



## TOMO I: MEMORIA

### Texto Refundido Aprobación Definitiva Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mungia en el Área de Suelo Urbano Residencial de Baja Densidad “Larrabizker”



Noviembre 2009

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



Texto Refundido Aprobación Definitiva

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mungia en el Area de Suelo Urbano de Baja Densidad "Larrabizker"

## TOMO I

### A.- MEMORIA DESCRIPTIVO-JUSTIFICATIVA

- A.0. PROCEDENCIA DE ELABORACION DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO
- A.1. PROMOTOR Y ENCARGO.
- A.2. OBJETO DE LA MODIFICACION.
- A.3. ANTECEDENTES URBANISTICOS DE LA MODIFICACION.
- A.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- A.5. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACION
- A.6. INFORMACIÓN URBANISTICA
- A.7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION
- A.8. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

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

### 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. FOTOGRAFIAS DEL AMBITO DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD LARRABIZKER.

## TOMO II

### A.- ORDENANZAS REGULADORAS

### B.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### C.- SISTEMA DE GESTIÓN Y PLAN DE ETAPAS

### D.- ANEXO CUMPLIMIENTO PARA LA PROMOCIÓN PARA LA ACCESIBILIDAD

## TOMO III

### FICHAS ESPECÍFICAS



TOMO I

MUNGIAKO UDALERRIKO ARAU ORDEZKARIEN ALDAKETA PUNTUALA LARRABIZKER DENTSITATE  
BAJUKO EGOITZARAKO HIRI LURZORUAN BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTU BATERATUA

Texto Refundido Aprobación Definitiva Modificación puntual de las NN.SS de Mungia en el Area de Suelo  
Urbano Residencial de Baja Densidad Larrabizker



MEMORIA

Texto Refundido Aprobación Definitiva

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mungia en el  
Area de Suelo Urbano de Baja Densidad "Larrabizker"

TOMO I: **MEMORIA**



## A.- MEMORIA DESCRIPTIVO-JUSTIFICATIVA

# INDICE

## A.- MEMORIA DESCRIPTIVO-JUSTIFICATIVA

- A.0. PROCEDENCIA DE ELABORACION DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO
- A.1. PROMOTOR Y ENCARGO.
- A.2. OBJETO DE LA MODIFICACION.
- A.3. ANTECEDENTES URBANISTICOS DE LA MODIFICACION.
- A.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- A.5. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACION
- A.6. INFORMACIÓN URBANISTICA
- A.7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION
- A.8. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA



## A.0. PROCEDENCIA DE ELABORACION DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO

Mediante resolución municipal aprobada por el Pleno de la Corporación Municipal, el día 26 de junio de 2008, se adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las NN.SS. de Mungia en el ámbito del Suelo Urbano de Baja Densidad de Larrabizker. Igualmente se acordó dar traslado a los alegantes de los informes de planeamiento y gestión incluyendo aquellas alegaciones que se aceptaban integra o parcialmente en los informes individualizados a las mismas, que se anexaba a la citada resolución, desestimándose las alegaciones que expresamente se citaban en dichos informes. Del mismo modo se solicitaba para que en el plazo más breve posible se presentara el TR de la citada Modificación. Este último aspecto se concretaba en el documento presentado con fecha de enero de 2009, donde quedaban recogidas las modificaciones resultantes de las alegaciones que resultaron estimadas. Igualmente, tras diferentes contactos con el Ayuntamiento de Mungia, se fijaba la participación del Suelo Urbano Residencial de Baja Densidad Larrabizker, en un 11,50% dentro del conjunto de cargas de urbanización del Área Larrabizker (Suelo Urbano + Suelo Urbanizable) entendiendo el conjunto como una unidad funcional indisoluble.

Por último, el presente Texto Refundido recoge los aspectos señalados en la Propuesta de Resolución del área de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Mungia en relación a las impugnaciones presentadas contra la aprobación definitiva de la citada Modificación. Dicha propuesta fue aprobada por el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2009, aprobando definitivamente el Texto Refundido de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mungia en el Área de Suelo Urbano Residencial de baja densidad Larrabizker con la incorporación de las alegaciones estimadas.

El presente documento recoge todos estos aspectos mencionados anteriormente.

## A.1. PROMOTOR Y ENCARGO

La redacción de la presente Modificación Puntual de las NN.SS. de Mungia en el ámbito del Suelo Urbano de Baja Densidad de Larrabizker, así como el Plan Especial del citado ámbito ha sido encargado 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 del Ayuntamiento de Mungia, domiciliada en Trobika Kalea, CP 48100 de Mungia (CIF P4808000-F), según Decreto de Alcaldía de fecha 27 de mayo de 2003, con la finalidad de elaborar el Planeamiento Urbanístico pormenorizado del Suelo Urbano Residencial de Baja Densidad de Larrabizker, delimitado en el Texto Refundido de la 1ª Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Mungia



## A.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación tiene por objeto definir la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito de Suelo Urbano de Baja Densidad de Larrabizker definido en las vigentes NN.SS que fueron aprobadas definitivamente por el Departamento de Urbanismo de Diputación Foral de Bizkaia, con fecha 24/06/96, siendo publicada la normativa en el BOB de fecha 28/04/97.

En la Norma "B" de las NN.SS de Mungia donde se regula de forma específica esta área de suelo urbano, se señala literalmente:

*“Norma General: La regulación detallada del Area Urbana de baja densidad «Larrabizker» se llevará a cabo mediante un Plan Especial de Reforma Interior, que se atenderá a las siguientes determinaciones:...”*

A tal efecto, en desarrollo de dicha determinación, según decreto de Alcaldía de fecha 27 de mayo de 2003, se acordó contratar los servicios profesionales del equipo que suscribe con la finalidad de elaborar el citado Plan Especial.

Una vez redactado, el citado Plan Especial, dicho documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Mungia, en sesión plenaria de 28 de enero de 2005, según consta en el B.O.B. nº 34, de 18 de enero de 2005, presentándose durante el plazo legalmente establecido un total de 33 alegaciones, que fueron objeto de estudio y análisis por parte del equipo redactor.

Si bien la mayor parte de la alegaciones presentadas hacían referencia a aspectos meramente formales, algunas de ellas que hacían referencia a un aspecto fundamental, que ya fue detectado y expuesto en la fase de elaboración del documento ante la administración competente (Ayuntamiento y Diputación), y que consiste en la discordancia entre el número total de viviendas del area señalada en la citada ficha de las Normas (entre las existentes y las posibilitadas no podrá superarse el número de 89 viviendas), el número de viviendas resultante en aquellas parcelas parcialmente consolidadas.

Considerando que dichos aspectos no podían quedar resueltos con los condicionantes urbanísticos establecidos en el planeamiento vigente a nivel municipal (Normas Subsidiarias), una vez analizadas las alternativas posibles y realizadas las consultas pertinentes, se estimó oportuno proceder a la modificación del citado planeamiento al objeto de subsanar la discordancia antes indicada.

Por otro lado, cabe señalar que, paralelamente a la redacción del presente documento urbanístico del Área Residencial de Baja Densidad "Larrabizker" este equipo redactor ha redactado el Plan Parcial del Sector "Larrabizker" (actualmente ya ha sido aprobado inicial y provisionalmente). Los ámbitos de ordenación de dichas figuras de Planeamiento (Plan Parcial y Plan Especial) resultan complementarios, constituyendo ambos, un entorno único, denominado area "Larrabizker". De ello resultaba la exigencia contenida en las NN.SS. respecto al ámbito del Sector Larrabizker de coordinar la ordenación del Plan Parcial con la del presente documento.



La coordinación de ambos ámbitos queda perfectamente resuelta, dado que en desarrollo de ambos instrumentos de planeamiento, han sido redactados por este equipo redactor, definiéndose la misma ordenación pormenorizada, para la totalidad del Area Larrabizker en las dos figuras de planeamiento indicadas, (Suelo Urbano a través del presente documento y Suelo Urbanizable a través del Plan Parcial).

Por ello, y una vez resuelta la discrepancia urbanística señalada, que afecta fundamentalmente al número de viviendas, carece de sentido volver a remitir la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano a través de la figura de planeamiento de desarrollo de un Plan Especial, cuando ya se dispone de una ordenación específica, la cual es perfectamente coherente con la del Plan Parcial del ámbito complementaria.

En este sentido el documento presentado no solo tiene por objeto definir pormenorizadamente la ordenación del ámbito del Suelo Urbano de Baja Densidad de Larrabizker, eliminado la exigencia de redactar un Plan Especial, sino que consiste en la adecuación del número de viviendas posibilitadas en esta zona, de acuerdo a las condiciones urbanísticas observadas de las diferentes parcelas de este area.



### A.3. ANTECEDENTES URBANISTICOS DE LA MODIFICACIÓN

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 diecisiete modificaciones puntuales de planeamiento, aprobadas definitivamente. De las mismas, únicamente las últimas han afectado al área de Larrabizker (Urbano y Urbanizable). Estas modificaciones, consisten, por un lado, 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, y por otro lado al reajuste del ámbito del sector de Suelo Urbanizable Residencial, así como la adscripción al mismo, de determinadas actuaciones urbanizadoras que posibilitaran su gestión.

Como se ha señalado anteriormente, en la Norma "B" de las NN.SS de Mungia donde se regula de forma específica esta área de suelo urbano, se establece la necesidad de redactar un Plan Especial, como figura de planeamiento, donde se concrete la ordenación pormenorizada del Area de Baja Densidad Larrabizker, según los parámetros urbanísticos contenidos en la citada Norma.

En cumplimiento de dicha exigencia el Ayuntamiento de Mungia, encomendó al equipo que suscribe la redacción del citado Plan Especial. Dicho documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Mungia, en sesión plenaria de 28 de enero de 2005, (B.O.B. nº 34, de 18/01/2005), presentándose durante el plazo legalmente establecido un total de 33 alegaciones.

Si bien la mayor parte de las alegaciones presentadas hacían referencia a aspectos meramente formales, algunas de ellas que hacían referencia a un aspecto fundamental, que ya fue detectado y expuesto en la fase de elaboración del documento ante la administración competente (Ayuntamiento y Diputación), y que consiste en la discordancia entre el número total de viviendas del área, señalada en la citada ficha de las Normas (entre las existentes y las posibilitadas no podrá superarse el número de 89 viviendas), el número de viviendas resultante en aquellas parcelas parcialmente consolidadas.

Por otro parte, cabe señalar, que paralelamente a la redacción del Plan Especial del Area Residencial de Baja Densidad "Larrabizker" este equipo redactor ha redactado el Plan Parcial del Sector "Larrabizker" (aprobado definitivamente). Los ámbitos de ordenación de dichas figuras de Planeamiento (Plan Parcial y Plan Especial) resultan complementarios, constituyendo ambos, un entorno único, denominado Larrabizker. De ello resultaba la exigencia contenida en las NN.SS. respecto al ámbito del Sector Larrabizker de coordinar la ordenación prevista por el Plan Parcial con la del Plan Especial.

La coordinación de ambos ámbitos queda perfectamente resuelta, dado que en desarrollo de ambos instrumentos de planeamiento, han sido redactados por este mismo equipo redactor, definiéndose la misma ordenación pormenorizada para la totalidad del Area Larrabizker en las dos figuras de planeamiento antes citadas, (Suelo Urbano a través del presente expediente de Modificación de las NN.SS. que incorpora Ordenación pormenorizada, y Suelo Urbanizable a través del Plan Parcial).

Por ello, el documento propuesto, no solo tiene por objeto definir pormenorizadamente la ordenación del ámbito del Suelo Urbano de Baja Densidad de Larrabizker, eliminado la exigencia de redactar un Plan Especial, sino que consiste en la adecuación del número de viviendas posibilitadas en esta zona, de acuerdo a las condiciones urbanísticas observadas de las diferentes parcelas de este area.



Todos los aspectos anteriormente señalados, fundamentalmente los que implican el reajuste del parámetro relativo al número de viviendas, 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.4. 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.

De conformidad con dicho planeamiento, la normativa específica, que regula este ámbito sectores es la contenida en las Normas "B", cuyo contenido se reproduce a continuación:

#### Norma «B» Suelo Urbano Residencial de baja densidad. Larrabizker

Parámetros urbanísticos básicos y condiciones particulares:

Norma General: La regulación detallada del Area Urbana de baja densidad «Larrabizker» se llevará a cabo mediante un Plan Especial de Reforma Interior, que se atenderá a las siguientes determinaciones:

- B1) Superficie mínima de parcela neta edificable: ..... 1.000 m<sup>2</sup>  
La superficie de 1.000 m<sup>2</sup> indicada no debe interpretarse como un parámetro de aprovechamiento.
- B2) Ancho mínimo de parcela neta edificable: ..... 20 metros.
- B3) Ocupación máxima de parcela neta edificable: ..... 20%
- B4) Aprovechamiento máximo: ..... 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- B6) Altura máxima edificable: ..... 8,0 metros
- B7) Altura máxima a cumbrera: ..... 11,0 metros
- B8) Número máximo de plantas: ..... SS + B + 1 + C
- B9) Alineaciones: ..... A determinar en P.E.R.I.
- B10) Separación mínima a linderos de parcela neta: ..... A determinar en P.E.R.I.
- B11) Separación mínima a viales públicos: ..... A determinar en P.E.R.I.
- B12) Usos:
- Usos principales de carácter obligatorio*
- = Residencial: R1, R2. .... Como mínimo el 70% del aprovechamiento total edificable.
  - = Infraestructuras: ..... I1. De titularidad pública.
- Usos principales de carácter permitido*
- = Equipamiento: ..... E3.
  - = Servicios: S1: ..... Hasta un 10% del aprovechamiento total edificable.
- Usos complementarios de carácter obligatorio*
- = Infraestructuras: I4, I5, I6, I7, I8, I9. Como complemento de la red viaria, en situación b9, salvo I9 en situación a).
  - = Garaje: ..... En la cuantía mínima indicada en la Normativa general, en situación c) o d).
- Usos complementarios de carácter permitido*
- = Residencial: ..... R6. Complementario del uso de equipamiento y servicios exclusivamente.
  - = Productivo: ..... P1, P3. Nivel 1 exclusivamente.
  - = Terciario: ..... T1, T2. Con un máximo de 50 m<sup>2</sup>, exclusivamente en situación e).
  - = Equipamiento: ..... E5, E6, E10, exclusivamente en situación e).
  - = Garaje: ..... Hasta dos veces la cuantía exigida, en situación c) o d).
- B13) Condiciones estéticas: Las determinadas por las Ordenanzas de las presentes N.S.M.
- B14) Sistemas Generales: Los Sistemas Generales incluidos en las delimitaciones del Suelo Urbano Residencial, se entienden sin Uso Global Residencial.
- B15) Número máximo de viviendas: **El número máximo de viviendas en esta calificación será 89.**



#### A.5 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

En el proceso de elaboración del Plan Especial del Suelo Urbano Residencial de Baja Densidad de "Larrabizker", pudo comprobarse que en la Norma "B" de las NN.SS de Mungia donde se regula de forma específica esta área de suelo urbano, se establece un número total de 89 viviendas. En la primera fase de elaboración del documento, se detectaron en las 60 parcelas integrantes del ámbito, un total de 68 edificaciones, con 81 viviendas. Posteriormente y tras un análisis aun más pormenorizado, tomando como base los datos catastrales, se ha detectado un total de 86 viviendas. De ese modo, inicialmente se había previsto en el Plan Especial, un total de 8 nuevas viviendas, las cuales según los nuevos datos obtenidos deben reducirse únicamente a tres. Igualmente pudieron detectarse determinadas situaciones "singulares" como la correspondiente a la parcela nº 10 del Plan Especial, de 7.827 m<sup>2</sup> que alberga un total de 20 viviendas (10 bifamiliares agrupadas), que no responden a la tipología mayoritaria del Area Larrabizker (uni/bifamiliar aislada). Ello provoca que las diferentes parcelas existentes presente situaciones muy dispares, unas con superficie de parcela vinculadas inferiores a la mínima establecida en la Norma "B" de las NN.SS de Mungia (1.000 m<sup>2</sup>) o bien con superficies construidas muy superiores a las resultantes de aplicación del parámetro establecido en dicha Norma -0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>- sobre la superficie de la finca y que por tanto exceden del aprovechamiento máximo permitido. Por el contrario nos encontramos con otras fincas con una sola vivienda, con superficies de parcela vinculada (del orden de 4.000 y 5.000 m<sup>2</sup>) muy superiores a la mínima señalada anteriormente y edificabilidades muy inferiores a las resultantes de aplicación del parámetro de edificabilidad, establecido en dicha Norma, sobre la superficie de la finca.

Como resultado de las condiciones urbanísticas vigentes, se produce, que mientras para las parcelas menores, con una superficie edificada notablemente superior en relación al tamaño de su parcela, se consolida la edificabilidad y número de viviendas existente, para otras (de mayor tamaño), se limita el número de viviendas, al computarse dentro de las mismas, las ya consolidadas existentes de todo el area de Suelo Urbano "Larrabizker", las cuales presentan unos ratios de densidad, notablemente superiores a las no consolidadas. Esta circunstancia ha sido puesta en evidencia en diversas alegaciones presentadas en la fase de aprobación inicial del documento del Plan Especial, lo cual se considera perfectamente razonable y motiva el reajuste del número total de viviendas, de conformidad a las específicas condiciones de las diferentes parcelas, fundamentalmente las no consolidadas.

Igualmente, y al objeto de homogeneizar las condiciones urbanísticas del ámbito complementario de Larrabizker, correspondiente al Area de Suelo Urbanizable sometida a Plan Parcial, respecto a este suelo, se considera adecuado establecer una superficie mínima de parcela de 750 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar y de 1.500 m<sup>2</sup> para bifamiliar, sin perjuicio de otras condiciones específicas (se pueda inscribir un círculo de 20 metros de diámetro) presente un frente mínimo a vial de determinados metros etc....

Como se ha indicado anteriormente el documento presentado no solo tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del ámbito del Suelo Urbano de Baja Densidad de Larrabizker, eliminado la exigencia de redactar un Plan Especial, sino que consiste básicamente, en la adecuación del número de viviendas posibilitadas en esta zona, de acuerdo a las condiciones urbanísticas observadas de las diferentes parcelas de este area. Los aspectos, fundamentalmente los que implican el reajuste del parámetro relativo al número de viviendas, 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.5.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

El alcance y contenido del presente expediente consiste por un lado en el reajuste del parámetro relativo al número de viviendas, adecuándolo a las circunstancias de las parcelas semiconsolidadas, lo que obliga a modificar la NORMA "B" que regula las condiciones urbanísticas específicas del Area de Suelo Urbano Residencial Baja Densidad de Larrabizker.

Por otro lado, y dado que se dispone de la ordenación pormenorizada de este área, la cual queda perfectamente coordinada con el area de planeamiento complementaria en Larrabizker (ámbito del Sector Larrabizker) el documento contendrá las determinaciones propias del suelo Urbano, tal y como se define en el artículo 12 de la ley sobre Régimen del Suelo LS76, así como en el artículo 29 del reglamento de Planeamiento Urbanístico.

#### **Artículo 12. LS76. Determinaciones del Planeamiento General.**

##### 2.1. En suelo urbano:

- a) Delimitación de su perímetro con señalamiento, en su caso, del ámbito de las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias.
- b) Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas.
- c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos y zonas deportivas de recreo y expansión.
- d) Emplazamientos reservados para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios, y demás servicios de interés público y social.
- e) Trazado y características de la red viaria y previsión de aparcamientos con señalamiento de alineaciones y rasantes para la totalidad o parte de este suelo.
- f) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.



## REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Sección 3ª

De las determinaciones en suelo urbano

### Artículo 29

En suelo urbano, los Planes Generales contendrán, además de las determinaciones de carácter general<sup>20</sup>, las siguientes:

- a) Delimitación de su perímetro o perímetros según que existan uno o varios núcleos urbanos en el ámbito territorial del Plan.
- b) Señalamiento de aquellas áreas en las que se prevean operaciones de reforma interior, que requieran la formulación de un Plan Especial de este carácter. Para dichas áreas el Plan General deberá fijar explícitamente los objetivos que la reforma se propone y, al menos, los usos e intensidades de los mismos que habrán de resultar de la reforma prevista.
- c) Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas, definiendo de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- d) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, así como de las zonas deportivas, de recreo y expansión también públicos. Dichas dotaciones serán independientes de las establecidas en este tipo de suelo para la estructura general y orgánica del territorio a que se refiere el artículo 25.1 c) de este Reglamento y se fijarán en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socioeconómicas de la población específica sobre la materia. El Plan deberá puntualizar el carácter público o privado de la titularidad de cada una de las zonas deportivas, de recreo y expansión, diferenciándolas, en todo caso, de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos.
- e) Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social que formen parte del equipo urbano comunitario, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socioeconómicas de la población.
- f) Trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineaciones y rasantes referido a la totalidad o parte de ese suelo, precisando en todo caso la anchura de los viales o definiendo el criterio para su fijación.
- g) Previsión de aparcamientos públicos, justificando la elección de su localización en relación con la planificación adecuada de los transportes públicos y demás condicionantes urbanísticos.
- h) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias sanitarias de los terrenos o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno.
- i) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que pueda prever además el Plan.
- j) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

2. El Plan General podrá formular para este tipo de suelo los programas que sean precisos para la ejecución de aquellas determinaciones que se requieran para completar el proceso de urbanización.

3. Al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, los Planes Generales podrán recoger la situación urbanística existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Plan General

### A.5.2. TRAMITACION.

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 30 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, previo emisión de informe vinculantes por parte de la COTPV (cuantificación nº viviendas, espacios libres, aspectos sectoriales etc...) y publicación de la normativa en el Boletín Oficial de Bizkaia, para la declaración de vigencia del documento.



## A.6. INFORMACION URBANISTICA.

### A.6.1. Situación y descripción del área objeto de Ordenación.

El Área de Suelo Urbano Residencial de Baja Densidad "Larrabizker", 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 ámbito, se apoya fundamentalmente en la Carretera Foral BI-3102 de la red local, de Mungia a Gamiz-Fika, que constituye su límite Sur.

El Área de Suelo Urbano de "Larrabizker", se encuentra ubicada dentro barrio del mismo nombre, conformado por este área, más el ámbito del Sector de Suelo Apto para Urbanizar "Larrabizker", comprendiendo ambos, una superficie aproximada de unas 36 Hectáreas. Dentro del barrio existen un total de 60 parcelas, que totalizan una superficie de 11,9 Has, que quedan definidas urbanísticamente, como Suelo Urbano, y que en la actualidad, están 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 119.759,98 m<sup>2</sup>, de los cuales 119.288,65 m<sup>2</sup>, se corresponde con la superficie de 60 parcelas privadas, y por tanto generadora de derechos, los 471,33 m<sup>2</sup> restantes con vialidad foral (carretera BI-3102) existente. La ordenación pormenorizada del Suelo así clasificado queda remitida a un Plan Especial de Reforma Interior, cuyo desarrollo es objeto el presente documento. Este Plan Especial contiene y desarrolla las determinaciones establecidas en la Norma "B" de las NN.SS. de Mungia.

Por otro lado, la superficie restante, 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 tiene la consideración de Sistemas Generales. Este Plan Parcial, se está desarrollando por este mismo equipo redactor, simultáneamente y de forma coordinada con el presente Plan Parcial.

El ámbito entero, Suelo Urbano y Apto para Urbanizar Residencial, 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 consolidado de Mungia, junto a las instalaciones deportivas del campo de fútbol Legarda y escolares de San Pedro Ikastetxea. Como queda señalado anteriormente, el conjunto del área denominada "Larrabizker" 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 área "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 Este, 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 área, 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 Área 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 respecto a determinadas parcelas en el año 2007), 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 119.759,98 m<sup>2</sup>, quedan definidos como Suelo Urbano Residencial de Baja densidad "Larrabizker", de los cuales 119.288,65 m<sup>2</sup>, se corresponde con la superficie de un total de 60 parcelas privadas, y por tanto generadora de derechos, y los 471,33 m<sup>2</sup> restantes, con vialidad foral (carretera BI-3102). 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, 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.



#### A.6.2. Usos actuales del suelo y edificaciones existentes.

Las parcelas integrantes del ámbito del Suelo Urbano de Baja Densidad "Larrabizker", se encuentran en la actualidad, parcialmente consolidadas, en mayor o menor grado, por diversas construcciones y/o instalaciones. Se han contabilizado un total de 83 viviendas tipo "chalets" (uni/bifamiliares y adosados) en 58 de las 60 parcelas que constituyen la mayor parte del ámbito del Suelo Urbano de Baja Densidad "Larrabizker". Únicamente una parcela no dispone de vivienda, y la parcela restante tiene una vivienda en ruinas. En algunos casos, estas parcelas disponen en su interior, de determinados elementos de urbanización, como vialidad interna, instalaciones deportivas etc.... El suelo restante, incluido en el ámbito de Larrabizker - 471,33 m<sup>2</sup>- se corresponde con la carretera foral de la red local BI-3102-.

#### A.6.3. Infraestructuras y servicios existentes.

##### a) Red Viaria.

Como se ha señalado anteriormente, el Area de "Larrabizker" en su conjunto -Suelo Urbano y Suelo Urbanizable-, se apoya en la carretera foral BI-3102 Mungia Gamiz Fika, que conforman su extremo Sur. En el interior del área, se dispone de una pequeña red de caminos, de carácter netamente rural, que dan servicio al conjunto de las viviendas existentes, que se corresponden con el suelo definido como Urbano de baja densidad "Larrabizker"

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 ya 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 tramo 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 cuatro 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 Larrabizker y el Suelo Urbano que aquí se ordena.

### **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.

### **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.

### **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.6.4. Estructura de la Propiedad del Suelo.

La superficie bruta del Area de Suelo Urbano Residencial de baja densidad de Larrabizker, 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 119.137,99 m<sup>2</sup>, de los cuales 118.666,66 m<sup>2</sup>, se corresponde con la superficie de la totalidad de las 60 parcelas privada existentes, y por tanto generadora de derechos urbanísticos, los 471,33 m<sup>2</sup> restantes con vialidad foral (carretera BI-3102) existente 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 expresado en el cuadro de las dos páginas siguientes:



**CUADRO DE SUPERFICIES DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN EL AMBITO SUELO URBANO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD LARRABIZKER**

Parcela Ref. Nº	Titular	Dirección	Parcela Bruta (m <sup>2</sup> )	Edificab. existente S. Rasante (m <sup>2</sup> )	Viv. Exist.
PC-1	J. ANTONIO TORRONTEGUI GANGOITI	Cm Artxingo Iturri Bidea, 2, 1	1.321,11	441,18	2
PC-2	HEREDEROS DE MARCELINA ARTETA	Cm Artxingo Iturri Bidea, 4, 1B	590,00	182,00	1
PC-3	ANE, ANA MARIA Y PILAR ARTETA ARRIETA	Cm Artxingo Bidea, 1	2.348,14	582,28	2
PC-4	ARTURO TABARES SOTILLO	Cm Artxingo Iturri Bidea, 8, 1B	896,39	226,00	1
PC-5	JOSU ARRIEN ZABALA	Cm Artxingo Iturri Bidea, 10,1B	1.040,64	590,00	1
PC-6	NIEVES ZARANDONA	Cm Artxingo Iturri Bidea, s.n.	2.758,66	0,00	0
PC-7	EDUARDO URTURI Y JULIO ALDAMA	Cm Artxingo Iturri Bidea, 14, 14B	1.565,48	323,00	2
PC-8	AGUSTIN GAMBOA	Gamiz Bidea, 54	2.201,29	300,02	1
PC-9	JOSE MANUEL ERKOREKA	Gamiz Bidea, 56	2.840,62	531,00	1
PC-10	VIVIENDAS ADOSADAS	Larrabizker Bidea nº 2,6,8,10,12,16,18,20	7.827,05	2.630,00	20
PC-11	FELIPA BERMEOSOLO GARAY	Cm Larrabizker Bidea, 1, 1B	2.584,41	222,00	1
PC-12	JUAN LARRABEITIA EGUIA Y FLORENCIO TORRE LLEDO	Cm Larrabizker Bidea, 3, B dr. e iz.	3.789,08	404,00	2
PC-13	FCO. JAVIER ARRIETA GOYA	Cm Larrabizker Bidea, 7B-iz	1.691,76	247,00	1
PC-14	CHARO BILBAO	Larreta Bidea 3	843,55	299,53	1
PC-15	Mª JESUS OTAZUA	Larreta Zehar Bidea 6	1.150,63	264,50	1
PC-16	JOSE ANTONIO OTAZUA	Cm Larrabizker Bidea, 13, 1B	1.600,00	285,00	1
PC-17	JOAQUIN MARTINEZ	Tr Larrabizker Zehar Bidea 5, 1B	1.539,78	342,00	1
PC-18	JUAN JOSE CELAYA	Tr Larrabizker Zehar Bidea, 3, 1B	1.583,26	271,50	1
PC-19	RICARDO ALONSO GOMEZ	Tr Larrabizker Zehar Bidea 1, 1B	1.626,73	310,50	1
PC-20	PEDRO BOYRA EGUILUZ	Cm Larrabizker Bidea, 15	1.493,61	347,50	1
PC-21	ANTON BOYRA EGUILUZ	Cm Larrabizker Bidea, 17, 1B	1.660,12	249,00	1
PC-22	IMANOL EGIA GOIKOETXEA	Tr Larrabizker Zehar Bidea, 4, 1B	1.407,55	378,00	1
PC-23	FCO. JAVIER URIAGEREKA CARRILLERO	Tr Larrabizker Zehar Bidea, 2, 1B	1.412,44	371,00	1
PC-24	FIDEL ARETXALDE EGUILUZ	Cm Larrabizker Bidea, 19	1.648,40	263,50	1
PC-25	JAVIER OLEAGA	Cm Larrabizker Bidea, 23	1.415,32	229,00	1
PC-26	GAIZKA GANDARIASBEITIA AGIRRETXE	Cm Larrabizker Bidea, 25	2.076,84	180,00	1
PC-27	JAIME BERROSTEUETA	Cm Larrabizker Bidea, 40, 1B	2.384,00	445,55	1
PC-28	JUAN JOSE ELORDUY ARZUBIETA	Gamiz Bidea 27	3.601,84	298,00	1
PC-29	TXEMA MONTERO	Gamiz Bidea 29	2.200,15	291,50	1
PC-30	JOSU LARRAURI	Gamiz Bidea, 31	3.517,69	475,00	1
PC-31	Mª JESUS ARRETXE GALDARAS	Cm Larrabizker Bidea, 24, 1B	843,91	335,00	1
PC-32	JOSE MARIA BECERRIL	Gamiz Bidea, 35	907,03	168,00	1
PC-33	KOLDO ONAINDIA	Gamiz Bidea, 37	1.055,70	355,00	1
PC-34	JOSE ETXEGARAY AROSTEGUI	Gamiz Bidea, 39	1.657,58	353,00	1
PC-35	JOSE ERRAMON URAZURRUTIA	Cm Larrabizker Bidea, 37, 1B	1.174,85	471,83	1

Continúa página siguiente....



**CUADRO DE SUPERFICIES DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN EL AMBITO SUELO URBANO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD LARRABIZKER** Continuación

Parcela Ref. Nº	Titular	Dirección	Parcela Bruta (m <sup>2</sup> )	Edificab. existente S. Rasante (m <sup>2</sup> )	Viv exist.
PC-36	FRANCISCO AGUIRRE, M <sup>a</sup> PILAR FRUNIZ	Cm Larrabizker Bidea, 58, 18	1.069,80	264,00	1
PC-37	ROBERTO BADALLO	Cm Iturribaltzaga, 3, B, Bo Iturbalzaga	1.033,46	201,50	1
PC-38	PEDRO GOIKOETXEA	Cm Iturribaltzaga, 5, B, Bo Iturbalzaga	4.020,87	304,50	1
PC-39	TEODORO AGIRRE	Cm Iturribaltzaga, 7, B, Bo Iturbalzaga	1.774,47	256,00	1
PC-40	JOSU ASTOBIZA LASUEN	Cm Iturribaltzaga, 9, B, Bo Iturbalzaga	1.072,44	316,00	1
PC-41	JOSU ELGEZABAL	Cm Iturribaltzaga, 2, B, Bo Iturbalzaga	1.424,22	340,00	1
PC-42	AMADO BARRENAGA OJINAGA	Cm Iturribaltzaga, 4, Bo Iturbalzaga	1.473,09	343,50	1
PC-43	TEODORA OLEAGA ABROA	Cm Iturribaltzaga, 8, B, Bo Iturbalzaga	1.835,61	453,50	3
PC-44	JUAN LUIS GOIKOETXEA	Cm Iturribaltzaga, 13, B, Bo Iturbalzaga	1.081,82	291,06	1
PC-45	ANGEL VICARIO	Cm Iturribaltzaga, 49, B, Bo Iturbalzaga	5.511,08	537,80	1
PC-46	JUAN ELGEZABAL	Cm Iturribaltzaga, 51, B, Bo Iturbalzaga	1.781,18	290,00	1
PC-47	JOSE MARIA URUARTE GOIKOETXEA	Cm Iturribaltzaga, 17, B, Bo Iturbalzaga	1.940,34	366,00	1
PC-48	JULIAN URIGOITIA	Cm Iturribaltzaga, 19, B, Bo Iturbalzaga	1.670,10	244,00	1
PC-49	JOSE ANTONIO GARMENDIA	Cm Iturribaltzaga 14, B, Bo Iturbalzaga	3.735,45	318,00	1
PC-50	JOSE LUIS ORTEGA CARNICERO	Cm Iturribaltzaga, 16, B, Bo Iturbalzaga	4.653,22	400,50	1
PC-51	JOSEBA URRUTIA ALBERDI	Cm Iturribaltzaga 18, B, Bo Iturbalzaga	2.095,39	245,00	1
PC-52	JOSU URRUTIA	Cm Iturribaltzaga, 20, B, Bo Iturbalzaga	1.482,04	302,00	1
PC-53	RAFAEL ISPIZUA	Matiñe	3.188,41	397,00	1
PC-54	ANA MARIA MUGURUZA	Iturbaltza Bidea 24	1.573,46	372,29	1
PC-55	GREGORIO IZARZA	Matiñe 2	1.058,04	397,51	1
PC-56	MARIA JESUS EGIA	Matiñe 4 Bº Iturbaltza	1.381,51	424,73	1
PC-57	BLAS MUGURUZA	Matiñe 8	2.492,08	391,37	1
PC-58	TOMAS ZARRAGA BARCENA	Matiñe 10	1.331,09	212,28	1
PC-59	IÑAKI BILBAO	Gamiz Bidea 40	704,77	200,00	1
PC-60	JUAN ELORRIAGA	Gamiz Bidea s.n.	1.430,33	0,00	0
PC-C1	Desconocido		36,61		
PC-C2	Desconocido		153,03		
<b>TOTAL</b>	<b>Superficie Privada</b>		<b>119.259,52</b>	<b>21.530,93</b>	<b>83</b>
PC-F1			395,10		
PC-F2			55,46		
PC-F3			20,77		
<b>TOTAL</b>	<b>Vialidad Foral</b>		<b>471,33</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>AMBITO LARABIZKER PRIVADO + VIAL FORAL</b>		<b>119.730,85</b>		



## A.7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

El objeto del presente expediente consiste por un lado en el reajuste del parámetro relativo al número de viviendas, adecuándolo a las circunstancias de las parcelas semiconsolidadas, lo que obliga a modificar la NORMA "B" que regula las condiciones urbanísticas específicas del Área de Suelo Urbano Residencial Baja Densidad de Larrabizker.

Igualmente, y al objeto de homogeneizar las condiciones urbanísticas del ámbito complementario de Larrabizker, correspondiente al Área de Suelo Urbanizable sometida a Plan Parcial, respecto a este suelo, se modifica el parámetro correspondiente una superficie mínima de parcela Norma B.1 establecida en 1.000 m<sup>2</sup>, pasando a 750 m<sup>2</sup> para el caso de vivienda unifamiliar y de 1.500 m<sup>2</sup> para bifamiliar, sin perjuicio de otras condiciones específicas que debe cumplir las parcelas tales como que se pueda inscribir un círculo de 20 metros de diámetro)

Por otro lado, en el presente expediente se define pormenorizadamente la ordenación del ámbito del Suelo Urbano de Baja Densidad de Larrabizker, eliminado la exigencia de redactar un Plan Especial. Ello implica establecer la definición urbana de forma concreta, regulando el aprovechamiento urbanístico previsto. Dicha ordenación se realiza conjuntamente y de forma coordinada, con el ámbito del Plan Parcial del Sector Larrabizker, cuya ordenación queda contenida en el Plan Parcial redactado por este mismo equipo redactor, y que se tramita de forma paralela al presente documento.

### a) Ordenación General

En primer lugar resulta preciso señalar las circunstancias específicas y propias del Suelo Urbano de baja densidad de 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 de las edificaciones existentes, salvo lo estrictamente necesario.
- Necesidad de coordinar la ordenación de este Sector Larrabizker con la del ámbito del Suelo Urbano de Baja Densidad.
- 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 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 Area, con las del propio Ayuntamiento de Mungia, así como las de Diputación Foral de Bizkaia y Gobierno Vasco.
- Derivado de lo señalado en el punto anterior, la necesidad de plantear una ordenación parcela a parcela, que permita gestionarlas de forma autónoma.



- La existencia de diversas parcelas con unas circunstancias urbanísticas diferentes, en cuanto a superficie, ocupación edificabilidad, número de viviendas. Este aspecto se torna más relevante, fundamentalmente si se comparan los parámetros urbanísticos actuales (superficie, aprovechamiento, número de viviendas etc...), de las parcelas existentes, con los establecidos en la Norma B de las NN.SS. de Mungia para el Area Larrabizker.

De conformidad a lo señalado en el punto anterior, y del análisis realizado sobre la totalidad de las parcelas del ámbito constitutivo del presente documento, se ha podido comprobar la existencia de circunstancias urbanísticas, netamente diferenciadas, que tal y como a continuación se describe en los siguientes apartados, se pueden agrupar en cinco grandes grupos, que a su vez serán los grupos de aplicación de las ordenanzas pormenorizadas.

## b) Vialidad.

Se plantea la misma solución viaria que el Plan Parcial. 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 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, redonda 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 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 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.

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 máxima 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 vialario 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 sobrecanal 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.



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

De conformidad a lo señalado en el apartado a), y del análisis realizado sobre la totalidad de las parcelas del ámbito constitutivo de la presente Modificación, se ha podido comprobar, la existencia de diferentes circunstancias urbanísticas, para las que tal y como a continuación se describe, podemos agrupar en cinco grandes grupos, que a su vez serán los grupos de aplicación de las ordenanzas pormenorizadas del presente documento.

**Grupo A:** En este primer grupo, nos encontramos únicamente con la parcela PC-10, que se encuentra junto al acceso Oeste al área Larrabizker. Esta parcela, que tiene una superficie bruta de 7.827,05 m<sup>2</sup>, dispone de un total de 20 viviendas, en tipología unifamiliar adosada, en cuatro grupos, (dos de 6 viviendas y dos de 4 viviendas), con una edificabilidad total computable de 2.630 m<sup>2</sup>. Esta tipología edificatoria, de vivienda unifamiliar adosada, así como los parámetros de edificabilidad y número de viviendas, actualmente existentes, resultan disconformes con los previstos en la actual Normativa reguladora de las NNSS de Mungia (Norma B). En este sentido, en el presente documento, se propone la consolidación de las actuales condiciones urbanísticas.

**Grupo B:** Se corresponde con aquellas parcelas (15 parcelas), que incumplen los parámetros urbanísticos establecidos en la Norma "B" de las NN.SS. de Mungia respecto al aprovechamiento máximo establecido, de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre superficie generadora de aprovechamiento, o bien por presentan una superficie de parcela, que resulta inferior a la establecida en esta modificación por vivienda (750 m<sup>2</sup>/viv. unifamiliar y 1.500 m<sup>2</sup>/viv. bifamiliar). Para este grupo de parcelas, se propone consolidar las actuales condiciones urbanísticas, a excepción de aquellas parcelas, que aunque no cumplan las condiciones de parcela neta, no hayan materializado el aprovechamiento urbanístico propuesto de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie generadora de aprovechamiento. En estos últimos casos, y siempre que se cumplan el resto de condiciones urbanísticas, (alineaciones, alturas, etc...) establecidos en las vigentes NN.SS. para esta área de suelo urbano, se permite ampliar la superficie edificable, hasta dicho parámetro de aprovechamiento.

**Grupo C:** Se identifica con aquellas parcelas (4 parcelas), que cumplen los parámetros urbanísticos establecidos en la Norma "B" de las NN.SS. de Mungia respecto al aprovechamiento máximo establecido, de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre superficie generadora de aprovechamiento, y presentan una superficie de parcela, que resulta inferior a la establecida en esta modificación por vivienda (750 m<sup>2</sup>/viv. unifamiliar y 1.500 m<sup>2</sup>/viv. bifamiliar). Consecuentemente, estas parcelas tiene posibilidades de ampliar la superficie edificada actualmente, pero que presentan construcciones señaladas, en situación de fuera de ordenación, bien por superar las alineaciones, alturas etc., o bien por tratarse de añadidos degradantes. En estos casos, se permite la ampliación del aprovechamiento antes citado, si bien dichas intervenciones quedan vinculadas a la eliminación de las construcciones fuera de ordenación. No se permite incremento del número de viviendas.

**Grupo D:** Se corresponde con aquellas parcelas (15 parcelas), que cumplen los parámetros urbanísticos establecidos en la Norma "B" de las NN.SS. de Mungia respecto al aprovechamiento máximo establecido, de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre superficie generadora de aprovechamiento, y presentan una superficie de parcela, que resulta inferior a la establecida en esta modificación por vivienda (750 m<sup>2</sup>/viv. unifamiliar y 1.500 m<sup>2</sup>/viv. bifamiliar). Consecuentemente estas parcelas tienen posibilidades de ampliar la superficie edificada actualmente. En estos casos, se permite la ampliación del aprovechamiento antes citado, cumpliendo el resto de parámetros establecidos para el área Larrabizker (alineaciones, alturas etc...). Igualmente que en las parcelas del grupo anterior, no se permite incremento de número de viviendas.



**Grupo E:** Se identifica con las parcelas (19 parcelas), que cumplen los parámetros urbanísticos establecidos en la Norma "B" de las NN.SS. de Mungia respecto al aprovechamiento máximo establecido, de  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , sobre superficie generadora de aprovechamiento, y presentan una superficie de parcela, que resulta inferior a la establecida en esta modificación por vivienda ( $750 \text{ m}^2/\text{viv. unifamiliar}$  y  $1.500 \text{ m}^2/\text{viv. bifamiliar}$ ). Consecuentemente estas parcelas tienen posibilidades de ampliar la superficie edificada actualmente. En estos casos, no solo se permite la ampliación del aprovechamiento antes citado, cumpliendo el resto de parámetros establecidos para el área Larrabizker (alineaciones, alturas etc..), sino que se posibilita el incremento de viviendas, siempre y cuando tanto las parcela vinculadas, a las nueva vivienda propuesta, como a la(s) actual(es) cumplan las condiciones específicas contenidas en el presente documento.

#### A.8. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

El objeto del presente expediente consiste por un lado en el reajuste del parámetro relativo al número de viviendas, establecido en el apartado B.15 de la NORMA "B" que regula las condiciones urbanísticas específicas del Área de Suelo Urbano Residencial Baja Densidad de Larrabizker, proponiéndose un total de 110 viviendas, lo que supone posibilitar un total de 27 nuevas viviendas, para esta zona, que dispone en la actualidad de 83 viviendas. Esta modificación supone un incremento de 21 viviendas respecto al número total de 89 viviendas establecido en el Planeamiento vigente. Al objeto de mantener estrictamente el estándar de espacios libres por habitante ( $5 \text{ m}^2/\text{hab.}$ ), del municipio, este incremento de viviendas, conllevaría habilitar una dotación adicional de 22 viviendas x  $3,5 \text{ hab./vivienda}$  x  $5 \text{ m}^2/\text{hab.}$ , de  $385 \text{ m}^2$ . Teniendo en cuenta que el Plan Parcial del área complementaria, presenta un exceso de  $1.069,09 \text{ m}^2$ , sobre los estándares mínimos establecidos en el Reglamento de Planeamiento, ( $29.861,09 \text{ m}^2$ , frente a  $28.792,00 \text{ m}^2$ ), puede considerarse compensado dicho "déficit".

Igualmente, y al objeto de homogeneizar las condiciones urbanísticas del ámbito complementario de Larrabizker, correspondiente al Area de Suelo Urbanizable sometida a Plan Parcial, respecto a este suelo, se modifica el parámetro correspondiente a la superficie mínima de parcela de la Norma B.1, establecida en  $1.000 \text{ m}^2$ , pasando a  $750 \text{ m}^2$  para el caso de vivienda unifamiliar y de  $1.500 \text{ m}^2$  para bifamiliar, sin perjuicio de otras condiciones específicas que debe cumplir las parcelas tales como que se pueda inscribir un círculo de 20 metros de diámetro).

Por otro lado, en el presente expediente se define pormenorizadamente la ordenación del ámbito del Suelo Urbano de Baja Densidad de Larrabizker, eliminado la exigencia de redactar un Plan Especial. Ello implica establecer la definición urbana de forma concreta, regulando el aprovechamiento urbanístico previsto. Dicha ordenación se realiza conjuntamente y de forma coordinada, con el ámbito del Plan Parcial del Sector Larrabizker, cuya ordenación queda contenida en el Plan Parcial redactado por este mismo equipo redactor, y que se tramita de forma paralela al presente documento.

En este sentido, se aporta una normativa específica para cada una de las cinco tipos de categorías en que se agrupan las diferentes parcelas integrantes del Area, en función a su circunstancia urbanística específica.



### A.8.1 Red Viaria y Estructura Urbana.

Dada la necesidad de establecer una ordenación unitaria en el ámbito del Sector Larrabizker mediante el Plan Parcial, ya presentado y el Suelo urbano de baja densidad, mediante el presente documento, se mantiene invariable el esquema de ordenación adoptado en el Plan Parcial, el cual 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 actual, que proporciona para el nivel de demanda existente, un razonablemente nivel de servicio 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, redonda 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 (salvo el vial de acceso de sentido único y 4,50 metros de 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 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 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 sobreecho 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:**

En el Plan Parcial del area complementaria de Larrabizker, 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.



### 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.8.2 TIPOS DE INTERVENCION.

El presente documento prevé la consolidación del aprovechamiento urbanístico posibilitada en el vigente planeamiento Norma "B" según diversas los usos y tipologías edificatorias, previstos en el mismo, tal y como se describe en los párrafos siguientes. En este sentido, todas las parcelas se desarrollan en tipología uni/bifamiliar, salvo la parcela nº 10 en tipología unifamiliar adosada. Los modos de intervención se han planteado, para cada parcela de forma independiente, según las circunstancias que presentan cada una de ellas, en la actualidad. Para facilitar la comprensión de dichos modos de intervención, se plantean establecer una división de la totalidad de las parcelas en los cinco grandes grupos señalados anteriormente, en función de las circunstancias urbanísticas específicas, que en la actualidad presentan las mismas:

**Grupo A (ZRF A):** En este primer grupo, nos encontramos únicamente la parcela P-10, que se encuentra ubicada junto al acceso Oeste al área Larrabizker. Esta parcela, dispone de una superficie bruta de 7.827,05 m<sup>2</sup>, una parcela neta de 7.367 m<sup>2</sup>, ha realizado unas cesiones de 455,5 m<sup>2</sup>, y quedaría afectado en una superficie de 4,22 m<sup>2</sup>, para la ejecución del eje viario interno principal. En su interior se disponen un total de 20 viviendas, en tipología unifamiliar adosada, en cuatro grupos, (dos de 6 viviendas y dos de 4 viviendas), con una edificabilidad total sobrerasante de 2.630 m<sup>2</sup>. Esta tipología edificatoria, de vivienda adosada y/o agrupada (R3), así como los parámetros de edificabilidad y número de viviendas, actualmente existentes, resultan disconformes con los previstos en la Normativa reguladora de las NNSS de Mungia (Norma B). En este sentido, en el presente documento, propone la consolidación de las actuales condiciones urbanísticas: número de viviendas, edificabilidad, ocupación etc.

Parcela Ref. Nº	Parcela Bruta (m <sup>2</sup> )	Cesiones		Parcela Neta (m <sup>2</sup> )	Superficie Generadora Derechos (m <sup>2</sup> )	Edificab. posibilitada 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	Edificab. existente S. Rasante (m <sup>2</sup> )	Edificab. materializable S. Rasante (m <sup>2</sup> )	Viv exist.	Increm. viv. Nueva	Tipolog. Permit. Nueva	Determi Urbanis. Consol.
		Realizad. (m <sup>2</sup> )	A realizar (m <sup>2</sup> )									
PC-10	7.827,05	439,98	4,22	7.382,85	7.827,05	1.956,76	2.630,00	-673,24	20		Unif Ad.	Consol.
<b>TOTAL</b>	<b>7.827,05</b>	<b>439,98</b>	<b>4,22</b>	<b>7.382,85</b>	<b>7.827,05</b>	<b>1.956,76</b>	<b>2.630,00</b>	<b>-673,24</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



**Grupo B (ZRF B):** Se corresponde con aquellas parcelas (15 parcelas), que incumplen los parámetros urbanísticos establecidos en la Norma "B" de las NN.SS. de Mungia respecto al aprovechamiento máximo establecido, de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre superficie generadora de aprovechamiento, o bien por presentan una superficie de parcela, que resulta inferior a la establecida en esta modificación por vivienda (750 m<sup>2</sup>/viv. unifamiliar y 1.500 m<sup>2</sup>/viv. bifamiliar). Para este grupo de parcelas, se propone consolidar las actuales condiciones urbanísticas, a excepción de aquellas parcelas, que aunque no cumplan las condiciones de parcela neta, no hayan materializado el aprovechamiento urbanístico propuesto de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie generadora de aprovechamiento. En estos últimos casos, y siempre que se cumplan el resto de condiciones urbanísticas, (alineaciones, alturas, etc...) establecidos en las NN.SS. para esta área de suelo urbano, se permite ampliar la superficie edificable, hasta completar dicho parámetro de aprovechamiento. Conforme lo señalado en el artículo 30 de las ordenanzas reguladoras del presente documento, serán de aplicación las determinaciones urbanísticas señaladas a continuación:

Parcela Ref. N°	Parcela Bruta (m <sup>2</sup> )	Cesiones		Parcela Neta (m <sup>2</sup> )	Superficie Generadora Derechos (m <sup>2</sup> )	Edificab. posibilitada 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	Edificab. existente S. Rasante (m <sup>2</sup> )	Edificab. materializable S. Rasante (m <sup>2</sup> )	Viv exist.	Increm. viv. Nueva	Tipolog. Permit. Nueva	Determini Urbanis.
		Realizad (m <sup>2</sup> )	A realizar (m <sup>2</sup> )									
PC-1	1.321,11	60,15	0,00	1.260,96	1.321,11	330,28	441,18	-110,90	2		bifamiliar	Consolid.
PC-2	590,00	57,88	4,37	527,75	590,00	147,50	182,00	-34,50	1		unifamiliar	Consolid
PC-4	896,39	81,37	0,00	815,02	896,39	224,10	226,00	-1,90	1		unif/bif	Consolid
PC-5	1.040,64	84,84	0,00	955,80	1.040,64	260,16	590,00	-329,84	1		unifamiliar	Consolid
PC-14	843,55	17,46	98,26	727,83	843,55	210,89	299,53	-88,64	1		unifamiliar	Consolid
PC-22	1.407,55	64,54	0,00	1.343,01	1.407,55	351,89	378,00	-26,11	1		bifamiliar	Consolid
PC-23	1.412,44	60,57	0,00	1.351,87	1.412,44	353,11	371,00	-17,89	1		unifamiliar	Consolid
PC-31	843,91	75,89	0,00	768,02	843,91	210,98	335,00	-124,02	1		unifamiliar	Consolid
PC-33	1.055,70	0,00	20,78	1.034,92	1.055,70	263,93	355,00	-91,08	1		unifamiliar	Consolid
PC-35	1.174,85	111,88	6,05	1.056,92	1.174,85	293,71	471,83	-178,12	1		unifamiliar	Consolid
PC-40	1.072,44	84,79	0,00	987,65	1.072,44	268,11	316,00	-47,89	1		unifamiliar	Consolid
PC-44	1.081,82	111,46	0,00	970,36	1.081,82	270,46	291,06	-20,61	1		unifamiliar	Consolid
PC-55	1.058,04	6,49	17,46	1.034,09	1.058,04	264,51	397,51	-133,00	1		unifamiliar	Consolid
PC-56	1.381,51	95,92	246,47	1.039,12	1.381,51	345,38	424,73	-79,35	1		unifamiliar	Consolid
PC-59	704,77	0,00	18,05	686,72	704,77	176,19	200,00	-23,81	1		unifamiliar	Consolid
<b>TOTAL</b>	<b>15.884,72</b>	<b>913,24</b>	<b>411,44</b>	<b>14.560,04</b>	<b>15.884,72</b>	<b>3.971,18</b>	<b>5.278,84</b>	<b>-1.307,66</b>	<b>16</b>	<b>0</b>		



**Grupo C (ZRF C):** Se identifica con aquellas parcelas (4 parcelas), que cumplen los parámetros urbanísticos establecidos en la Norma "B" de las NN.SS. de Mungia respecto al aprovechamiento máximo establecido, de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre superficie generadora de aprovechamiento, y presentan una superficie de parcela, que resulta inferior a la establecida en esta modificación por vivienda (750 m<sup>2</sup>/viv. unifamiliar y 1.500 m<sup>2</sup>/viv. bifamiliar). Consecuentemente, dichas parcelas presentan posibilidades de ampliar la superficie edificada actualmente, si bien, no obstante, presentan construcciones señaladas, en situación de fuera de ordenación, bien por superar las alineaciones, alturas etc, o bien por tratarse de añadidos degradantes. En estos casos, se permite la ampliación del aprovechamiento antes citado, si bien queda vinculado a la eliminación de las construcciones fuera de ordenación. No se permite incremento del número de viviendas. Conforme a lo señalado en el artículo 31 de las ordenanzas reguladoras del presente documento, serán de aplicación las determinaciones urbanísticas señaladas a continuación:

Parcela Ref. Nº	Parcela Bruta (m <sup>2</sup> )	Cesiones		Parcela Neta (m <sup>2</sup> )	Superficie Generadora Derechos (m <sup>2</sup> )	Edificab. posibilitada 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	Edificab. existente S. Rasante (m <sup>2</sup> )	Edificab. materializable S. Rasante (m <sup>2</sup> )	Viv exist.	Increment. viv.	Tipolog. Permit.	Determini Urbanis.
		Realizad (m <sup>2</sup> )	A realizar (m <sup>2</sup> )									
PC-3	2.348,14	86,58	50,93	2.210,63	2.348,14	587,04	582,28	4,76	2		Uni/Bif.r	elimin. añadidos
PC-15	1.150,63	134,72	33,87	982,04	1.150,63	287,66	264,50	23,16	1		Unifam.	elimin. añadidos
PC-32	907,03	0,00	0,00	907,03	907,03	226,76	168,00	58,76	1		Unifam	elimin. añadidos
PC-43	1.835,61	86,73	115,05	1.633,83	1.835,61	458,90	453,50	5,40	3		Unifam	elimin. añadidos
<b>TOTAL</b>	<b>6.241,41</b>	<b>308,03</b>	<b>199,85</b>	<b>5.733,53</b>	<b>6.241,41</b>	<b>1.560,35</b>	<b>1.468,28</b>	<b>92,07</b>	<b>7</b>	<b>0</b>		



**Grupo D (ZRF D):** Se corresponde con aquellas parcelas (15 parcelas), que cumplen los parámetros urbanísticos establecidos en la Norma "B" de las NN.SS. de Mungia respecto al aprovechamiento máximo establecido, de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre superficie generadora de aprovechamiento, y presentan una superficie de parcela, que resulta inferior a la establecida en esta modificación por vivienda (750 m<sup>2</sup>/viv. unifamiliar y 1.500 m<sup>2</sup>/viv. bifamiliar). Consecuentemente estas parcelas tienen posibilidades de ampliar la superficie edificada actualmente. En estos casos, se permite la ampliación del aprovechamiento antes citado, cumpliendo el resto de parámetros establecidos para el área Larrabizker (alineaciones, alturas etc...). Igualmente que en las parcelas del grupo anterior, no se permite incremento de número de viviendas.

Conforme a lo señalado en el artículo 32 de las ordenanzas reguladoras del presente documento, serán de aplicación las determinaciones urbanísticas señaladas a continuación

Parcela Ref. Nº	Parcela Bruta (m <sup>2</sup> )	Cesiones		Parcela Neta (m <sup>2</sup> )	Superficie Generadora Derechos (m <sup>2</sup> )	Edificab. posibilitada 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	Edificab. existente S. Rasante (m <sup>2</sup> )	Edificab. materializable S. Rasante (m <sup>2</sup> )	Viv exist.	Increment. viv.	Tipolog. Permit. Nueva	Determini. Urbanis.
		Realizad (m <sup>2</sup> )	A realizar (m <sup>2</sup> )									
PC-7	1.565,48	65,60	0,00	1.499,88	1.565,48	391,37	323,00	68,37	2		bifamiliar	ampliar edit
PC-13	1.691,76	319,38	0,00	1.372,38	1.691,76	422,94	247,00	175,94	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-16	1.600,00	0,00	0,00	1.600,00	1.600,00	400,00	285,00	115,00	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-17	1.539,78	0,00	3,46	1.536,32	1.539,78	384,95	342,00	42,95	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-18	1.583,26	31,89	0,00	1.551,37	1.583,26	395,82	271,50	124,32	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-19	1.626,73	200,40	0,00	1.426,33	1.626,73	406,68	310,50	96,18	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-20	1.493,61	111,73	0,00	1.381,88	1.493,61	373,40	347,50	25,90	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-21	1.660,12	228,57	3,06	1.428,49	1.660,12	415,03	249,00	166,03	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-24	1.648,40	220,48	9,42	1.418,50	1.648,40	412,10	263,50	148,60	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-25	1.415,32	87,98	46,45	1.280,89	1.415,32	353,83	229,00	124,83	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-34	1.657,58	85,50	37,10	1.534,98	1.657,58	414,40	353,00	61,40	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-36	1.069,80	101,47	0,00	968,33	1.069,80	267,45	264,00	3,45	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-37	1.033,46	51,40	0,00	982,06	1.033,46	258,37	201,50	56,87	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-41	1.424,22	94,58	0,00	1.329,64	1.424,22	356,06	340,00	16,06	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-42	1.473,09	186,62	13,68	1.272,79	1.473,09	368,27	343,50	24,77	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-46	1.781,18	196,21	0,00	1.584,97	1.781,18	445,30	290,00	155,30	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-47	1.940,34	174,45	29,66	1.736,23	1.940,34	485,09	366,00	119,09	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-48	1.670,10	167,07	40,09	1.462,94	1.670,10	417,53	244,00	173,53	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-52	1.482,04	210,47	0,00	1.271,57	1.482,04	370,51	302,00	68,51	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-54	1.573,46	228,82	0,00	1.344,64	1.573,46	393,37	372,29	21,08	1		unifamiliar	ampliar edit
PC-58	1.331,09	0,00	0,00	1.331,09	1.331,09	332,77	212,28	120,49	1		unifamiliar	ampliar edit
<b>TOTAL</b>	<b>32.260,82</b>	<b>2.762,62</b>	<b>182,92</b>	<b>29.315,28</b>	<b>32.260,82</b>	<b>8.065,21</b>	<b>6.156,57</b>	<b>1.908,64</b>	<b>22</b>	<b>0</b>		



**Grupo E:** Se identifica con las parcelas (19 parcelas), que cumplen los parámetros urbanísticos establecidos en la Norma "B" de las NN.SS. de Mungia respecto al aprovechamiento máximo establecido, de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre superficie generadora de aprovechamiento, y presentan una superficie de parcela, que resulta inferior a la establecida en esta modificación por vivienda (750 m<sup>2</sup>/viv. unifamiliar y 1.500 m<sup>2</sup>/viv. bifamiliar). Consecuentemente estas parcelas tienen posibilidades de ampliar la superficie edificada actualmente. En estos casos, no solo se permite la ampliación del aprovechamiento antes citado, cumpliendo el resto de parámetros establecidos para el área Larrabizker (alineaciones, alturas etc.), sino que se posibilita el incremento de viviendas, siempre y cuando tanto las parcela vinculadas, a las nueva vivienda propuesta, como a la(s) actual(es) cumplan las condiciones específicas contenidas en el presente documento

Conforme a lo señalado en el artículo 33 de las ordenanzas reguladoras del presente documento, serán de aplicación las determinaciones urbanísticas señaladas a continuación

Parcela Ref. Nº	Parcela Bruta (m <sup>2</sup> )	Cesiones		Parcela Neta (m <sup>2</sup> )	Superficie Generadora Derechos (m <sup>2</sup> )	Edificab. posibilitada 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	Edificab. existente S. Rasante (m <sup>2</sup> )	Edificab. materializable S. Rasante (m <sup>2</sup> )	Viv exist.	Increm. viv. Nueva	Tipolog. Permit. Nueva
		Realizad (m <sup>2</sup> )	A realizar (m <sup>2</sup> )								
PC-6	2.758,66	590,17	0,00	2.168,49	2.758,66	689,67	0,00	689,67	0	2	unif/bif
PC-8	2.201,29	32,32	0,99	2.167,98	2.201,29	550,32	300,02	250,30	1	1	unif/bif
PC-9	2.840,62	0,00	0,00	2.840,62	2.840,62	710,16	531,00	179,16	1	1	unif/bif
PC-11	2.584,41	284,64	75,70	2.224,07	2.584,41	646,10	222,00	424,10	1	1	unif/bif
PC-12	3.789,08	93,10	115,48	3.580,50	3.789,08	947,27	404,00	543,27	2	1	unif/bif/ados
PC-26	2.076,84	110,42	110,70	1.855,72	2.076,84	519,21	180,00	339,21	1	1	unif/bif
PC-27	2.384,00	187,64	52,47	2.143,89	2.384,00	596,00	445,55	150,45	1	1	unif/bif
PC-28	3.601,84	128,54	13,78	3.459,52	3.601,84	900,46	298,00	602,46	1	1	unif/bif
PC-29	2.200,15	210,37	0,00	1.989,78	2.200,15	550,04	291,50	258,54	1	1	unif/bif
PC-30	3.517,69	9,70	0,00	3.507,99	3.517,69	879,42	475,00	404,42	1	1	unif/bif
PC-38	4.020,87	388,26	47,23	3.585,38	4.020,87	1.005,22	304,50	700,72	1	2	unif/bif/ados
PC-39	1.774,47	227,52	0,00	1.546,95	1.774,47	443,62	256,00	187,62	1	1	unif/bif
PC-45	5.511,08	254,71	51,43	5.204,94	5.511,08	1.377,77	537,80	839,97	1	3	unif/bif/ados
PC-49	3.735,45	175,06	114,48	3.445,91	3.735,45	933,86	318,00	615,86	1	2	unif/bif/ados
PC-50	4.653,22	208,07	29,56	4.415,59	4.653,22	1.163,31	400,50	762,81	1	3	unif/bif/ados
PC-51	2.095,39	333,32	53,72	1.708,35	2.095,39	523,85	245,00	278,85	1	1	unif/bif
PC-53	3.188,41	156,46	132,98	2.898,97	3.188,41	797,10	397,00	400,10	1	2	unif/bif/ados
PC-57	2.492,08	49,23	156,75	2.286,10	2.492,08	623,02	391,37	231,65	1	1	unif/bif
PC-60	1.430,33	16,09	37,04	1.377,20	1.430,33	357,58	0,00	357,58	0	1	unifam
<b>TOTAL</b>	<b>56.855,88</b>	<b>3.455,62</b>	<b>992,31</b>	<b>52.407,95</b>	<b>56.855,88</b>	<b>14.213,97</b>	<b>5.997,24</b>	<b>8.216,73</b>	<b>18</b>	<b>27</b>	

Para todas estas parcelas, las dos parcelas resultantes, tanto la que albergue la edificación actual, como la nueva posibilitada, cumplirán las condiciones urbanísticas señaladas en las Norma B, es decir se vinculará una superficie mínima de 750 m<sup>2</sup>/viv. Unifamiliar y 1.500 m<sup>2</sup>/ bifamiliar y con una superficie neta tal, que de cobertura al aprovechamiento urbanístico actual o propuesto materializar, conforme a los parámetros urbanísticos señalados: aprovechamiento (0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), ocupación, alineaciones, alturas etc... Las parcelas así resultantes deberán, además, presentar ciertas condiciones de regularidad, mediante la exigencia de que deberá poder inscribirse un círculo de 20 metros de diámetro, y además deberá presentar un frente d parcela a vial público de al menos 10 metros.



### A.8.3 DOTACIONES.

Dada las características propias del ámbito objeto de ordenación del presente documento, así como la naturaleza de las parcelas resultantes de la ordenación, no se prevé un pequeño incremento de superficie de cesiones, destinadas fundamentalmente a pequeñas ampliaciones y/o regularizaciones de la vialidad actual. Además resulta preciso señalar que este ámbito de Suelo Urbano de baja densidad, forma una unidad de funcional y se ordena conjuntamente con el Sector Larrabizker, para el que el Plan parcial (redactado por este mismo equipo) establece unas dotaciones de espacios libres, equipamiento deportivo, docente, comercial y social, etc... que superan los módulos mínimos establecidos reglamentariamente. Por ello se estima que el conjunto del área de Larrabizker (suelo urbano y urbanizable), dispone de las dotaciones necesarias para el desarrollo del uso previsto.

En este sentido, cabe señalar, tal y como queda señalado pormenorizadamente en los cuadros anteriores, que las diferentes parcelas, ya han realizado una serie de cesiones, correspondientes a la vialidad actual, de uso público. Dicha superficie de vialidad asciende a una superficie total de 8.069,13 m<sup>2</sup>. Considerando, que esta superficie no ha sido anteriormente tenida en consideración con objeto de determinar el aprovechamiento urbanístico de las respectivas parcelas, se ha considerado que dicha superficie computa en cada una de las parcelas, a efectos del aprovechamiento actual, o susceptible de materializar.

Por otro lado, y para la implantación de la vialidad proyectada, bajo los criterios de la mínima afección sobre las parcelas de suelo urbano, se precisa ocupar unas mínimas superficies en diferentes parcelas, lo que en su conjunto, supone 1.790,74 m<sup>2</sup>, destinados a la implantación de la vialidad. La obtención de estos suelos se propone que se realice mediante expropiación, con cargo a la entidad urbanística actuante, y por tanto estos suelos no generan derechos edificatorios. El resto del Área de Suelo Urbana de baja densidad de Larrabizker, se propone que se mantenga de titularidad privada.

De forma pormenorizada, las dotaciones previstas en la presente Modificación, son las siguientes:

<b>Dotación destinada a Vialidad y aparcamientos</b>	<b>(Z V)</b>
Z V (Cesión actualmente realizada) .....	8.069,13 m <sup>2</sup>
Z V (Dotación prevista) .....	1.790,74 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Vialidad .....</b>	<b>9.859,87 m<sup>2</sup></b>



#### A.4.4 URBANIZACION.

La definición del trazado y características de la vialidad, así como de las instalaciones previstas del conjunto del Área de Larrabizker (Suelo Urbano de baja densidad y Suelo Apto para Urbanizar) resulta idéntica para los instrumentos de planeamiento urbanísticos que desarrollan ambos ámbitos, por un lado el Plan Parcial y por otro lado la presente modificación, dado el carácter de unidad funcional que presentan los mismos.

En el presente Plan Especial quedan concretadas las características geométricas de la vialidad, que vienen representadas en los planos correspondientes 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.

En Bilbao, noviembre de 2009

Los Arquitectos

PABLO ESTEFANÍA ANGULO

UNAI ZUAZO ATONDO



MUNGIako UDALERRIKO ARAU ORDEZKARIEN ALDAKETA PUNTUALA LARRABIZKER DENTSITATE  
BAJUKO EGOITZARAKO HIRI LURZORUAN BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTU BATERATUA

Texto Refundido Aprobación Definitiva Modificación puntual de las NN.SS de Mungia en el Area de Suelo  
Urbano Residencial de Baja Densidad Larrabizker

TOMO I



MEMORIA

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



## B. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

Parcela Ref. Nº	Titular	Dirección	Zona ZRF-	Parcela Bruta (m²)	Cesiones		Parcela Neta (m²)	Superficie Generadora Derechos (m²)	Edificab. posibilitada 0,25 m²/m² (m²)	Edificab. existente S. Rasante (m²)	Edificab. materializable S. Rasante (m²)	Viv exist.	Incrém. viv. Nueva
					Realizad. (m²)	A realizar (m²)							
PC-1	J. ANTONIO TORRONTEGUI GANGOITI	Cm Artxingo Iturri Bidea, 2, 1	B	1.321,11	60,15	0,00	1.260,96	1.321,11	330,28	441,18	-110,90	2	
PC-2	HEREDEROS DE MARCELINA ARTETA	Cm Artxingo Iturri Bidea, 4, 1B	B	590,00	57,88	4,37	527,75	590,00	147,50	182,00	-34,50	1	
PC-3	ANE, ANA MARIA Y PILAR ARTETA ARRIETA	Cm Artxingo Bidea, 1	C	2.348,14	86,58	50,93	2.210,63	2.348,14	587,04	582,28	4,76	2	
PC-4	ARTURO TABARES SOTILLO	Cm Artxingo Iturri Bidea, 8, 1B	B	896,39	81,37	0,00	815,02	896,39	224,10	226,00	-1,90	1	
PC-5	JOSU ARRIEN ZABALA	Cm Artxingo Iturri Bidea, 10,1B	B	1.040,64	84,84	0,00	955,80	1.040,64	260,16	590,00	-329,84	1	
PC-6	NIEVES ZARANDONA	Cm Artxingo Iturri Bidea, s.n.	E	2.758,66	590,17	0,00	2.168,49	2.758,66	689,67	0,00	689,67	0	2
PC-7	EDUARDO URTURI Y JULIO ALDAMA	Cm Artxingo Iturri Bidea, 14, 14B	D	1.565,48	65,60	0,00	1.499,88	1.565,48	391,37	323,00	68,37	2	
PC-8	AGUSTIN GAMBOA	Gamiz Bidea, 54	E	2.201,29	32,32	0,99	2.167,98	2.201,29	550,32	300,02	250,30	1	1
PC-9	JOSE MANUEL ERKOREKA	Gamiz Bidea, 56	E	2.840,62	0,00	0,00	2.840,62	2.840,62	710,16	531,00	179,16	1	1
PC-10	VIVIENDAS ADOSADAS	Larrabizker Bidea nº 2,6,8,10,12,16,18,20	A	7.827,05	439,98	4,22	7.382,85	7.827,05	1.956,76	2.630,00	-673,24	20	
PC-11	FELIPA BERMEOSOLO GARAY	Cm Larrabizker Bidea, 1, 1B	E	2.584,41	284,64	75,70	2.224,07	2.584,41	646,10	222,00	424,10	1	1
PC-12	JUAN LARRABEITIA EGUIA	Cm Larrabizker Bidea, 3, B dr. e iz.	E	3.789,08	93,10	115,48	3.580,50	3.789,08	947,27	404,00	543,27	2	1
PC-13	FCO. JAVIER ARRIETA GOYA	Cm Larrabizker Bidea, 7B-iz	D	1.691,76	319,38	0,00	1.372,38	1.691,76	422,94	247,00	175,94	1	
PC-14	CHARO BILBAO	Larreta Bidea 3	B	843,55	17,46	98,26	727,83	843,55	210,89	299,53	-88,64	1	
PC-15	Mª JESUS OTAZUA	Larreta Zehar Bidea 6	C	1.150,63	134,72	33,87	982,04	1.150,63	287,66	264,50	23,16	1	
PC-16	JOSE ANTONIO OTAZUA	Cm Larrabizker Bidea, 13, 1B	D	1.600,00	0,00	0,00	1.600,00	1.600,00	400,00	285,00	115,00	1	
PC-17	JOAQUIN MARTINEZ	Tr Larrabizker Zehar Bidea 5, 1B	D	1.539,78	0,00	3,46	1.536,32	1.539,78	384,95	342,00	42,95	1	
PC-18	JUAN JOSE CELAYA	Tr Larrabizker Zehar Bidea, 3, 1B	D	1.583,26	31,89	0,00	1.551,37	1.583,26	395,82	271,50	124,32	1	
PC-19	RICARDO ALONSO GOMEZ	Tr Larrabizker Zehar Bidea 1, 1B	D	1.626,73	200,40	0,00	1.426,33	1.626,73	406,68	310,50	96,18	1	
PC-20	PEDRO BOYRA EGUILUZ	Cm Larrabizker Bidea, 15	D	1.493,61	111,73	0,00	1.381,88	1.493,61	373,40	347,50	25,90	1	
PC-21	ANTON BOYRA EGUILUZ	Cm Larrabizker Bidea, 17, 1B	D	1.660,12	228,57	3,06	1.428,49	1.660,12	415,03	249,00	166,03	1	
PC-22	IMANOL EGIA GOIKOETXEA	Tr Larrabizker Zehar Bidea, 4, 1B	B	1.407,55	64,54	0,00	1.343,01	1.407,55	351,89	378,00	-26,11	1	
PC-23	FCO. JAVIER URIAGEREKA CARRILLERO	Tr Larrabizker Zehar Bidea, 2, 1B	B	1.412,44	60,57	0,00	1.351,87	1.412,44	353,11	371,00	-17,89	1	
PC-24	FIDEL ARETXALDE EGUILUZ	Cm Larrabizker Bidea, 19	D	1.648,40	220,48	9,42	1.418,50	1.648,40	412,10	263,50	148,60	1	
PC-25	JAVIER OLEAGA	Cm Larrabizker Bidea, 23	D	1.415,32	87,98	46,45	1.280,89	1.415,32	353,83	229,00	124,83	1	
PC-26	GAIZKA GANDARIASBEITIA AGIRRETXE	Cm Larrabizker Bidea, 25	E	2.076,84	110,42	110,70	1.855,72	2.076,84	519,21	180,00	339,21	1	1
PC-27	JAIME BERROSTEUETA	Cm Larrabizker Bidea, 40, 1B	E	2.384,00	187,64	52,47	2.143,89	2.384,00	596,00	445,55	150,45	1	1
PC-28	JUAN JOSE ELORDUY ARZUBIETA	Gamiz Bidea 27	E	3.601,84	128,54	13,78	3.459,52	3.601,84	900,46	298,00	602,46	1	1
PC-29	TXEMA MONTERO	Gamiz Bidea 29	E	2.200,15	210,37	0,00	1.989,78	2.200,15	550,04	291,50	258,54	1	1
PC-30	JOSU LARRAURI	Gamiz Bidea, 31	E	3.517,69	9,70	0,00	3.507,99	3.517,69	879,42	475,00	404,42	1	1
PC-31	Mª JESUS ARRETXE GALDARAS	Cm Larrabizker Bidea, 24, 1B	B	843,91	75,89	0,00	768,02	843,91	210,98	335,00	-124,02	1	
PC-32	JOSE MARIA BECERRIL	Gamiz Bidea, 35	C	907,03	0,00	0,00	907,03	907,03	226,76	168,00	58,76	1	
PC-33	KOLDO ONAINDIA	Gamiz Bidea, 37	B	1.055,70	0,00	20,78	1.034,92	1.055,70	263,93	355,00	-91,08	1	
PC-34	JOSE ETXEGARAY AROSTEGUI	Gamiz Bidea, 39	D	1.657,58	85,50	37,10	1.534,98	1.657,58	414,40	353,00	61,40	1	



MUNGIako UDALERRIKO ARAU ORDEZKARIEN ALDAKETA PUNTUALA LARRABIZKER DENTSITATE BAJUKO EGOITZARAKO HIRI LURZORUAN BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTU BATERATUA

Texto Refundido Aprobación Definitiva Modificación puntual de las NN.SS de Mungia en el Area de Suelo Urbano Residencial de Baja Densidad Larrabizker



TOMO I

MEMORIA

PC-35	JOSE ERRAMON URAZURRUTIA	Cm Larrabizker Bidea, 37, 1B	B	1.174,85	111,88	6,05	1.056,92	1.174,85	293,71	471,83	-178,12	1	
PC-36	FRANCISCO AGUIRRE, Mª PILAR FRUNIZ	Cm Larrabizker Bidea, 58, 18	D	1.069,80	101,47	0,00	968,33	1.069,80	267,45	264,00	3,45	1	
PC-37	ROBERTO BADALLO	Cm Iturribaltzaga, 3, B, Bo Iturbalzaga	D	1.033,46	51,40	0,00	982,06	1.033,46	258,37	201,50	56,87	1	
PC-38	PEDRO GOIKOETXEA	Cm Iturribaltzaga, 5, B, Bo Iturbalzaga	E	4.020,87	388,26	47,23	3.585,38	4.020,87	1.005,22	304,50	700,72	1	2
PC-39	TEODORO AGIRRE	Cm Iturribaltzaga, 7, B, Bo Iturbalzaga	E	1.774,47	227,52	0,00	1.546,95	1.774,47	443,62	256,00	187,62	1	1
PC-40	JOSU ASTOBIZA LASUEN	Cm Iturribaltzaga, 9, B, Bo Iturbalzaga	B	1.072,44	84,79	0,00	987,65	1.072,44	268,11	316,00	-47,89	1	
PC-41	JOSU ELGEZABAL	Cm Iturribaltzaga, 2, B, Bo Iturbalzaga	D	1.424,22	94,58	0,00	1.329,64	1.424,22	356,06	340,00	16,06	1	
PC-42	AMADO BARRENAGA OJINAGA	Cm Iturribaltzaga, 4, Bo Iturbalzaga	D	1.473,09	186,62	13,68	1.272,79	1.473,09	368,27	343,50	24,77	1	
PC-43	TEODORA OLEAGA ABROA	Cm Iturribaltzaga, 8, B, Bo Iturbalzaga	C	1.835,61	86,73	115,05	1.633,83	1.835,61	458,90	453,50	5,40	3	
PC-44	JUAN LUIS GOIKOETXEA	Cm Iturribaltzaga, 13, B, Bo Iturbalzaga	B	1.081,82	111,46	0,00	970,36	1.081,82	270,46	291,06	-20,61	1	
PC-45	ANGEL VICARIO	Cm Iturribaltzaga, 49, B, Bo Iturbalzaga	E	5.511,08	254,71	51,43	5.204,94	5.511,08	1.377,77	537,80	839,97	1	3
PC-46	JUAN ELGEZABAL	Cm Iturribaltzaga, 51, B, Bo Iturbalzaga	D	1.781,18	196,21	0,00	1.584,97	1.781,18	445,30	290,00	155,30	1	
PC-47	JOSE MARIA URUARTE GOIKOETXEA	Cm Iturribaltzaga, 17, B, Bo Iturbalzaga	D	1.940,34	174,45	29,66	1.736,23	1.940,34	485,09	366,00	119,09	1	
PC-48	JULIAN URIGOITIA	Cm Iturribaltzaga, 19, B, Bo Iturbalzaga	D	1.670,10	167,07	40,09	1.462,94	1.670,10	417,53	244,00	173,53	1	
PC-49	JOSE ANTONIO GARMENDIA	Cm Iturribaltzaga 14, B, Bo Iturbalzaga	E	3.735,45	175,06	114,48	3.445,91	3.735,45	933,86	318,00	615,86	1	2
PC-50	JOSE LUIS ORTEGA CARNICERO	Cm Iturribaltzaga, 16, B, Bo Iturbalzaga	E	4.653,22	208,07	29,56	4.415,59	4.653,22	1.163,31	400,50	762,81	1	3
PC-51	JOSEBA URRUTIA ALBERDI	Cm Iturribaltzaga 18, B, Bo Iturbalzaga	E	2.095,39	333,32	53,72	1.708,35	2.095,39	523,85	245,00	278,85	1	1
PC-52	JOSU URRUTIA	Cm Iturribaltzaga, 20, B, Bo Iturbalzaga	D	1.482,04	210,47	0,00	1.271,57	1.482,04	370,51	302,00	68,51	1	
PC-53	RAFAEL ISPIZUA	Matiñe	E	3.188,41	156,46	132,98	2.898,97	3.188,41	797,10	397,00	400,10	1	2
PC-54	ANA MARIA MUGURUZA	Iturbaltza Bidea 24	D	1.573,46	228,82	0,00	1.344,64	1.573,46	393,37	372,29	21,08	1	
PC-55	GREGORIO IZARZA	Matiñe 2	B	1.058,04	6,49	17,46	1.034,09	1.058,04	264,51	397,51	-133,00	1	
PC-56	MARIA JESUS EGIA	Matiñe 4 Bº Iturbaltza	B	1.381,51	95,92	246,47	1.039,12	1.381,51	345,38	424,73	-79,35	1	
PC-57	BLAS MUGURUZA	Matiñe 8	E	2.492,08	49,23	156,75	2.286,10	2.492,08	623,02	391,37	231,65	1	1
PC-58	TOMAS ZARRAGA BARCENA	Matiñe 10	D	1.331,09	0,00	0,00	1.331,09	1.331,09	332,77	212,28	120,49	1	
PC-59	IÑAKI BILBAO	Gamiz Bidea 40	B	704,77	0,00	18,05	686,72	704,77	176,19	200,00	-23,81	1	
PC-60	JUAN ELORRIAGA	Gamiz Bidea s.n.	E	1.430,33	16,09	37,04	1.377,20	1.430,33	357,58	0,00	357,58	0	1
PC-C1	Desconocido			36,61	36,61		0,00	36,61					
PC-C2	Desconocido			153,03	153,03		0,00	153,03					
<b>TOTAL</b>	Superficie Privada			<b>119.259,52</b>	<b>8.069,13</b>	<b>1.790,74</b>	<b>109.399,65</b>	<b>119.259,52</b>	<b>29.767,47</b>	<b>21.530,93</b>	<b>8.236,54</b>	<b>83</b>	<b>27</b>
PC-F1				395,1									
PC-F2				55,46									
PC-F3				20,77									
<b>TOTAL</b>	Vialidad Foral			<b>471,33</b>									
<b>TOTAL</b>	<b>AMBITO LARRAB.PRIV. + VIAL FORAL</b>												
				<b>119.730,85</b>									



**B. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN**

Parcela Ref. Nº	Zona ZRF-	Parcela Bruta (m²)	Cesiones		Parcela Neta (m²)	Superficie Generadora Derechos (m²)	Edificab. posibilitada 0,25 m²/m² (m²)	Edificab. existente S. Rasante (m²)	Edificab. materializable S. Rasante (m²)	Viv exist.	Incr. viv. Nueva
			Realizad. (m²)	A realizar (m²)							
PC-1	B	1.321,11	60,15	0,00	1.260,96	1.321,11	330,28	441,18	-110,90	2	
PC-2	B	590,00	57,88	4,37	527,75	590,00	147,50	182,00	-34,50	1	
PC-3	C	2.348,14	86,58	50,93	2.210,63	2.348,14	587,04	582,28	4,76	2	
PC-4	B	896,39	81,37	0,00	815,02	896,39	224,10	226,00	-1,90	1	
PC-5	B	1.040,64	84,84	0,00	955,80	1.040,64	260,16	590,00	-329,84	1	
PC-6	E	2.758,66	590,17	0,00	2.168,49	2.758,66	689,67	0,00	689,67	0	2
PC-7	D	1.565,48	65,60	0,00	1.499,88	1.565,48	391,37	323,00	68,37	2	
PC-8	E	2.201,29	32,32	0,99	2.167,98	2.201,29	550,32	300,02	250,30	1	1
PC-9	E	2.840,62	0,00	0,00	2.840,62	2.840,62	710,16	531,00	179,16	1	1
PC-10	A	7.827,05	439,98	4,22	7.382,85	7.827,05	1.956,76	2.630,00	-673,24	20	
PC-11	E	2.584,41	284,64	75,70	2.224,07	2.584,41	646,10	222,00	424,10	1	1
PC-12	E	3.789,08	93,10	115,48	3.580,50	3.789,08	947,27	404,00	543,27	2	1
PC-13	D	1.691,76	319,38	0,00	1.372,38	1.691,76	422,94	247,00	175,94	1	
PC-14	B	843,55	17,46	98,26	727,83	843,55	210,89	299,53	-88,64	1	
PC-15	C	1.150,63	134,72	33,87	982,04	1.150,63	287,66	264,50	23,16	1	
PC-16	D	1.600,00	0,00	0,00	1.600,00	1.600,00	400,00	285,00	115,00	1	
PC-17	D	1.539,78	0,00	3,46	1.536,32	1.539,78	384,95	342,00	42,95	1	
PC-18	D	1.583,26	31,89	0,00	1.551,37	1.583,26	395,82	271,50	124,32	1	
PC-19	D	1.626,73	200,40	0,00	1.426,33	1.626,73	406,68	310,50	96,18	1	
PC-20	D	1.493,61	111,73	0,00	1.381,88	1.493,61	373,40	347,50	25,90	1	
PC-21	D	1.660,12	228,57	3,06	1.428,49	1.660,12	415,03	249,00	166,03	1	
PC-22	B	1.407,55	64,54	0,00	1.343,01	1.407,55	351,89	378,00	-26,11	1	
PC-23	B	1.412,44	60,57	0,00	1.351,87	1.412,44	353,11	371,00	-17,89	1	
PC-24	D	1.648,40	220,48	9,42	1.418,50	1.648,40	412,10	263,50	148,60	1	
PC-25	D	1.415,32	87,98	46,45	1.280,89	1.415,32	353,83	229,00	124,83	1	
PC-26	E	2.076,84	110,42	110,70	1.855,72	2.076,84	519,21	180,00	339,21	1	1
PC-27	E	2.384,00	187,64	52,47	2.143,89	2.384,00	596,00	445,55	150,45	1	1
PC-28	E	3.601,84	128,54	13,78	3.459,52	3.601,84	900,46	298,00	602,46	1	1
PC-29	E	2.200,15	210,37	0,00	1.989,78	2.200,15	550,04	291,50	258,54	1	1
PC-30	E	3.517,69	9,70	0,00	3.507,99	3.517,69	879,42	475,00	404,42	1	1
PC-31	B	843,91	75,89	0,00	768,02	843,91	210,98	335,00	-124,02	1	
PC-32	C	907,03	0,00	0,00	907,03	907,03	226,76	168,00	58,76	1	
PC-33	B	1.055,70	0,00	20,78	1.034,92	1.055,70	263,93	355,00	-91,08	1	
PC-34	D	1.657,58	85,50	37,10	1.534,98	1.657,58	414,40	353,00	61,40	1	
PC-35	B	1.174,85	111,88	6,05	1.056,92	1.174,85	293,71	471,83	-178,12	1	
PC-36	D	1.069,80	101,47	0,00	968,33	1.069,80	267,45	264,00	3,45	1	
PC-37	D	1.033,46	51,40	0,00	982,06	1.033,46	258,37	201,50	56,87	1	
PC-38	E	4.020,87	388,26	47,23	3.585,38	4.020,87	1.005,22	304,50	700,72	1	2
PC-39	E	1.774,47	227,52	0,00	1.546,95	1.774,47	443,62	256,00	187,62	1	1
PC-40	B	1.072,44	84,79	0,00	987,65	1.072,44	268,11	316,00	-47,89	1	
PC-41	D	1.424,22	94,58	0,00	1.329,64	1.424,22	356,06	340,00	16,06	1	
PC-42	D	1.473,09	186,62	13,68	1.272,79	1.473,09	368,27	343,50	24,77	1	
PC-43	C	1.835,61	86,73	115,05	1.633,83	1.835,61	458,90	453,50	5,40	3	
PC-44	B	1.081,82	111,46	0,00	970,36	1.081,82	270,46	291,06	-20,61	1	
PC-45	E	5.511,08	254,71	51,43	5.204,94	5.511,08	1.377,77	537,80	839,97	1	3
PC-46	D	1.781,18	196,21	0,00	1.584,97	1.781,18	445,30	290,00	155,30	1	
PC-47	D	1.940,34	174,45	29,66	1.736,23	1.940,34	485,09	366,00	119,09	1	
PC-48	D	1.670,10	167,07	40,09	1.462,94	1.670,10	417,53	244,00	173,53	1	
PC-49	E	3.735,45	175,06	114,48	3.445,91	3.735,45	933,86	318,00	615,86	1	2
PC-50	E	4.653,22	208,07	29,56	4.415,59	4.653,22	1.163,31	400,50	762,81	1	3
PC-51	E	2.095,39	333,32	53,72	1.708,35	2.095,39	523,85	245,00	278,85	1	1
PC-52	D	1.482,04	210,47	0,00	1.271,57	1.482,04	370,51	302,00	68,51	1	
PC-53	E	3.188,41	156,46	132,98	2.898,97	3.188,41	797,10	397,00	400,10	1	2
PC-54	D	1.573,46	228,82	0,00	1.344,64	1.573,46	393,37	372,29	21,08	1	
PC-55	B	1.058,04	6,49	17,46	1.034,09	1.058,04	264,51	397,51	-133,00	1	
PC-56	B	1.381,51	95,92	246,47	1.039,12	1.381,51	345,38	424,73	-79,35	1	
PC-57	E	2.492,08	49,23	156,75	2.286,10	2.492,08	623,02	391,37	231,65	1	1
PC-58	D	1.331,09	0,00	0,00	1.331,09	1.331,09	332,77	212,28	120,49	1	
PC-59	B	704,77	0,00	18,05	686,72	704,77	176,19	200,00	-23,81	1	
PC-60	E	1.430,33	16,09	37,04	1.377,20	1.430,33	357,58	0,00	357,58	0	1
PC-C1		36,61	36,61		0,00	36,61					
PC-C2		153,03	153,03		0,00	153,03					
<b>TOTAL</b>		<b>119.259,52</b>	<b>8.069,13</b>	<b>1.790,74</b>	<b>109.399,65</b>	<b>119.259,52</b>	<b>29.767,47</b>	<b>21.530,93</b>	<b>8.236,54</b>	<b>83</b>	<b>27</b>
PC-F1		395,1									
PC-F2		55,46									
PC-F3		20,77									
<b>TOTAL</b>		<b>471,33</b>									
<b>TOTAL</b>		<b>119.759,98</b>									



TOMO I

MUNGIako UDALERRIKO ARAU ORDEZKARIEN ALDAKETA PUNTUALA LARRABIZKER DENTSITATE BAJUKO EGOITZARAKO HIRI LURZORUAN BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTU BATERATUA

Texto Refundido Aprobación Definitiva Modificación puntual de las NN.SS de Mungia en el Area de Suelo Urbano Residencial de Baja Densidad Larrabizker



MEMORIA

## C. EVALUACION ECONOMICA DE CARGAS DE URBANIZACION

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



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

La estimación económica de los costes de urbanización del presente documento se ha realizado tomando como referencia, el coste total de la obra urbanizadora del área de Larrabizker, el Suelo urbano de baja densidad a ordenar mediante la presente modificación, más el Suelo Urbanizable a ordenar por el Plan Parcial. Ello queda motivado, en base que se trata de un área funcional homogénea, que no puede descomponerse sin menoscabo de su funcionalidad y cuya ordenación se ha planteado de modo unitario.

En este sentido, se ha planteado la estimación del conjunto de las cargas necesarias para urbanizar esta área, por las propias obras de urbanización, lo que se ha realizado del modo que el Plan Parcial en base los capítulos, más adelante señalados.

### Obras de urbanización

Respecto al coste correspondiente a las obras de urbanización, propiamente dichas, las mismas se realiza según el siguiente el siguiente desglose de 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 Especial, así como en el Plan Parcial.

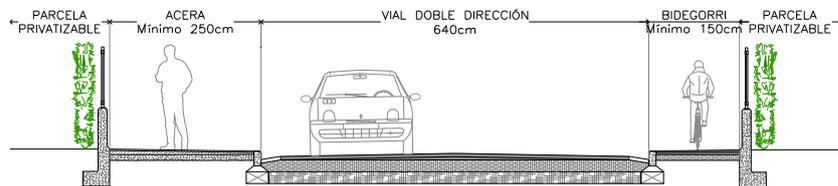
El coste de vialidad se ha realizado a partir del cálculo del precio por metro lineal de cada perfil-tipo de la Red Viaria, a los cuales se les aplica posteriormente las mediciones realizadas sobre los planos de Ordenación, obteniéndose de esta manera el coste global de este capítulo.

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 grafiadas en los planos esquemáticos de estas infraestructuras.

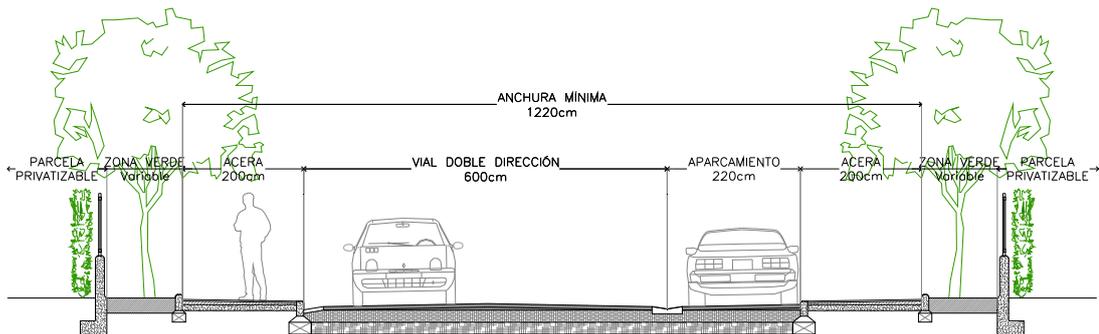


## C.2. FICHAS DE PERFILES TIPO.

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

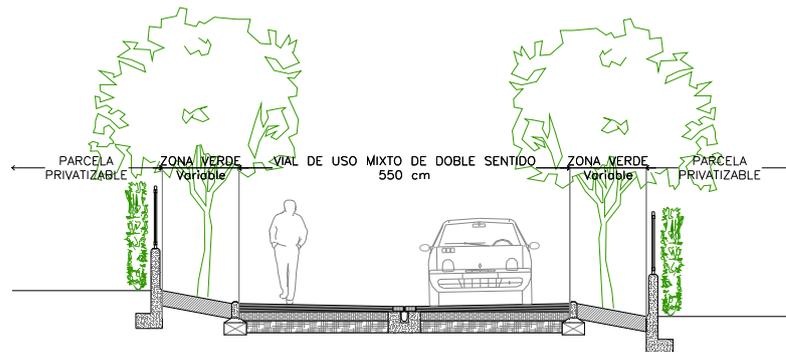


b) Sección **Interior Primaria** Plataforma Circulación Segregada

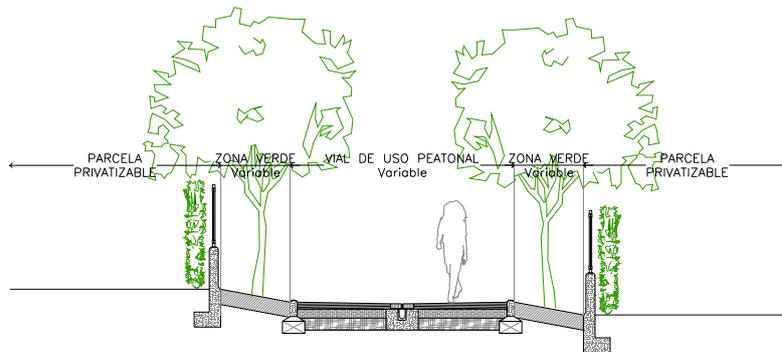




c) Sección **Tipo Uso Mixto** (Plataforma circulación peatonal rodada)



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





### C.3. VALORACION ESTIMATIVA Y REPERCUSIONES DE COSTES DE URBANIZACION

#### VALORACIÓN ESTIMATIVA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DENTRO DEL AMBITO DE SUELO URBANO DE BAJA DENSIDAD LARRABIZKER

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 €
<b>TOTAL Incluido IVA.....</b>	<b>5.562.223,79 €</b>

#### EVALUACION COSTOS DE GESTION

Gestión de Suelo (Suelo a obtener + indemnizaciones).....	203.918,00 €
Proyecto Plan Parcial.....	96.800,00 €
Redacción Ordenación Pormenorizada S. Urbano B.D. Larrabizker. ....	30.000,00 €
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).....	534.748,00 €
I.V.A 16% S/(1).....	85.559,68 €
<b>TOTAL Gestión + IVA.....</b>	<b>620.307,68 €</b>

#### EVALUACION TOTAL COSTOS

Ejecución Urbanización (Contrata + IVA).....	5.562.223,79 €
<u>Gestión.....</u>	<u>620.307,68 €</u>
<b>TOTAL Incluido IVA.....</b>	<b>6.182.531,47 €</b>

#### Reparto de Costes

Tras diferentes contactos con el Ayuntamiento de Mungia, se ha fijado la participación en del Suelo Urbano Residencial de Baja Densidad Larrabizker, en un 11,50% dentro del conjunto de cargas de urbanización del Área Larrabizker (Suelo Urbano + Suelo Urbanizable) entendienddo el conjunto como una unidad funcional indisoluble.

El reparto interno de las cargas de urbanización del Suelo Urbano, se definirá en el preceptivo Proyecto de Reparcelación, entre los diferentes propietarios de esta clase de suelo, según la situación de cada parcela, participando en mayor cuantía aquellas en las que se posibilitan nuevas edificaciones

En Bilbao, noviembre de 2009

Los Arquitectos

PABLO ESTEFANÍA ANGULO

UNAI ZUAZO ATONDO



MUNGIako UDALERRIKO ARAU ORDEZKARIEN ALDAKETA PUNTUALA LARRABIZKER DENTSITATE  
BAJUKO EGOITZARAKO HIRI LURZORUAN

Modificación puntual de las NN.SS de Mungia en del Area de Suelo Urbano Residencial de Baja Densidad  
Larrabizker

TOMO I



MEMORIA

## D.- FOTOGRAFÍAS DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD LARRABIZKER







MUNGIAKO UDALERRIKO ARAU ORDEZKARIEN ALDAKETA PUNTUALA LARRABIZKER DENTSITATE BAJUKO EGOITZARAKO HIRI LURZORUAN

Modificación puntual de las NN.SS de Mungia en del Area de Suelo Urbano Residencial de Baja Densidad Larrabizker



TOMO I

MEMORIA

