas colectivas de VPO, refleja tan solo la edificabilidad posibilitada.

Eventualmente, el trasvase de edificabilidades urbanísticas entre parcelas municipales, exigirá modificar el proyecto de reparcelación con audiencia de los propietarios o sin ella, en

razón a que se afecten o no sus derechos.

La resolución administrativa identificará el resultado de los trasvases y se publicará, para posterior inscripción.

Joseba de Beristain