



TOMO II: ORDENANZAS

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



Texto Refundido Aprobación Definitiva

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

TOMO II: ORDENANZAS

A. ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES

CAPÍTULO II.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPÍTULO III.- ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

CAPÍTULO IV.- NORMATIVA ESPECÍFICA DE CADA ZONA

CAPÍTULO V.- GESTIÓN

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO VII.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO VIII.-NORMATIVA DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO IX.- USO Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS EDIFICABLES

B. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

B.1 ESTUDIO ECONÓMICO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

B.2 FICHA DE PERFILES TIPO

B.3 VALORACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN Y REPERCUSIONES

C. SISTEMA DE GESTIÓN Y PLAN DE ETAPAS

C.1. SISTEMA DE GESTIÓN

C.2. PLAN DE ETAPAS

D. CUMPLIMIENTO DE LA LEY PARA LA PROMOCION PARA LA ACCESIBILIDAD



A.- ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

A. ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES

CAPÍTULO II.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPÍTULO III.- ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

CAPÍTULO IV.- NORMATIVA ESPECÍFICA DE CADA ZONA

CAPÍTULO V.- GESTIÓN

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO VII.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO VIII.-NORMATIVA DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO IX.- USO Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS EDIFICABLES



CAPÍTULO I.- GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto y Ámbito

Las presentes Ordenanzas Reguladoras tienen por objeto la reglamentación de las edificaciones y del uso de los terrenos y de las edificaciones en el ámbito del suelo urbano residencial de Larrabizker definido, en las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de Mungia (B.O.B. 28/04/1997 y 30/07/1997).

Artículo 2.- Componentes del presente documento de ordenación pormenorizada

El presente expediente se compone de los siguientes documentos:

a) Documentación escrita:

Memoria

Cuadros de Características Resultantes de la Ordenación

Ordenanzas Reguladoras

Estudio Económico Financiero

Sistema de Gestión

Anexo Cumplimiento de la Ley para Promoción para la Accesibilidad

b) Documentación gráfica:

Planos de información

Planos de ordenación

Artículo 3.- Valor Normativo de los distintos componentes

Tienen carácter normativo la totalidad de las determinaciones contenidas en el presente documento de Ordenanzas Reguladoras, así como la contenida en los cuadros de características y en los planos de ordenación.

Las determinaciones contenidas en estas Ordenanzas deberán aplicarse así mismo a todas aquellas obras que se realicen en el interior del ámbito del Suelo Urbano Residencial de Baja Densidad "Larrabizker", y que correspondan a la Urbanización, implantación de los servicios o ejecución de las edificaciones tanto públicas como privadas.

Artículo 4.- Jerarquización de las determinaciones

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



Artículo 5.- **Edificaciones Existentes**

Dentro de la delimitación del área que desarrolla el presente expediente existen 60 parcelas de propiedad privada en las que se ubican 83 viviendas en tipología, principalmente unifamiliar, alguna bifamiliar y, en concreto en la parcela denominada 10, se ubican 20 viviendas en tipología de módulos bifamiliares agrupados.

Asimismo, se localizan una edificación residencial en ruina en la parcela 6 y algunas pocas edificaciones auxiliares en otras parcelas, destinadas, principalmente a almacén y garajes.

Artículo 6.- **Licencias y Clasificación de las obras**

Las licencias de obras así como su clasificación y procedimiento, dentro del ámbito se atenderán a lo dispuesto a este fin en el respectivo planeamiento municipal, aquellos de rango superior y a la legislación vigente.

Artículo 7.- **Entrada en vigor**

La entrada en vigor del presente documento se producirá de acuerdo con lo establecido por la legislación de aplicación (tras la publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Bizkaia, de la normativa del presente expediente de Modificación Puntual de las NN.SS. aprobado definitivamente). Regirán hasta que sean modificadas por el procedimiento establecido al efecto.



CAPÍTULO II.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 8.- Terminología de Conceptos

La terminología de conceptos utilizada, será la que se señala a continuación y subsidiariamente la definida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mungia.

Igualmente se respeta la terminología establecida por la legislación vigente y por los reglamentos que la desarrollan.

Artículo 9.- **Ámbito**

El ámbito del presente expediente, es el delimitado en la documentación gráfica, con una extensión de 119.730,85 m², de los cuales 119.259,52 m², se corresponden con la superficie de las parcelas privadas.

Artículo 10.- **Unidad de Ejecución**

Se denomina Unidad de Ejecución Urbanística la unidad mínima de gestión del ámbito, que requiere una equidistribución de beneficios y cargas.

Artículo 11.- **Zona**

Se utiliza el término de "Zona" para señalar las áreas con determinaciones urbanísticas homogéneas ó dotadas de una misma calificación urbanística.

Artículo 12.- **Parcela edificable**

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

Artículo 13.- **Aprovechamiento**

Se entiende por aprovechamiento o edificabilidad, la suma de las superficies construidas de la totalidad de las plantas de edificación que se sitúen por encima del topográfico final de la parcela.

Los sótanos no computan, entendiéndose por sótano, los espacios completamente enterrados en el terreno final. Sólo se permite una fachada de sótano no enterrada de longitud máxima de 6,00 m. para el acceso al mismo.

Se define como semisótano la porción de edificio cuyo solado se encuentra por debajo de la rasante del terreno, pero no el techo, de manera que se puede iluminar con luz natural por alguna de las fachadas perimetrales. También se entiende por semisótano la porción de edificio que posee acceso parcial desde las rasantes perimetrales en cuantía inferior al 50% de su perímetro, vertiendo el resto de las fachadas contra el terreno.



Cuando exista una diferencia de altura entre las rasantes del perímetro del edificio tal que permita iluminar o dar acceso independiente a locales de semisótanos, estos contabilizarán en el cómputo de la superficie construida en una proporción igual a la relación entre la superficie de su fachada sobre rasante respecto a la superficie de su cerramiento perimetral, se halle enterrado o no, computado desde el plano horizontal definido por la rasante de menos cota. El producto de la superficie construida total del semisótano en cuestión, por la relación anterior, nos dará la superficie construida a efectos de incrementar la existente sobre la rasante tomada como referencia.

Los porches, terrazas, galerías, etc..., computarán en su totalidad si cuentan con 3 de sus caras cerradas, si son 2 las caras cerradas, computarán el 50% de su superficie. En el caso que la terraza haga las funciones de cubierta de terminación del edificio y no esté cerrada por 3 lados, dicha superficie de cubierta no computará a efectos de edificabilidad, ya que puede interpretarse como parte de la cubierta total de edificio. No computarán a efectos de aprovechamiento, los espacios bajo cubierta que no alcancen una altura mínima de 1,50 m.

En el presente documento, para las nuevas actuaciones se entiende de aplicación el coeficiente de edificabilidad, siendo la edificabilidad posibilitada un parámetro resultante.

Artículo 14.- **Ocupación**

Se define como ocupación, la superficie que resulta de proyectar horizontalmente la totalidad de los cuerpos cubiertos de la edificación, sean porches, pórticos, semisótanos, etc...

En estas ordenanzas también se acotará el máximo de la superficie de suelo de la parcela, que cuenta con intervención mineralizada, lo que se refiere a ocupación de la edificación, instalaciones, equipamientos, accesos, etc., es decir todas aquellas que no sean tratamientos vegetales

Artículo 15.- **Alineación**

Se entiende por alineación de la edificación, la línea que señala la envolvente máxima, dentro de la cual se puede ubicar la edificación que corresponda. Las alineaciones máximas permitidas para las edificaciones vienen reflejadas en los planos de ordenación.

Se entiende por alineación de la urbanización, los límites entre los diferentes elementos de urbanización, así como los límites entre las propiedades públicas y privadas. Las alineaciones impuestas de los elementos de urbanización vienen señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 16.- **Rasantes**

La Rasante es el perfil de una vía o espacio público. Lo que se tendrá en cuenta exclusivamente para la ejecución de la urbanización pública.

Artículo 17.- **Alturas de la edificación**

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



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

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

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

- Planta sótano o semisótano, destinado a garajes o trasteros:
Altura Mínima: 2,30 mts.
- Planta sótano, otros usos (Vivienda Unifamiliar):
Altura Mínima: 2,50 mts.
- Planta Baja:
Altura Mínima: 2,60 mts
- Planta Piso:
Altura Mínima: 2,60 mts

Estas se podrán reducir puntualmente para posibilitar el paso de instalaciones y/o descuelgue de vigas hasta 20 cms, y siempre y cuando este descuelgue no afecte a más del 25% de la superficie útil de la vivienda y/o local afectado. En cualquier caso, y tanto para las viviendas, se deberán cumplir como mínimo las condiciones establecidas en las ORDENANZAS DE DISEÑO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, B.O.P.V. nº 115, de 17 de Junio de 1994, o de las que le sustituyan.

Artículo 18.- **Cubierta**

Para todas las edificaciones posibilitadas, se permiten cubiertas inclinadas y/o planas, pero siempre buscando la integración de las mismas dentro de una composición mediante volúmenes sencillos y fácilmente reconocibles. En el caso de cubierta plana deberá dotarse a la misma una pendiente mínima del 2% para poder desaguar las aguas de lluvia.

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

Artículo 19.- **Vuelos**

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

Artículo 20.- **Elementos salientes en fachadas o cubiertas**

1. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea, y en uno u otro caso sólo se permitirán las siguientes construcciones: maquinaria de ascensores, calefacción, captación de energía, acondicionamiento de aire, caja de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 30º desde la altura máxima tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo las partes construidas exceder la altura de un máximo de 3 m. sobre la permitida. No se autorizará ninguna otra clase de construcción o utilización distinta a las expresadas anteriormente.



Artículo 21.- Patios

Patios son los espacios no edificados situados dentro del volumen de edificación, destinados a obtener iluminaciones y ventilación.

Los patios, que en su caso se prevean, tendrán unas dimensiones mínimas de 3,00 x 3,00 m.

Artículo 22.- Escaleras

La anchura mínima de las escaleras que se encuentren en los diferentes edificios deberán cumplir la normativa de aplicación (CPI, Ley de Promoción de la Accesibilidad, etc..). Para el uso de vivienda familiar la anchura mínima será de 0,95 m.

La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados. La contrahuella no sobrepasará los 18,75 centímetros y la huella no será inferior a 27 centímetros, salvo escaleras circulares, que deberán ser compensadas.

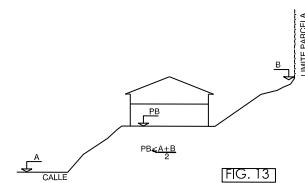
Artículo 23.- Tendaderos

Toda unidad de vivienda dispondrá de una pieza destinada a tendedero, que en el caso de situarse en fachada, dispondrá de cierre o celosía que impida la visión de la ropa desde la calle. Su superficie será superior a los 3,00 m².

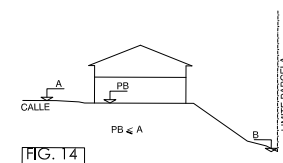
Artículo 24.- Nivel de la planta baja

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

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



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



Artículo 25.- Usos según las diversas plantas

Se regularán según lo establecido en la normativa específica de cada zona.

Artículo 26.- Edificaciones secundarias.

No se permite la construcción de ningún tipo de edificación secundaria, a no ser que se permitan expresamente estas construcciones desde el propio planeamiento municipal. No obstante en el caso de permitirse, cumplirán el conjunto de parámetros definidos para cada zona: edificabilidad, ocupación, alturas, alineaciones etc....



CAPÍTULO III.- ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

Artículo 27.- Zonificación

La totalidad de la superficie abarcada por este plan queda clasificada en el plano denominado “Zonificación y Usos Pormenorizados”, donde se establecen las siguientes zonas:

Zonas de Dotaciones

Sistema viario

- ZV - Sistema local viario que recoge los siguientes elementos:
- Ampliación de la carretera foral en el margen ocupado por el ámbito del plan
 - Red viaria de tráfico segregado (rodado y peatonal)
 - Red viaria de tráfico compartido indistintamente (rodado y peatonal)
 - Red peatonal

Zonas de Uso Residencial-Vivienda

- ZRF-A - Zona Residencial Familiar, tipo A
- ZRF-B - Zona Residencial Familiar, tipo B
- ZRF-C - Zona Residencial Familiar, tipo C
- ZRF-D - Zona Residencial Familiar, tipo D
- ZRF-E - Zona Residencial Familiar, tipo E

En todas las parcelas se diferencia el suelo no edificable y el suelo edificable, en el cual se debe ubicar cualquier edificación de la parcela.

Resumen zonificación del ámbito

Uso Global	Uso pormenorizado	Sup. m ²	Dominio	Uso
Sistema viario	ZV	10.331,20	Público	Público
TOTAL..... 10.331,20 m ²				
Residencial	Residencial familiar (ZRF)	109.399,65	Privada	Privada
TOTAL 109.399,65 m ²				
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO (S. URBANO RESIDENCIAL)		119.730,85		



Artículo 28.- Determinaciones urbanísticas de aplicación

Los parámetros básicos urbanísticos que deberá desarrollar el presente documento, no podrán superar los siguientes parámetros máximos definidos para el Ámbito de Suelo Urbano Residencial de Baja Densidad Larrabizker.

Norma General: La regulación detallada del Area Urbana de baja densidad "Larrabizker" se llevará a cabo mediante la presente normativa que se atenderá a las siguientes determinaciones:

- B.1) Superficie mínima de parcela neta edificable: 750 m² (unifamiliar y 1.500 m² bifamiliar). La superficie de 750 m² indicada no debe interpretarse como un parámetro de aprovechamiento.
- B.2) Ancho mínimo de parcela neta edificable: 20 metros
- B.3) Ocupación máxima de parcela neta edificable: 20%
- B.4) Aprovechamiento máximo: 0,25 m²/m²
- B.5) Altura máxima edificable: 8 metros
- B.6) Altura máxima a cumbrera: 11 metros
- B.7) Número máximo de plantas: SS + B + 1 + C
- B.8) Alineaciones: Según condiciones específicas de cada zona
- B.9) Sep. mín. a linderos de parcela neta: Según condiciones específicas de cada zona
- B.10) Sep. mín. viales públicos: Según condiciones específicas de cada zona
- B.11) 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, situación b), salvo I9 en situación a).
 - Garaje: en la cuantía mínima exigida, en situación c) ó 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 Máximo de 50 m² de superficie.
 - Garaje: Hasta dos veces la cuantía mínima exigida, en situación c) ó d).
- B.12) Condiciones estéticas: Las determinadas por las Ordenanzas de las N.S.M.
- B.13) Sistemas Generales: Los Sistemas Generales incluidos en las delimitaciones del Suelo Urbano Residencial, se entienden sin Uso Global residencial.
- B.14) Número máximo de viviendas: El número máximo nuevas de viviendas posibilitadas del Area Larrabizker será de 25 unidades que se ubicarán en las parcelas definidas como Zona "E"



CAPÍTULO IV.- NORMATIVA ESPECÍFICA DE CADA ZONA

Artículo 29.- Zona Residencial Familiar Tipo A (ZRF-A)

La parcela definida como Zona Residencial Familiar Tipo A se refiere a la parcela 10 donde actualmente existen 20 viviendas:

Tipología edificatoria

Edificación residencial Uni y Bifamiliar (R1 y R2).

Parcela mínima

El lote mínimo edificable lo constituye la parcela actual.

Parcela bruta:.....	7.827,05 m ²
Parcela neta:.....	7.382,85 m ²
Parcela generadora de derechos.....	7.827,05 m ²

El ancho mínimo de la parcela edificable será de 20 m.

Ordenación

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

Parámetros edificatorios

- Se consolida en el estado actual el número de viviendas, la superficie construida y ocupada, las alturas edificadas y la parcela actual en coto redondo.
- Número máximo de viviendas posibilitadas20
- Número máximo de plantas posibilitadas.....SS + B + 1 + C
- Altura máxima edificable8,00 m
- Altura máxima a cumbre 11,00 m
- Edificabilidadla existente
- Ocupaciónla existente
- Urbanización máxima de la parcela:35%
- Se entiende como tal el conjunto de superficie "duras", mineralizadas, como son edificaciones, instalaciones, accesos peatonales y rodados, etc., es decir todas aquellas que no sean tratamientos vegetales.

Superficies de cesión

Cesiones realizadas anticipadamente.....	439,98 m ²
Cesiones a realizar	4,22 m ²

Distancia mínima de la edificación a linderos

La distancia mínima de la edificación a linderos no será inferior a 4,00 m.

La distancia mínima entre edificaciones no será inferior a 8,00 m.

La distancia mínima de la edificación a la carretera BI-3102 será de 12,00 m.

Normativa de usos

Uso principal

Residencial R3.

Uso compatibles y/o autorizados

Deportivo, con un máximo del 25% de la superficie construida en el interior de la edificación y/o sin edificación alguna en la parcela.

Productivo P1 y P3 en Nivel 1, con una superficie inferior a 100 m²/ vivienda.

Terciario T1 y T2, con una superficie inferior a 50 m²/ vivienda.

Equipamental: asistencial, socio-cultural, asociativo, con una superficie inferior a 100 m²

Garaje G1

En caso de sustitución, en cada una de las nuevas parcelas resultantes, que deberán tener una superficie mínima de 750 m²/viv; se deberá prever un mínimo de dos plazas de aparcamiento por vivienda, más una



plaza por cada 72 m² construidos destinados a otro uso. Las mencionadas plazas se podrán disponer una plaza en un garaje cubierto con una superficie mínima de 30 m² y la otra al aire libre dentro de la parcela.

Observaciones

Se consolida en el estado actual el número de viviendas, la superficie construida y ocupada, las alturas edificadas y la parcela actual en coto redondo. Los parámetros generales señalados anteriormente serán de aplicación en el caso de sustitución.

Artículo 30.- Zona Residencial Familiar Tipo B (ZRF-B)

Las parcelas definidas como Zona Residencial Familiar Tipo B se refiere a las parcelas que se señalan en el cuadro adjunto, siendo de aplicación en ellas las siguientes determinaciones:

Ordenación

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

Parámetros edificatorios

- Número máximo de plantas posibilitadas..... SS + B + 1 + C
- Altura máxima edificable 8,00 m
- Altura máxima a cumbre 11,00 m
- Urbanización máxima de la parcela neta: 35 %
- Se entiende como tal el conjunto de superficie "duras", mineralizadas, como son edificaciones, instalaciones, accesos peatonales y rodados, etc., es decir todas aquellas que no sean tratamientos vegetales.

Distancia mínima de la edificación a linderos

La distancia mínima de la edificación a linderos no será inferior a 4,00 m.

La distancia mínima de la edificación a la carretera BI-3102 será de 12,00 m.



Normativa de usos

Uso principal

Residencial R1, R2.

Uso compatibles y/o autorizados

Deportivo, con un máximo del 25% de la superficie construida en el interior de la edificación y/o sin edificación alguna en la parcela.

Productivo P1 y P3 en Nivel 1, con una superficie inferior a 100 m²/ vivienda.

Terciario T1 y T2, con una superficie inferior a 50 m²/ vivienda.

Equipamental: asistencial, socio-cultural, asociativo, con una superficie inferior a 100 m²

Garaje G1

En cada uno de las nuevas parcelas diseñadas, se deberá prever un mínimo de dos plazas de aparcamiento por vivienda, más una plaza por cada 72 m² construidos destinados a otro uso

Las mencionadas plazas se podrán disponer una plaza en un garaje cubierto con una superficie mínima de 30 m² y la otra al aire libre dentro de la parcela.

Determinaciones urbanísticas

Serán de aplicación pormenorizada las determinaciones urbanísticas señaladas a continuación

Parcela Ref. Nº	Parcela Bruta (m ²)	Cesiones		Parcela Neta (m ²)	Superficie Generadora Derechos (m ²)	Edificab. posibilitada 0,25 m ² /m ² (m ²)	Edificab. existente S. Rasante (m ²)	Edificab. materializable S. Rasante (m ²)	Viv exist.	Incrém. viv. Nueva	Tipolog. Permit. Nueva	Determini Urbanis.
		Realizad (m ²)	A realizar (m ²)									
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
TOTAL	15.884,72	913,24	411,44	14.560,04	15.884,72	3.971,18	5.278,84	-1.307,66	16	0		

Se consolida en el estado actual el número de viviendas, la superficie construida, ocupada y las alturas edificadas.

Condiciones particulares

Los parámetros generales señalados anteriormente serán de aplicación en el caso de sustitución.

En la parcela nº 3, en caso de sustitución de un edificio bifamiliar por dos unifamiliares, las parcelas resultantes que se vinculen a cada edificación unifamiliar, tendrán una superficie neta igual ó mayor a 750 m², y se podrá inscribir en ellas sendos círculos de 20 m de diámetro y el frente mínimo a vial será de 20 m.

En la parcela nº, será de aplicación una edificabilidad de 0,25 m²/m² y un 20% de ocupación



Artículo 31.- Zona Residencial Familiar Tipo C (ZRF-C)

Las parcelas definidas como Zona Residencial Familiar Tipo C se refiere a las parcelas que se señalan en el cuadro adjunto, siendo de aplicación en ellas las siguientes determinaciones:

Ordenación

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

Parámetros edificatorios

- Número máximo de plantas posibilitadas..... SS + B + 1 + C
- Altura máxima edificable 8,00 m
- Altura máxima a cumbra 11,00 m
- Edificabilidad máxima permitida..... 0,25 m²/m²
- Ocupación máxima permitida..... 20%
- Urbanización máxima de la parcela: 35%
- Se entiende como tal el conjunto de superficie "duras", mineralizadas, como son edificaciones, instalaciones, accesos peatonales y rodados, etc., es decir todas aquellas que no sean tratamientos vegetales.

Distancia mínima de la edificación a linderos

La distancia mínima de la edificación a linderos no será inferior a 4,00 m.

La distancia mínima de la edificación a la carretera BI-3102 será de 12,00 m.

Normativa de usos

Uso principal

Residencial R1, R2

Uso compatibles y/o autorizados

Deportivo, con un máximo del 25% de la superficie construida en el interior de la edificación y/o sin edificación alguna en la parcela.

Productivo P1 y P3 en Nivel 1, con una superficie inferior a 100m²/ vivienda.

Terciario T1 y T2, con una superficie inferior a 50 m²/ vivienda.

Equipamental: asistencial, socio-cultural, asociativo, con una superficie inferior a 100 m²

Garaje G1

En cada uno de las nuevas parcelas diseñadas, se deberá prever un mínimo de dos plazas de aparcamiento por vivienda, más una plaza por cada 72 m² construidos destinados a otro uso. Las mencionadas plazas se podrán disponer una plaza en un garaje cubierto con una superficie mínima de 30 m² y la otra al aire libre dentro de la parcela.

Determinaciones urbanísticas

Serán de aplicación pomenorizada las determinaciones urbanísticas señaladas a continuación

Parcela Ref. Nº	Parcela Bruta (m ²)	Cesiones		Parcela Neta (m ²)	Superficie Generadora Derechos (m ²)	Edificab. posibilitada 0,25 m ² /m ² (m ²)	Edificab. existente S. Rasante (m ²)	Edificab. materializable S. Rasante (m ²)	Viv exist.	Incrém. viv.	Tipolog. Permit.	Determini Urbanis.
		Realizad (m ²)	A realizar (m ²)									
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
TOTAL	6.241,41	308,03	199,85	5.733,53	6.241,41	1.560,35	1.468,28	92,07	7	0		

Condiciones particulares

Los parámetros generales señalados anteriormente serán de aplicación en el caso de ampliaciones ó sustituciones, que se permitirán una vez sean eliminados los elementos que invaden las alineaciones máximas establecidas.



Artículo 32.- Zona Residencial Familiar Tipo D (ZRF-D)

Las parcelas definidas como Zona Residencial Familiar Tipo D se refiere a las parcelas que se señalan en el cuadro adjunto, siendo de aplicación en ellas las siguientes determinaciones:

Ordenación

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

Parámetros edificatorios

- Número máximo de plantas posibilitadas..... SS + B + 1 + C
- Altura máxima edificable 8,00 m
- Altura máxima a cumbre 11,00 m
- Edificabilidad máxima permitida..... 0,25 m²/m²
- Ocupación máxima permitida..... 20%
- Urbanización máxima de la parcela: 35%
- Se entiende como tal el conjunto de superficie "duras", mineralizadas, como son edificaciones, instalaciones, accesos peatonales y rodados, etc., es decir todas aquellas que no sean tratamientos vegetales.

Distancia mínima de la edificación a linderos

La distancia mínima de la edificación a linderos no será inferior a 4,00 m.

La distancia mínima de la edificación a la carretera BI-3102 será de 12,00 m.

Normativa de usos

Uso principal

Residencial R1, R2

Uso compatibles y/o autorizados

Deportivo, con un máximo del 25% de la superficie construida en el interior de la edificación y/o sin edificación alguna en la parcela.

Productivo P1 y P3 en Nivel 1, con una superficie inferior a 100m²/ vivienda.

Terciario T1 y T2, con una superficie inferior a 50 m²/ vivienda.

Equipamental: asistencial, socio-cultural, asociativo, con una superficie inferior a 100 m²

Garaje G1

En cada uno de las nuevas parcelas diseñadas, se deberá prever un mínimo de dos plazas de aparcamiento por vivienda, más una plaza por cada 72 m² construidos destinados a otro uso

Las mencionadas plazas se podrán disponer una plaza en un garaje cubierto con una superficie mínima de 30 m² y la otra al aire libre dentro de la parcela.

Determinaciones urbanísticas

Serán de aplicación pomenorizada las determinaciones urbanísticas señaladas a continuación



Parcela Ref. Nº	Parcela Bruta (m ²)	Cesiones		Parcela Neta (m ²)	Superficie Generadora Derechos (m ²)	Edificab. posibilitada 0,25 m ² /m ² (m ²)	Edificab. existente S. Rasante (m ²)	Edificab. materializable S. Rasante (m ²)	Viv exist.	Increm. viv. Nueva	Tipolog. Permit. Nueva	Determini Urbanis.
		Realizad (m ²)	A realizar (m ²)									
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
TOTAL	32.260,82	2.762,62	182,92	29.315,28	32.260,82	8.065,21	6.156,57	1.908,64	22	0		

Los parámetros generales señalados anteriormente serán de aplicación en el caso de ampliaciones ó sustituciones.



Artículo 33.- Zona Residencial Familiar Tipo E (ZRF-E)

Las parcelas definidas como Zona Residencial Familiar Tipo E se refiere a las parcelas que se señalan en el cuadro adjunto, siendo de aplicación en ellas las siguientes determinaciones:

Ordenación

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

Parámetros edificatorios

- Número máximo de plantas posibilitadas..... SS +B + 1 + C
- Altura máxima edificable8,00 m
- Altura máxima a cumbre 11,00 m
- Edificabilidad máxima permitida..... 0,25 m²/m²
- Ocupación máxima permitida.....20%
- Urbanización máxima de la parcela:35%
- Se entiende como tal el conjunto de superficie "duras", mineralizadas, como son edificaciones, instalaciones, accesos peatonales y rodados, etc., es decir todas aquellas que no sean tratamientos vegetales.

Distancia mínima de la edificación a linderos

La distancia mínima de la edificación a linderos no será inferior a 4,00 m.

La distancia mínima de la edificación a la carretera BI-3102 será de 12,00 m.

Normativa de usos

Uso principal

Residencial R1, R2

Uso compatibles y/o autorizados

Deportivo, con un máximo del 25% de la superficie construida en el interior de la edificación y/o sin edificación alguna en la parcela.

Productivo P1 y P3 en Nivel 1, con una superficie inferior a 100 m²/ vivienda.

Terciario T1 y T2, con una superficie inferior a 50 m²/ vivienda.

Equipamental: asistencial, socio-cultural, asociativo, con una superficie inferior a 100 m²

Garaje G1

En cada uno de las nuevas parcelas diseñadas, se deberá prever un mínimo de dos plazas de aparcamiento por vivienda, más una plaza por cada 72 m² construidos destinados a otro uso. Las mencionadas plazas se podrán disponer una plaza en un garaje cubierto con una superficie mínima de 30 m² y la otra al aire libre dentro de la parcela.



Determinaciones urbanísticas

Serán de aplicación pormenorizada las determinaciones urbanísticas señaladas a continuación:

Parcela Ref. Nº	Parcela Bruta (m ²)	Cesiones		Parcela Neta (m ²)	Superficie Generadora Derechos (m ²)	Edificab. posibilitada 0,25 m ² /m ² (m ²)	Edificab. existente S. Rasante (m ²)	Edificab. materializable S. Rasante (m ²)	Viv exist.	Increm. viv. Nueva	Tipolog. Permit. Nueva
		Realizada (m ²)	A realizar (m ²)								
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
TOTAL	56.855,88	3.455,62	992,31	52.407,95	56.855,88	14.213,97	5.997,24	8.216,73	18	27	

Los parámetros generales señalados anteriormente serán de aplicación en el caso de ejecución de nuevas edificaciones, ampliaciones ó sustituciones.

En las parcelas, que se permite una nueva vivienda y en el caso que se pretenda sustituir un edificio bifamiliar por dos unifamiliares, las parcelas resultantes que se vinculen a cada edificación unifamiliar, tendrán una superficie neta igual ó mayor a 750 m² unifamiliar y 1.500 m² bifamiliar, y se podrá inscribir en ellas sendos círculos de 20 m de diámetro y el frente mínimo a vial será de 10 m. Además las parcelas que se vinculen a las edificaciones actuales, deberán cumplir los parámetros urbanísticos establecidos en el presente artículo.

Artículo 34.- Sistema viario (ZV)

El sistema viario definido en el presente expediente recoge los siguientes elementos:

- ZV - Sistema local viario que recoge los siguientes elementos:
 - Ampliación de la carretera foral en el margen ocupado por el sector
 - Red viaria de tráfico segregado (rodado y peatonal)
 - Red viaria de tráfico compartido indistintamente (rodado y peatonal)
 - Red peatonal



Las diferentes zonas en que se clasifica este sistema tienen que ver con el uso específico a que se destina cada una de ellas.

La carretera foral BI-3102 a Gamiz-Fika, según el Plan Territorial Sectorial de Carreteras, se clasifica como una vía perteneciente a la red local. Esta carretera es colindante con el ámbito del P.E.R.I. y para esta red en la Norma Foral de Carreteras 2/93 se definen las siguientes zonas:

- | | |
|---------------------------------|---|
| = Zona de Dominio Público: | 3,00 m a partir de la arista exterior de la calzada (L.B.) |
| = Zona de Servidumbre: | 8,00 m a partir de la arista exterior de la calzada (L.B.) |
| = Zona de Afección: | 30,00 m a partir de la arista exterior de la calzada (L.B.) |
| = Línea de Servicios Generales: | 4,00 m a partir de la arista exterior de la calzada (L.B.) |
| = Línea de Edificación: | 12,00 m a partir de la arista exterior de la calzada (L.B.) |



CAPÍTULO V.- GESTIÓN

Artículo 35.- Condiciones de gestión

La gestión del ámbito afectado por el presente expediente, se llevará a cabo mediante actuaciones asistemáticas, por cada parcela edificable, donde se califica suelo de cesión, aquellos suelos que se han cedido anticipadamente. Los suelos cedidos anticipadamente, correspondientes a la vialidad existente, generan derechos urbanísticos.

Asimismo podrá delimitarse para nuevas actuaciones las Unidades de Ejecución que se estimen oportunas. La delimitación y determinación de estas podrá realizarse con posterioridad a la aprobación del presente expediente (Artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística) siguiéndose para ello el procedimiento establecido en el artículo 36 del R. G. Urbanística.

Artículo 36.- Derechos edificatorios y Cargas de Urbanización

La adjudicación de los derechos edificatorios previstos en el presente documento, a los propietarios de suelo, así como la asignación a los mismos de las cargas de urbanización inherentes a la actuación se fijarán en el preceptivo Proyecto de Equidistribución.

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) entendiéndose 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



CAPÍTULO VI.- **CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN**

Artículo 37.- **Condiciones generales**

Todas las edificaciones que se desarrollen al amparo del presente documento, cumplimentarán los condicionantes funcionales, constructivos, higiénico sanitarios y de seguridad exigidos reglamentariamente. A tal efecto se consideran como estándares mínimos exigibles para las edificaciones de uso residencial de este ámbito, las contenidas en las Normas Subsidiarias de Mungia y en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 38.- **Condiciones higiénicas de los edificios y locales, según los diversos usos.**

1. Al amparo de lo señalado anteriormente, se establecen como condiciones higiénicas mínimas, las contenidas en las Normas Subsidiarias de Mungia y en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.
2. Los locales destinados al uso del equipo comercial deberán cumplir las siguientes condiciones:

La luz y la ventilación de los locales comerciales, podrá ser natural o artificial. Si el local solo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y de ventilación deberán tener una superficie no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales destinados a almacenes.

Los locales comerciales dispondrán de servicios sanitarios según la ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Se exigirán las instalaciones precisas para garantizar al vecindario y viandantes supresión de molestias, olores, humos y vibraciones.



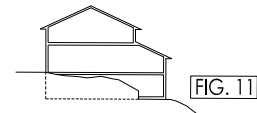
CAPITULO VII.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 39.- Condiciones generales

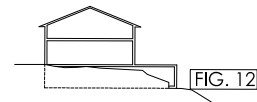
Todas las edificaciones que se desarrollen al amparo del presente expediente cumplimentarán los condicionantes funcionales, constructivos, higiénico sanitarios y de seguridad exigidos reglamentariamente.

Artículo 40- Ordenación de volúmenes, composición y estética

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



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



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



CAPÍTULO VIII.- **NORMATIVA DE URBANIZACIÓN**

Artículo 41.- **Ámbito y contenido de los proyectos de urbanización**

Los Proyectos de Urbanización constituyen el documento técnico integral previo para la concreción física de todos los elementos de la urbanización del ámbito. Se excluyen de esta concreción, las obras de urbanización privadas a realizar por los particulares en el interior de las parcelas privatizables, las cuales se definirán en el Proyecto de Urbanización complementario al de edificación.

El Proyecto de Urbanización estará integrado por la documentación establecida en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento y estará de acuerdo con lo establecido al respecto por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del término de Mungia. Dado que todo el ámbito de Larrabizker presenta las características, de una única unidad funcional, indisoluble, se redactará un Proyecto de Urbanización único para todos los ámbitos definidos como suelo clasificado como urbano y apto para urbanizar residencial de Larrabizker

Artículo 42.- **Red de abastecimiento y distribución de agua**

El cálculo de la red se efectuará para consumo mínimo de 300l/hab./día y 90 l/empleada/día, con un coeficiente punta 2,4 aplicado al número de viviendas del área objeto del Proyecto de Urbanización. La distancia mínima entre las bocas de riego será de 60 m.

En instalaciones contra incendios se preverá un hidrante cada 1,2 ha. Se ubicará en lugares de fácil acceso rodado separados como máximo 200 m. La presión estática en cualquier punto de la red de distribución no será superior a 60m de columna de agua, no debiendo quedar la conducción en ningún caso por debajo de la línea piezométrica.

Artículo 43.- **Red de alcantarillado**

Una vez se haya ejecutado la red de saneamiento en el ámbito, las aguas residuales se verterán en la red correspondiente, prohibiéndose la instalación de fosas sépticas.

Las aguas pluviales se verterán a las vaguadas que forman el sistema de espacios libres comunitarios o a las cunetas que existen a lo largo de las aceras.

Se prohíbe terminantemente todo tipo de vertidos de aguas residuales, grasas, etc. a las vaguadas o a los colectores de pluviales.

Artículo 44.- **Redes de Energía Eléctrica y Telefonía**

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



Artículo 45.- **Red de Alumbrado Público**

La instalación de alumbrado público habrá de cumplir como mínimo los siguientes niveles de iluminación:

- Red viaria del sector26 lux
- Espacios públicos.....16 lux
- Recorridos peatonales10 lux
- Los puntos de luz se instalarán sobre báculo o columna en el borde de las aceras.
- En los espacios peatonales y de uso público se habrá de disponer como mínimo una unidad luminosa cada 200 m² de superficie.
- Las luminarias tendrán carcasa metálica inoxidable y serán herméticas.
- Los modelos se elegirán de conformidad con los criterios técnicos de la oficina municipal y serán de la misma gama para todo el sector residencial
- Las farolas tendrán una altura de báculo de 4-5 metros para el vial Tipo 1.
- Las farolas tendrán una altura de báculo de 10 metros para el vial Tipo 2.
- Se colocarán balizas de iluminación en las zonas libres.
- Todas las unidades luminosas y armarios de control llevarán tomas de tierra individuales, y todos los puntos de utilización llevarán elementos de maniobra y protección.
- Los tendidos de las líneas serán subterráneos. Los cables serán tetrapolares y tendrán una sección mínima de 6 mm².
- La instalación se ejecutará con sistema de reducción de flujo en “ cabecera de circuito”

Artículo 46.- **Trazado de la red viaria**

La red viaria se adecuará en cuanto a trazado y dimensiones, a lo señalado en la documentación gráfica del presente expediente. Las rasantes definitivas que establezca el Proyecto de Urbanización respetarán en cualquier caso las determinaciones que se indican en el plano de alineaciones y rasantes, con la salvedad de adaptar la ordenación a una topografía más precisa.

El diseño de la red viaria, en cuanto a su trazado y características, secciones constructivas etc se ajustará a lo definido en la documentación gráfica del presente documento.

Artículo 47.- **Aparcamientos Anejos a la Red Viaria**

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

Los aparcamientos en línea tendrán un ancho mínimo de 2,20 mts.

Los aparcamientos en batería tendrán un ancho mínimo de 2,20 mts. y un fondo mínimo de 4,50 mts., cuando su disposición sea normal a la calzada. En disposición oblicua, cada plaza permitirá inscribir dentro de ella un rectángulo de esas mismas dimensiones.

Artículo 48.- **Pavimento**

Todas las aceras, vías y espacios peatonales de uso público tendrán pendientes comprendidas entre el 1 y 2 % para la evacuación de las aguas de lluvia y sumideros, con capacidad suficiente a una distancia máxima de 20 mts. y de forma que exista como mínimo por cada 400 m² de superficie drenada.

Los materiales de la pavimentación serán antideslizantes, y del modelo definido por el Ayuntamiento de Mungia.



Artículo 49.- **Eliminación de barreras arquitectónicas**

El diseño de la urbanización tendrá en cuenta las especificaciones de Ley para la Promoción para la Accesibilidad (Ley 20/1997, de 4 de Diciembre, de la Presidencia del G. V. / B.O.P.V. 24/12/97 – nº 246) y las correspondientes Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad en los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, edificaciones y sistemas de Información y Comunicación (Decreto 68/2000, de 11 de Abril, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco / B.O.P.V. 12/06/2000 – nº 110). (Ver anexo)

Artículo 50.- **Cierres de parcela**

Todas las parcelas de las zonas residenciales (ZR-F) deberán hallarse cerradas sin perjuicio de que el Ayuntamiento ordene el cierre de otras propiedades, aunque no constituyan solar. El cierre definitivo deberá realizarse a la vez que las obras de edificación.

Para determinar el tipo de cierre de parcela que se puede ejecutar se hace necesario la clasificación de este cierre en tres tipos:

- a) Cierre de parcela respecto a espacio público.
- b) Cierre de parcela en el área de acceso a la parcela.
- c) Cierre entre parcelas privadas.

a) El cierre de parcela respecto a espacio público se realizará (en todo su espesor ó trasdosado) a base de piedra de la zona, con aparejo tradicional, siempre que la coronación de la pared sea inferior a 1,20 m. en cualquiera de sus partes.

El resto del cierre hasta 1,80 m. se realizará con cercas de madera, alambrada sin espinos estacada, así como cierres vivos vegetales solos o combinados con los anteriores.

Quedan prohibidos todo tipo de cierres a base de verjas metálicas, redes metálicas, plastificadas o electro-soldadas.

Escalonamiento del cierre.

- Cuando la pendiente del terreno no sea superior al 5%, el cierre discurrirá paralelo a la rasante del terreno.
- Cuando la pendiente del terreno sea superior al 5%, el cierre se realizará con resaltos, de manera que el resalto mínimo sea de 0,15 m. y el máximo de 1,20 m.

b) El cierre de parcela en la zona de acceso a la parcela contará con las puertas de acceso. Estas puertas irán enmarcada por machones de 1,80 m. de altura máxima y tendrán, cada uno, un desarrollo longitudinal máximo de 4,00m. En dichos machones se habilitará un espacio cerrado con puerta a la calle, para el cubo de la basura. En las parcelas agrupadas habrá que prever un espacio suficiente para la recogida de basuras de todas las viviendas. Respecto a espacio público se realizará de tapial tradicional a base de piedra de la zona, siempre que la coronación de la pared sea inferior a 1,20 m. en cualquiera de sus partes.



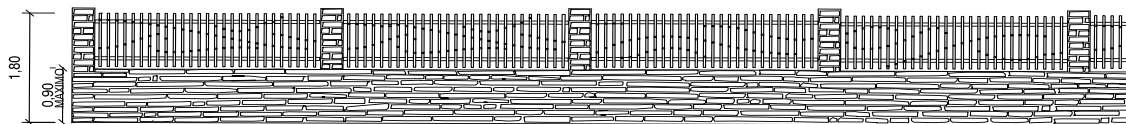
Cuando un parcelista quiera, excepcionalmente, localizar el acceso rodado en un punto que inutilice una de las plazas de aparcamiento existentes, podrá hacerlo con la condición de habilitar en la vía pública, una plaza de aparcamiento en sustitución de la que se anule.

c) El cierre de parcela entre parcelas privadas se realizará de tapial tradicional a base de piedra de la zona, siempre que la coronación de la pared sea inferior a 1,20 m. en cualquiera de sus partes.

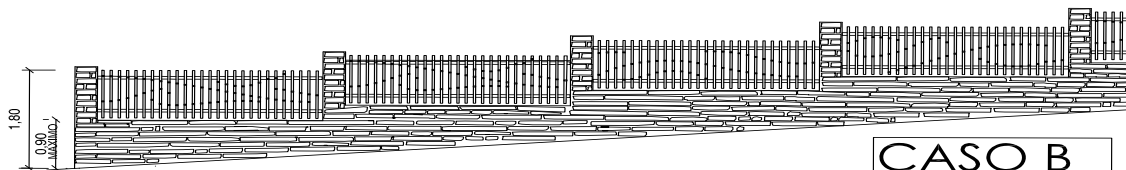
El resto del cierre hasta 1,80 m. se realizará con cercas de madera, alambrada sin espinos estacada, así como cierres vivos vegetales solos o combinados con los anteriores.

Quedan prohibidos todo tipo de cierres a base de verjas metálicas, redes metálicas, plastificadas o electrosoldadas.

CERRAMIENTO DE PARCELAS



CASO A



CASO B



Artículo 51- **Acondicionamiento del terreno** (Proy. Urbanización Complementario)

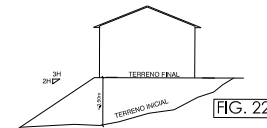
Los desmontes y terraplenes para dar al terreno su rasante definitiva, no excederán, en ningún punto, de 3,50 m medidos desde su rasante original. (Fig. 21)



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

1. Pavimento: Calzada de circulación de vehículos, explanadas peatonales, que ocuparán en su conjunto el porcentaje señalado en las fichas pormenorizadas. .
2. Pradera con césped, plantas arbustivas, etc
3. Taludes con algún tipo de plantación.
4. En el interior de la parcela privatizable se plantará un árbol por cada 100m² de parcela, que tendrá como mínimo un diámetro de 3m de copa y será de alguna de las especies autóctonas.



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

Artículo 52.- **Vallado de obras en fachada ó vía pública**

Ninguna valla podrá invadir la vía pública estará sujeta a la preceptiva licencia municipal previa a su instalación. Los contenedores y demás materiales empleados para la realización de las obras, habrán de ser depositados en el interior de la valla, prohibiéndose su estacionamiento en las zonas de tránsito.

Las vallas protegerán igualmente la apertura de zanjas en vía pública pudiendo en este caso ser de madera o chapa metálica galvanizada.

Las vallas que supongan obstáculo para el tránsito aparecerán convenientemente señalizadas mediante señales luminosas desde la puesta hasta la salida del sol. Se prohíbe el uso de cuerdas y otros dispositivos para la acotación de zonas de peligro.

Artículo 53- **Mobiliario urbano en el espacio exterior**

- a) Corresponde a la Administración Municipal, determinar y autorizar la ubicación de los elementos que componen el mobiliario de uso permanente. El Ayuntamiento determinará mediante el dictado de Instrucciones, las características técnicas y de diseño a las que habrá de atenerse el mobiliario urbano. Los elementos de mobiliario urbano que se ubiquen sobre la acera, habrán de dejar libre, un paso mínimo de dos metros libres para el tránsito de peatones. No se permitirá la colocación de elementos verticales en ningún punto de la superficie correspondiente a los pasos de peatones.
- b) En las aceras de anchura no inferior a dos metros, los soportes verticales de los elementos de señalización y de alumbrado público se situarán en su borde exterior.
- c) Las luminarias que se coloquen tendrán una altura entre 4 y 5m.

Artículo 54.- **Jardinería y arbolado**

Todos los paseos y espacios ajardinados irán convenientemente arbolados. Igualmente deberán ser arbolados los aparcamientos en batería. La separación máxima de los árboles en alineación será de 7 m.

El tratamiento vegetal de los jardines, espacios libres, etc., será a base de árboles, plantas arbustivas y césped. La altura mínima de los árboles en el momento de su plantación será de 2,50 m, y su perímetro medido a un metro del suelo será de 20 a 25 cm. Los árboles situados en aceras pavimentadas llevarán un alcorque de 0,80 m x 0,80 m, mínimo cubierto con una rejilla del modelo que defina el Ayuntamiento.

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



CAPITULO IX.- **USO Y CONSERVACION DE LOS ESPACIOS NO EDIFICABLES**

Artículo 55.- **Vías Públicas**

Toda la vialidad proyectada es objeto de cesión y será de uso, dominio y mantenimiento público.

Artículo 56.- **Espacios libres Privados**

Serán de dominio, uso y mantenimiento privado, los espacios situados en el interior de las zonas ZRF, que no se correspondan con la ocupación de la edificación.



B ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

INDICE

B. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

- B.1 ESTUDIO ECONÓMICO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN
- B.2 FICHA DE PERFILES TIPO
- B.3 VALORACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN Y REPERCUSIONES



B.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 en el presente expediente, así como en el Plan Parcial.

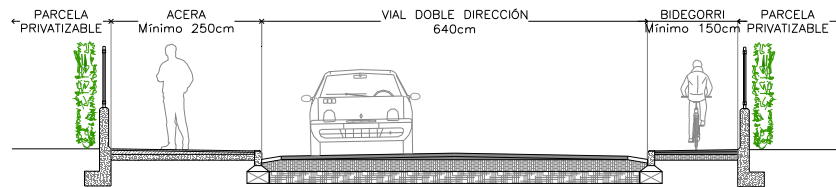
El coste de vialidad se ha realizado a partir del cálculo del precio por metro lineal de cada perfil-tipo de la Red Viaria, a los cuales se les aplica posteriormente las mediciones realizadas sobre los planos de Ordenación, obteniéndose de esta manera el coste global de este capítulo.

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.

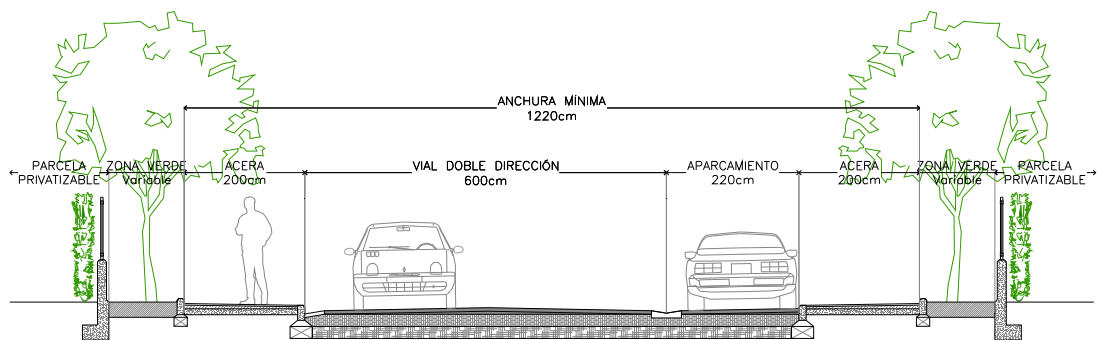


B.2. FICHAS DE PERFILES TIPO.

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

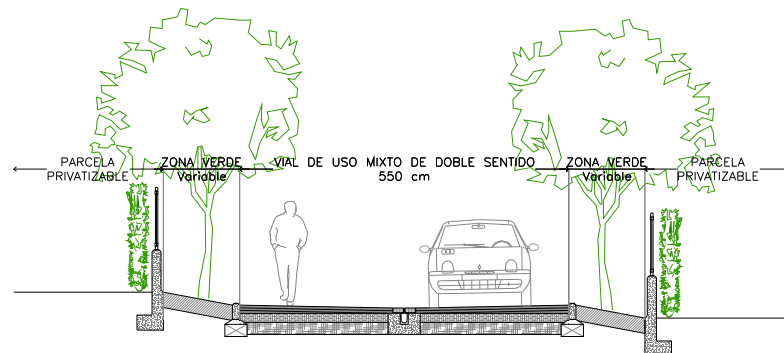


b) Sección **Interior Primaria** Plataforma Circulación Segregada

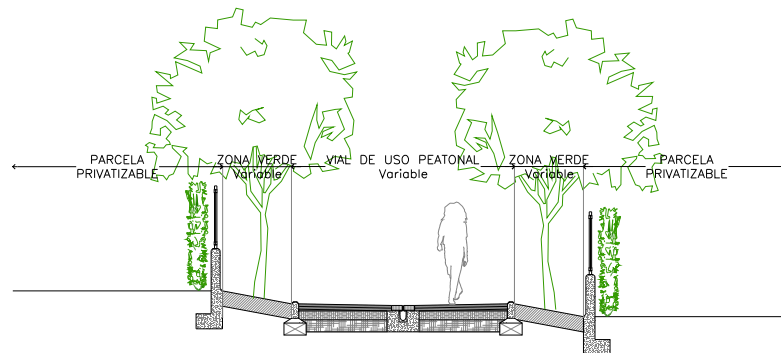




c) Sección **Tipo Uso Mixto** (Plataforma circulación peatonal rodada)



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





B.3. VALORACION Y REPERTO DE LOS COSTES DE URBANIZACION

VALORACIÓN ESTIMATIVA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DENTRO DEL SECTOR SAPUR-1

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

EVALUACION COSTOS DE GESTION

Gestión de Suelo (Suelo a obtener + indemnizaciones).....	203.918,00 €
Proyecto Plan Parcial	96.800,00 €
Proyecto Ordenación Pormenorizada Suelo Urbano BD 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 €
TOTAL Gestión + IVA	620.307,68 €

EVALUACION TOTAL COSTOS

Ejecución Urbanización (Contrata + IVA)	5.562.223,79 €
Gestión	620.307,68 €
TOTAL Incluido IVA.....	6.182.531,47 €

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) entendiendo 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



C. SISTEMA DE GESTION Y PLAN DE ETAPAS

INDICE

C. SISTEMA DE GESTION Y PLAN DE ETAPAS

C.1. SISTEMA DE GESTIÓN

C.2. PLAN DE ETAPAS



C.1 SISTEMA DE GESTION

A efectos de gestión de las actuaciones previstas en el presente documento, se han delimitado un único ámbito, objeto de reparto de beneficios y cargas, si bien dentro del mismo se han definido una serie de lotes edificables, a los cuales, desde el presente documento, se les define el aprovechamiento y número de viviendas.

No obstante, conforme se establece en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística (artículo 39 de la Ordenanzas) cabe precisar, que tras la aprobación definitiva de la presente modificación, podrán delimitarse Unidades de Ejecución que garanticen el reparto de beneficios y cargas derivadas del proceso urbanizador.

Respecto a los suelos correspondientes a las dos rotondas de acceso al Sector, desde la carretera foral BI-3102, Mungia-Gamiz Fika, cabe señalar que dichos suelos tienen la consideración de Sistemas Generales adscritos. El suelo correspondiente a la primera rotonda, que anteriormente pertenecía al Sector Gamiz Bidea, queda adscrito al mismo, a los efectos de que los titulares del mismo, sigan manteniendo sus derechos en el citado Sector. No obstante, la ejecución de las obras de Urbanización en este ámbito, correrá a cargo de los propietarios del Sector Larrabizker, tal y como se recoge en el correspondiente convenio urbanístico.

Los suelos de la segunda rotonda denominada "Manugarrene", quedan adscritos al Sector Larrabizker, corriendo los propietarios de este Sector con las cargas urbanísticas de su ejecución. Esta última rotonda "Nudo 2" lleva aparejada una ligera corrección en el trazado de la carretera foral.

Para el desarrollo de la Unidad de Ejecución prevista se ha previsto el Sistema de Concertación, según se establece en el Art. 160 de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo y 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística (antiguo Sistema de Compensación). La adjudicación de los derechos previstos para la citada Unidad de Ejecución prevista en este documento, a los propietarios del suelo, así como la asignación a los mismos de las cargas de urbanización inherentes a la actuación se fijarán en el preceptivo Proyecto de Compensación. El porcentaje de aprovechamiento de la cesión a los correspondientes Ayuntamientos, se fijará de acuerdo con la legislación urbanística vigente.



C.2 PLAN DE ETAPAS

Las etapas que a continuación se señalan tienen carácter de máximas y computarán las mismas a partir del momento en que resulte vigente el Plan Especial es decir la publicación de la normativa del presente Plan Especial.

La edificación a realizar tiene que acompañarse de la creación de las correspondientes dotaciones, garantizando la realización de las correspondientes dotaciones de espacios libres, infraestructuras y vialidad.

Dado que el nuevo desarrollo viario previsto, queda condicionado a la ejecución de los "Nudos" Rotonda Norte y Rotonda Sur, definidas como Sistema General Viario y que quedan adscritas respectivamente a los Sectores Gamiz Bidea y Larrabizker, serán estos suelos los primeras en ser desarrolladas.

El resto de las actuaciones urbanizadoras quedan condicionadas al desarrollo de las anteriores. Del mismo modo resulta necesario ejecutar las actuaciones previstas en la actual carretera foral, consistentes en el cambio y ampliación de sección viaria. Como queda señalado en las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Especial, el Proyecto de Urbanización será único para la totalidad del ámbito del Sector, que se corresponde con una Unidad de Ejecución, así como los Sistemas dotacionales (Viario y de Espacios Libres) adscritos al mismo. Dicho Proyecto de urbanización se ajustará a las condiciones establecidas en dichas Ordenanzas Reguladoras, otorgándose una Especial relevancia a los aspectos medio-ambientales.

Teniendo en cuenta que de acuerdo al esquema de ordenación definido, la totalidad de la urbanización se concibe como un elemento funcional unitario, que no puede trabajar correctamente sin la participación de todas las partes las obras de las Unidades de Ejecución, se realizarán simultáneamente.

Las etapas a continuación expuestas, se han previsto con una duración total de cinco años (60 meses) a partir de la aprobación definitiva del presente documento, son:



1ª Etapa

Duración: 1 año, contabilizado desde la aprobación definitiva del presente documento

Actuaciones que comprende:

- **Proyecto de Urbanización:** Encargo, Redacción y Aprobación definitiva: Aprobación Inicial, Exposición al Público (15 días) Aprobación definitiva. (Obtención de autorizaciones, Obras Públicas, etc.)
- **Proyectos de Compensación** de la Unidad de Ejecución: Redacción, tramitación y aprobación definitiva del Proyecto de Compensación (Estatutos y Bases, Constitución de la Junta, presentación y aprobación del proyecto etc)

2ª Etapa

Duración: 6 meses, contabilizados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización; 18 meses desde la aprobación definitiva del presente documento

Actuaciones que comprende:

- Ejecución de las Obras de Urbanización correspondientes a las Rotondas Norte y Sur

3ª Etapa

Duración: 18 meses, contabilizados desde la finalización de las obras correspondientes a las Rotondas Norte y Sur. 36 Meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial.

Actuaciones que comprende:

Urbanización de la totalidad de la Unidad de Ejecución: que comprende las siguientes partidas

- Servicios Afectados.
- Movimiento de tierras.
- Cerramientos
- Vialidad rodada y peatonal.
- Abastecimiento de agua
- Instalación de Saneamiento
- Instalación Pluviales
- Instalación eléctrica
- Instalación de alumbrado
- Instalación de Telefonía
- Tratamientos Vegetales (Jardinería Arbolado)
- Mobiliario Urbano

Niveles mínimos de servicios:

Los niveles mínimos de los distintos servicios para la utilización de los terrenos que se urbanicen y edifiquen sucesivamente son:

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| - Abastecimiento aguas: | 325 litros/hab./día. |
| - Evacuación aguas fecales: | 325 litros/hab./día. |
| - Evacuación aguas pluviales: | Según NTE/ISA 1973. |
| - Suministro energía eléctrica: | 10.000 W/Viv. |
| - Alumbrado público: | Según Ordenanzas. |



De acuerdo a lo establecido en el artículo 9 de la Ley 5/98, de 6 de Marzo, podrá solicitarse licencia de edificación, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, debiendo, de cualquier modo, garantizarse la previa, o simultánea ejecución de la urbanización.

4ª Etapa

Duración: 24 meses, contabilizados desde la finalización de la totalidad de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización; 60 meses, como máximo desde la aprobación definitiva del presente documento

Actuaciones que comprende:

Presentación de Proyectos de Edificación de las diferentes parcelas e inicio de las obras en dichas parcelas. A este respecto se señala que la concesión de licencia de 1ª ocupación de las edificaciones previstas en estas parcelas, implicará la recepción, por parte del Ayuntamiento, de la totalidad de la urbanización que sea objeto de cesión.

En Bilbao, noviembre de 2009

Los Arquitectos

PABLO ESTEFANÍA ANGULO

UNAI ZUAZO ATONDO



D. ANEXO: CUMPLIMIENTO LEY PARA LA PROMOCIÓN PARA LA ACCESIBILIDAD

Ley 20/1997, de 4 de Diciembre, de la Presidencia del G. V. / B.O.P.V. 24/12/97 – nº 246

NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS ENTORNOS URBANOS, ESPACIOS PÚBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.

Decreto 68/2000, de 11 de Abril, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y
Medio Ambiente del Gobierno Vasco / B.O.P.V. 12/06/2000 – nº 110.



NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

PV. ACC

LEY PARA LA PROMOCION PARA LA ACCESIBILIDAD

Ley 20/1997, de 4 de Diciembre, de la Presidencia del G. V. / B.O.P.V. 24/12/97 – nº 246..

De acuerdo a lo establecido en el apartado 1 del artículo 15 de la LEY 20/1997, DE 4 DE DICIEMBRE, PARA LA PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD, el cumplimiento de los preceptos de la misma, será exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de su ejecución así como para la concesión de licencias, autorizaciones, calificaciones y otros actos, por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones Forales y los Ayuntamientos.

Entrada en vigor: 12 de Abril de 1998. A fecha de Solicitud de Licencia

Ámbito de aplicación:

La presente Ley será de aplicación, en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, a todas las actuaciones en materia de Urbanismo, edificación, Transporte y Comunicación, realizadas por cualquier sujeto con personalidad física o jurídica, pública o privada.

Edificación:

- Obras de construcción de nueva planta incluidas las subterráneas, con excepción de las relativas a viviendas unifamiliares. Los edificios de nueva planta garantizarán la utilización autónoma por parte de todas las personas de los accesos y comunicaciones del edificio con la vía pública, con los servicios o edificaciones anexas de uso comunitario, con los garajes y con los edificios vecinos. Así mismo garantizarán las comunicaciones de las viviendas con los elementos comunes, con los garajes, con los trasteros y dependencias anexas.
- Los edificios de uso hotelero garantizarán la utilización autónoma por parte de todas las personas de los accesos y comunicaciones del edificio con la vía pública, con los servicios o edificaciones anexas de uso comunitario y con los aparcamientos. Así mismo garantizarán las comunicaciones de los alojamientos con los elementos comunes así como el acceso y uso de los alojamientos reservados. En obras de reforma, ampliación o modificación de edificios destinados a alojamiento en casas particulares o agroturismo se recomienda la adaptación, al menos de 1 unidad, a los criterios de accesibilidad de esta Ley.
- Las obras de reforma, ampliación o modificación de edificios y locales de uso o servicio público existentes se ejecutarán conforme a lo dispuesto en esta Ley. En los demás casos, las citadas obras se ejecutarán, cuando afecten a elementos relativos a la accesibilidad de los edificios, ajustándose a los requerimientos funcionales y de dimensión mencionados.
- Los edificios e instalaciones destinadas al transporte público de viajeros dispondrán de sistemas adecuados de información y comunicación acústica, visual y sensorial que garanticen su utilización autónoma y en las debidas condiciones de seguridad por todas las personas.

Urbanización:

- Los espacios públicos (vías públicas, parques y plazas) así como los respectivos equipamientos comunitarios, las instalaciones de servicios públicos y el mobiliario urbano, garantizarán la accesibilidad de todas las personas. Los instrumentos de planeamiento urbanístico (estudios de detalle, proyectos de urbanización y de ejecución de obras) garantizarán la accesibilidad a todos los elementos de urbanización y del mobiliario urbano incluidos en su ámbito.

Documentación a presentar en Proyecto Básico:

MEMORIA

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Se hará constar expresamente la observancia de esta Ley 20/1997 y del decreto 68/2000. • Se justificará la obligatoriedad de las reservas con sus cómputos correspondientes, justificando en caso contrario la no-obligatoriedad de su cumplimiento. • Se justificará el cumplimiento de las diferentes determinaciones de las Normas Técnicas de desarrollo de la Ley, recogidas en el Decreto 68/2000. • Se justificará debidamente la adopción por criterios de practicabilidad. | <ul style="list-style-type: none"> • Como modelo de la justificación se proponen las Fichas:
 F.ACC/URB.A.II ENTORNO URBANO
 F.ACC/EDI.A.III EDIFICIOS EN GENERAL
 F.ACC/EDI.A.III EDIFICIOS DE VIVIENDAS
 F.ACC/REF.A.V OBRAS DE REFORMA |
|--|---|



NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

PV. ACC

NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS ENTORNOS URBANOS, ESPACIOS PÚBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.

Decreto 68/2000, de 11 de Abril, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco / B.O.P.V. 12/06/2000 – nº 110.

Entrada en vigor: 12 de Diciembre de 2000. Será de aplicación a las Solicitudes de Licencia a partir del 12-12-00 y de aplicación a los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Proyectos de Urbanización, aprobados inicialmente a la fecha de entrada en vigor, pendientes de aprobación provisional o definitiva, estableciéndose tres meses para su adaptación.

Ámbito de aplicación:

El definido por la Ley para la Promoción de la Accesibilidad.

Anejo I. Parámetros Antropométricos

- Su objeto es definir los conceptos básicos, identificar los grupos de personas con dificultades en la Accesibilidad, así como establecer las medidas, dimensiones corporales, situaciones de alcance y control y necesidades de espacio para movimientos y transferencias y aquellos aspectos que se deben tener en cuenta en el diseño del entorno urbano, la edificación, el transporte y los sistemas de comunicación.

Anejo II. Condiciones Técnicas sobre Accesibilidad en el entorno Urbano.

- Estas Normas serán de obligado cumplimiento en el diseño de planos, en la redacción de las determinaciones de los Instrumentos de Planeamiento, y en la redacción y ejecución de Proyectos de Urbanización, así como en el diseño, características y colocación del Mobiliario Urbano.

Anejo III. Condiciones Técnicas sobre Accesibilidad en los Edificios.

- Las Normas de este Anejo serán de obligado cumplimiento, en el diseño de Planos y en la redacción de Proyectos de edificación.

Anejo IV. Accesibilidad en la Comunicación.

- Recoge las condiciones Técnicas de Accesibilidad que han de reunir los diferentes sistemas de comunicación para garantizar el derecho de las personas a la información y/o comunicación básica y esencial.

Anejo IV. Obras de Reforma, Ampliación o modificación en las Urbanizaciones y Edificaciones.

- Estas Normas serán de aplicación a las obras de reforma, ampliación o modificación, referidas en el Art.4.4 de la Ley de promoción de la Accesibilidad, ya sean de titularidad pública o privada, en los edificios y locales de la lista siguiente, a los que les será de aplicación las Normas del Anejo III:

- | | |
|---|--|
| 1.Servicios de la administración Pública | 2.Centros Sanitarios de todo tipo |
| 3.Residencias de Ancianos y Orfanatos | 4.Centros Asistenciales y de Acogida |
| 5.Servicios de Educación de todo tipo | 6.Residencias Colegiales |
| 7.Mercados de Abastos | 8.Centros y Locales comerciales y de ocio. |
| 9.Servicios Religiosos | 10.Servicios Culturales |
| 11.Cinematógrafos y Teatros | 12.Estadios y Centros Deportivos |
| 13.Edificios y Locales de uso Hostelero | 14.Estaciones de Transp. Ferroviario Marítimas, de Autobuses y Aeroptos. |
| 15.Edificios de Oficinas | 16.Servicios Bancarios |
| 17.Aparcamientos públicos, aislados o vinculados a alguno de los usos aquí mencionados. | 18.Aseos Públicos |

- En los demás supuestos se ajustarán al Anejo III, cuando las obras afecten a los elementos relativos a la accesibilidad.
- Cuando la reforma, ampliación o modificación afecte a las urbanizaciones y espacios libres de edificación o vía pública se adecuarán a las determinaciones del Anejo II.
- En los **EDIFICIOS DE VIVIENDA** se actuará sobre el área a reformar, haciéndola accesible según el Anejo III, salvo reforma de vivienda unifamiliar o vivienda propia en que no será de aplicación.

EXCEPCIONES, CRITERIOS DE PRACTICABILIDAD: En los casos en que por circunstancias OROGRÁFICAS, ESTRUCTURALES O DE FORMA no sea posible aplicar los criterios de accesibilidad, o en aquellos en que atendiendo al PRESUPUESTO DISPONIBLE la adaptación sea de un gasto desproporcionado, se podrán aplicar criterios de practicabilidad, siempre debidamente justificado.



NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO

PV. ACC/UR
B.A.II

NORMATIVA

AMBITO DE APLICACIÓN: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales; La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.



APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. Anejo II	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II, Art.3.2) Públicos y Privados de uso comunitario.	ANCHO Min. General $A \geq 200$ cm Si densidad. $d \leq 12$ viv/ha $A \geq 150$ cm, con rellanos intermedios $\varnothing = 180$ cm/20m máx. PENDIENTE Longitudinal $P \leq 6\%$ Transversal $P \leq 2\%$. Recomd. 1,5% ALTURA Libre de paso $h \geq 2,20$ m BORDILLO acera Altura máxima. $h \leq 12$ cm	$A = 2,00$ $P \leq 6\%$ $P =$ La existente $P = 1,5$ $h =$ $h =$
PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.)	Pavimentos Duros . Antideslizante y sin resaltos. Pavimentos Blandos . Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos. Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura $\leq 1,0 \times 1,0$ cm, si invade el ancho mínimo. del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5$ cm. Alcorques . Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros. SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante Franjas Señalizadoras , Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura ≥ 1 m y con Pavimento de textura y color diferentes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Rejilla y Alcorques: Van enrasados, Cumplirán con lo dispuestos en el cuadro anterior.
VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)	El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales. Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.	
PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)	VADO PEATONAL . Planos inclinados: ANCHO mínimo a cota de calzada = Paso peatones PENDIENTE Longitudinal $P \leq 8\%$ Transversal $P \leq 1,5\%$ ACERA a respetar de anchura $A \geq 150$ cm En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas ISLETA A nivel de calzada ANCHO $A \geq 2$ m. en viales con doble sentido y tres o más carriles:	$A =$ Paso peatones $P \leq 8\%$ $P \leq 1,5\%$ $A = 2,00$ No hay
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	ANCHO (CAMINOS y SENDAS) $A \geq 2,00$ m DESNIVELES Mediante Itinerario Peatonal DESNIVE Elementos continuos de protección LES $\geq 0,40$ m	$A \geq 2,00$ m Itinerario Peatonal, Elementos continuos de protección




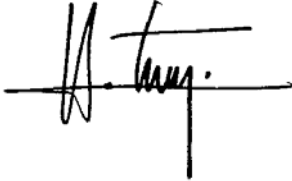
<p>ESCALERAS (Anejo II, Art.3.7)</p>	<p>DIRECTRIZ recta Directriz caracol o abanico, si huella mínima ≥ 35 cm</p> <p>ANCHO $A \geq 200$ cm HUELLA $h \geq 35$ cm CONTRAHUELLA $t \leq 15$ cm Prohibido sin contrahuellas</p> <p>Nº PELDAÑOS mínimo -máximo $3 \leq N^{\circ} \leq 12$ Extremo libre escalón resalto $h \geq 3$ cm</p> <p>DESCANSILLO. FONDO $B \geq 150$ cm</p> <p>PASAMANOS Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados Para ancho ≥ 240 cm Además intermedio</p> <p>uno a $H = 100 \pm 5$ cm otro a $H = 70 \pm 5$ cm</p> <p>Prolongación en los extremos $L = 45$ cm ALTURA LIBRE bajo escalera $H \geq 220$ cm Intrados del tramo inferior Cerrarlo hasta 220cm</p> <p>PAVIMENTO Antideslizante BANDAS en borde peldaño $A = 5-10$cm, antideslizantes y de textura y color diferentes</p>	<p>Directriz =</p> <p>$A \geq 200$ cm $h \geq 35$ cm $t \leq 15$ cm</p> <p>$3 \leq N^{\circ} \leq 12$ $h \geq 3$ cm $B \geq 150$ cm</p> <p>Obligatorio a ambos lados Además intermedio $H = 100 \pm 5$ cm $H = 70 \pm 5$ cm $L = 45$ cm $H \geq 220$ cm Cerrado hasta 220cm Antideslizante hasta 220cm Antideslizante $A = 5-10$cm, antideslizantes y de textura y color diferentes</p>
	<p>SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos. y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones</p>	
<p>RAMPAS (Anejo II, Art.3.8)</p>	<p>ACCESOS $\varnothing \geq 180$cm</p> <p>PENDIENTE Longitudinal $P \leq 8\%$ Transversal $P \leq 1,5\%$</p> <p>ANCHURA $A \geq 200$ cm BORDILLO LATERAL $H \geq 5$ cm</p> <p>LONGITUD máxima sin rellano $L \leq 10$m RELLANO INTERMEDIO. Fondo $B \geq 200$ cm</p> <p>PASAMANOS: Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados uno a $H = 100 \pm 5$ cm otro a $H = 70 \pm 5$ cm</p> <p>Prolongación en los extremos $L = 45$ cm</p> <p>PAVIMENTO Antideslizante</p> <p>SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones.</p>	<p>$\varnothing \geq 180$cm</p> <p>$P \leq 8\%$ $P \leq 1,5\%$ $A \geq 200$ cm $H \geq 5$ cm</p> <p>$L \leq 10$m $B \geq 200$ cm</p> <p>$H = 100$ $H = 70$ $L = 45$ cm Antideslizante</p>
<p>ESCAL. MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES (Anejo II, Art.3.9)</p>	<p>Cuando se instalen en los espacios públicos este tipo de elementos se estará a lo dispuesto en esta ficha en cuanto a accesibilidad y señalización y en cuanto a construcción ficha referente al Anejo III.</p>	
<p>APARCAMIENTOS (Anejo II, Art.3.11)</p>	<p>RESERVA 1 cada 40 plazas o fracción Recorrido peatonal entre dos reservas ≤ 250m</p> <p>Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales</p> <p>Si reserva próxima a paso peatones. Espacio libre $A \geq 200$ cm</p> <p>ANCHO de plaza $A \geq 360$ cm LARGO de plaza $L \geq 600$ cm</p> <p>En BATERÍA, si no es posible $L = 600$cm se admite $L = 500$cm. En LINEA si no es posible $A = 360$m se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal..</p> <p>SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.</p>	<p>Nº de plazas = 1 $R \leq 250$m</p> <p>$A \geq 200$ cm $A \geq 360$ cm $L \geq 600$ cm</p>
<p>ASEOS PÚBLICOS (Anejo II, Art.3.12)</p>	<p>RESERVA Si se instalan aislados Accesibles Si hay agrupación Minusválidos</p> <p>DISTRIBUIDOR ASEOS 1 por sexo por /10 o fracción. PUERTAS, De distribuidor y cabina adaptada. $\varnothing \geq 180$cm $A \geq 90$cm</p> <p>Zócalo protector en ambas caras de la hoja $A \geq 30$cm BATERÍA URINARIOS: Al menos uno a $h = 45$ cm, sin pedestal</p>	<p>No Hay</p> <p>Nº= $h =$</p>



	<p>CABINA INODORO ADAPTADA</p> <p>ESPACIO LIBRE $\varnothing \geq 150\text{cm}$, recomen. $\varnothing \geq 180\text{cm}$</p> <p>LAVABO, contará al menos con uno a $h = 80\text{cm}$</p> <p>INODORO</p> <p>Separación de exterior a pared $d \geq 70\text{cm}$</p> <p>Espacio libre lateral $a \geq 80\text{cm}$</p> <p>Barras laterales $h = 80 \pm 5\text{cm}$ $L = 80-90\text{cm}$</p> <p>Distancia barras al eje inodoro $d = 30-35\text{cm}$</p> <p>Antideslizante en seco y mojado</p> <p>Enrasados. Rejillas de ranuras $r \geq 1,0\text{cm} \times 1,0\text{cm}$</p> <p>ACCESORIOS Espejos borde inferior a $h \leq 90\text{cm}$</p> <p>Perchas, toalleros, etc $h = 90-120\text{cm}$ $h = 40\text{cm}$</p> <p>ALARMA Tipo cordón o similar a $h = 40\text{cm}$</p> <p>SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.</p>	<p>No se previsto ninguna cabina telefónica pública en el presente documento</p>
<p>MOBILIARIO URBANO (Anejo II, Art.4)</p>	<p>Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza.</p> <p>NORMAS GENERALES</p> <p>Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad</p> <p>Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad.</p> <p>En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales.</p> <p>Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal</p> <p>Elementos salientes de fachada fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc $h \geq 220\text{cm}$</p> <p>Elemento fijo o móvil a $h < 220\text{cm}$, se prolongará hasta el suelo.</p> <p><i>Elementos Transparentes</i>..... 2 Bandas señal</p> <p>Colocadas una a $h = 90\text{cm}$ otra a $h = 150\text{cm}$</p>	<p>$h \geq 220\text{cm}$</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>SEMAFOROS (Anejo II, Art.4.2.2.1)</p>	<p>Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitados.</p> <p>$h = 90-120\text{cm}$</p> <p>Semáforos manuales, pulsador $h = 90-120\text{cm}$</p>	<p>No hay previstos</p>
<p>TELEFONOS (Anejo II, Art.4.2.2.2)</p>	<p>RESERVA Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos</p> <p>Si hay agrupación 1 /10 o fracción.</p> <p>En los Locutorios Un teléfono adaptado (a personas con problemas de comunicación)</p> <p>Cabinas y Locutorios Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios</p> <p>TELEFONO ACCESIBLE</p> <p>Acceso frontal a su uso, espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$</p> <p>Aparatos, diales, monederos y tarjeteros $h = 90\text{cm}$</p> <p>Repisa $h = 80\text{cm}$ Bajo libre $h = 70\text{cm}$</p> <p>Baterías Teléfonos Laterales primero y último hasta el suelo</p>	<p>No hay previstos</p> <p>No hay previstos</p>
<p>MAQUINAS EXPENDEDORAS (Anejo II, Art.4.2.2.4)</p>	<p>Incorporarán sistema Braille, altoparlante y macrocaracteres</p> <p>Diales y Monederos $h = 90\text{cm}$</p> <p>Recogida de billetes o productos $h = 70\text{cm}$</p>	<p>No hay previstos</p>
<p>CONTADORES, PAPELERAS, BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)</p>	<p>BOCAS $h = 90\text{cm}$</p> <p>CONTENEDORES Fuera del itinerario peatonal</p>	<p>$h = 90\text{cm}$</p> <p>Fuera del itinerario peatonal</p>
<p>FUENTES y BEBEDEROS (Anejo II, Art.4.2.2.6)</p>	<p>Aproximación a cota</p> <p>Rejillas antideslizantes en seco y mojado $\geq 2,5\text{cm} \times 2,5\text{cm}$</p> <p>Si el accionamiento es manual $h \leq 90\text{cm}$</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)</p>	<p>Asiento con respaldo y reposabrazos $h = 40-50\text{cm}$</p> <p>Reposabrazos $h = 20-25\text{cm}$</p> <p>Distancia máxima entre varios bancos $d = 50\text{cm}$</p> <p>Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.</p>	<p>$h = 40-50\text{cm}$ <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>$h = 20-25\text{cm}$</p> <p>$d = 50\text{cm}$</p>
<p>BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)</p>	<p>Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen no susceptibles de enganches.</p>	
<p>P. INFORMACION (Anejo II, Art.4.2.2.9)</p>	<p>Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV)</p> <p>Acceso con espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$</p> <p>Teclado, ligeramente inclinado $h = 90-120\text{cm}$</p> <p>Pantalla entre 30-40º inclinación $h = 100-140\text{cm}$</p>	<p>$\varnothing \geq 180\text{cm}$</p> <p>$h = 90-120\text{cm}$</p> <p>$h = 100-140\text{cm}$ <input type="checkbox"/></p>
<p>PARADA AUTOBUS MARQUESINA (Anejo II, Art.4.2.2.10)</p>	<p>En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm</p> <p>Si tiene asientos $h = 40-50\text{cm}$</p> <p>Si tiene elementos transparentes: 2 Bandas señal a = 20cm</p> <p>Colocadas una a $h = 90\text{cm}$; otra a $h = 150\text{cm}$</p> <p>Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.</p>	<p>No hay previsto en el presente documento</p>



<p>MOSTARDORES VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)</p>	<p>y</p> <p>Altura máxima $h \leq 110\text{cm}$ Dispondrá de un tramo de mostrador de: L = 120cm h = 80cm F = 50cm h = 70cm</p> <p>con hueco libre inferior de</p>	<p>No hay previsto en el presente documento</p>
<p>ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección Señalización (Anejo II, Art.4.3)</p>	<p>y</p> <p>La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares</p> <p>Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc $d \geq 50\text{cm}$ Luces Rojas, deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. Itinerario peatonal garantizado $a \geq 150\text{cm}$ Si la acera fuese menor de 150cm $a = \text{Acera}$ Elementos de andamiaje arriostrando a $h \leq 220\text{m}$, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.</p>	<p>No se han previsto</p>
<p>OBSERVACIONES</p>	<p>La vialidad prevista es de plataforma única de uso compartido peatonal y rodada, con una anchura de 5,50 metros de acabado asfáltico rojo, con inserción de determinadas bandas para aminorar la velocidad de los vehículos. Dada que las intervenciones planteadas consisten mayoritariamente en la ampliación de la vialidad existente, que proporciona accesibilidad a un gran número de viviendas consolidadas del suelo Urbano de Baja densidad de Larrabizker, no resulta posible altera la altimetría, ni las pendientes de dicha vialidad, aunque quedan mejorada notablemente, las secciones y los acabados superficiales. En este sentido la pendiente en algunos tramos podrá superar el 8% En este sentido se ha tramado la vialidad del sector, buscando recorridos alternativos, para que las personas con movilidad reducida puedan evitar los tramos de mayor pendiente. En base a estas circunstancias, la justificación de que todos los tramos no cumplen estrictamente las pendientes establecidas en este Reglamento, pueden entenderse plenamente justificadas, y puede darse cumplimiento jurídico mediante la emisión de un informe justificativo municipal según se establece en la disposición adicional de la ley de Accesibilidad</p>	

<p>Fdo. LOS ARQUITECTOS:</p>	<p>PABLO ESTEFANÍA ANGULO</p> 	<p>UNAI ZUAZO ATONDO</p> 
------------------------------	---	---