



17 JUN 2005

Zk/nº

Sarrera/Entrada

# **PLAN PARCIAL DE ELORDUIGANE.**

## **MUNGIA. BIZKAIA**



## INDICE GENERAL

### DOCUMENTACION ESCRITA

I. MEMORIA. ....	Pág. 7
II. ORDENANZAS REGULADORAS. ....	Pág. 37
III. PLAN DE ETAPAS. ....	Pág. 52
IV. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO. ....	Pág. 55
V. ANEXO: CUMPLIMIENTO art. 46 y 64 .....	Pág. 66

### DOCUMENTACION GRAFICA

## DOCUMENTACION GRAFICA

### - PLANOS DE INFORMACION

I.1. SITUACION .....	E:1/5.000
I.2. SUELO URBANO.DELIMITACION DE ZONAS Y UNIDADES DE GESTION SEGÚN NORMAS SUBSIDIARIAS .....	E:1/5.000
I.3. TOPOGRAFICO Y PARCELARIO INICIAL .....	E:1/1.000
I.4. INSTALACIONES URBANAS EXISTENTES. ELECTRICIDAD .....	E:1/5.000
I.5. INSTALACIONES URBANAS EXISTENTES. TELEFONIA .....	E:1/5.000
I.6. INSTALACIONES URBANAS EXISTENTES. ABASTECIMIENTO DE AGUA .....	E:1/5.000

### - PLANOS DE ORDENACION.

O.1. CALIFICACION DE SUELO .....	E:1/1.000
O.2. ALINEACIONES MAXIMAS DE LA EDIFICACION .....	E:1/1.000
O.3. PARCELARIO RESULTANTE .....	E:1/1.000
O.4. RED VIARIA. RASANTES .....	E:1/1.000
O.5-a. RED VIARIA. SECCIONES .....	E:1/1.000
O.5-b. RED VIARIA. SECCIONES .....	E:1/1.000
O.6. IMAGEN FIGURATIVA DEL SECTOR .....	E:1/1.000
O.7. ARBOLADO PROTEGIDO .....	E:1/1.000

### - PLANOS DE REDES DE SERVICIOS.

I.U.1. RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE .....	E:1/1.000
I.U.2. RED DE FECALES .....	E:1/1.000
I.U.2.BIS RED FECALES I. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE I .....	E:1/5.000
I.U.3. RED DE PLUVIALES .....	E:1/1.000
I.U.4. RED DE DISTRIBUCION ENERGIA ELECTRICA .....	E:1/1.000
I.U.5. RED DE ALUMBRADO PUBLICO .....	E:1/1.000
I.U.6. RED DE TELEFONIA .....	E:1/1.000



## **INDICE**

### **I. MEMORIA**

#### **1. INTRODUCCION**

- 1.1. ENCARGO
- 1.2. EQUIPO REDACTOR
- 1.3. CONTENIDO
- 1.4. DOCUMENTACION

#### **2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL**

#### **3. INFORMACION URBANISTICA**

- 3.1. SITUACION DEL SECTOR
- 3.2. PARCELARIO Y AMBITO
- 3.3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR
- 3.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 3.5. NORMATIVA SEGUN NORMAS SUBSIDIARIAS

#### **4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION**

#### **5. DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA**

#### **6. CUANTIFICACION DE LA SOLUCION**

- 6.1. CUANTIFICACION SUPERFICIAL
- 6.2. EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN PARCELAS PRIVADAS
- 6.3. MODULOS DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES
  - 6.3.1. Anexo del Reglamento de Planeamiento
  - 6.3.2. Ordenación Propuesta
  - 6.3.3. Cuadro Comparativo entre el Anexo del Reglamento de Planeamiento y la Solución Propuesta.

**7. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS**

**8. PONDERACION RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y  
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS**

Tras la Aprobación Inicial con fecha 27 de abril de 2004 y Aprobación Provisional el 24 de septiembre de 2004, se redacta este Texto Refundido con el fin de corregir las deficiencias señaladas en la Orden Foral 102/2005, de 20 de enero y publicadas en el BOB el 2 de febrero del 2005 para obtener así la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector residencial Elorduigane.

## I. MEMORIA

### 1.- INTRODUCCION

Bizkaiko Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udal Harremanen Seta

Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de Relaciones  
Municipales y Urbanismo

20 ENE 2005



#### 1.1.- ENCARGO

Behin-Betiko Onaspena Aprobación Definitiva

La Sociedad Urbanizadora Elordigane S.L. como empresa mayoritaria en el Sector Urbanizable de Elordui, encarga la redacción del Plan Parcial que desarrollará la unidad y que modifica el documento anterior; Pan Parcial – Alto de Elordui – Mungia, con fecha de Agosto 2003 y con nº de Expediente: 99/B0084.

#### 1.2.- EQUIPO REDACTOR

El Equipo Redactor del presente Plan Parcial está integrado por el arquitecto [redacted], como Director de la Sociedad I.Aurrekoetxea Eta Bazkideak Arkitektura Taldea, S.L., domiciliada en Bilbao, Plaza Pedro Eguillor nº2, 1º izda.

#### 1.3.- CONTENIDO

A tenor de lo indicado en el artículo 83 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, en este Plan se contienen las siguientes determinaciones:

- Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de acuerdo con el capítulo segundo de este título.
- Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
- Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas, será como mínimo de 18 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para

parques. Las superficies mínimas señaladas en este apartado deberán ser de dominio y uso público.

- d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiera determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.
- e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en las Normas Subsdiarias, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.
- g) Características y trazado de galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- i) Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

#### 1.4.- DOCUMENTACION

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento en los artículos 57 al 64, este Plan Parcial está compuesto por los siguientes documentos:



- Escritos:

- \* Memoria justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones.
- \* Ordenanzas Reguladora.
- \* Plan de Etapas.
- \* Estudio Económico-Financiero.

- Gráficos:

- \* Planos de Información.
- \* Planos de Proyecto.



Behn-Betiko Onaspena Aprobación Definitiva

## 2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mungia fueron objeto de Aprobación Definitiva, mediante Orden Foral del Sr. Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente de 26 de Marzo de 1.996, con posterioridad se ha tramitado una Modificación - Adaptación de las citadas Normas a la Ley17/1994 del Parlamento Vasco (de Reserva de Estándares Mínimos de Viviendas de Protección Oficial en Suelos Urbanos y Urbanizables ) cuya aprobación definitiva se ha dado por la Diputación Foral de Bizkaia en fecha de 6 de junio de 2003.

En dicha Modificación-Adaptación de las N.N.S.S. se crea una Área de Reparto en suelo apto para urbanizar que comprende un Sistema General Viario Adscrito y el Sector Elordui, en el alto de mismo nombre, recogiendo un área parcialmente arbolada y ubicada al oeste de la carretera Mungia-Bermeo.

Como complemento al Sector Elordui se crea el denominado Sector Errementari en suelo apto para urbanizar en la proximidad del núcleo urbano que recogerá las viviendas de protección oficial correspondientes al primero, dado que la separación respecto a la trama urbana de este no parecía conveniente para la ubicación en su interior de un cierto numero de viviendas de protección oficial.

El Sector Elordui se encuentra sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial. En consecuencia, el desarrollo pormenorizado de los usos e intensidades debe recogerse en el presente documento, que afectará a un ámbito de aplicación previamente establecido por las Normas, tal como lo exige el Art. 32 del reglamento.

Por lo tanto, sobre el ámbito definido ELORDUI, la formulación del Plan Parcial es la actuación primera e imprescindible tendente a la urbanización y posterior edificación.

Con independencia del procedimiento legal establecido, también conviene incidir sobre la oportunidad de la formulación del Plan Parcial. Dicha actuación podría provenir de los particulares afectados o de la propia Administración Municipal, en el supuesto de que se considerara de interés público. En el presente caso han sido los propietarios de los terrenos afectados los que han tomado la iniciativa para dinamizar el proceso, con el fin de posibilitar la posterior urbanización y edificación. El desarrollo del Sector entra perfectamente en los

objetivos de las Normas Subsidiarias, que restringen la oferta de vivienda colectiva y apuestan por el suelo residencial de baja densidad como desarrollo deseable en esta área.

Por lo tanto, no solo se da la procedencia exigida por el artículo 58.2 del Reglamento, sino que parece clara la oportunidad.





### 3.- INFORMACION URBANISTICA

Con posterioridad a la formulación de cualquier propuesta de Ordenación, se hace necesario el conocimiento lo más exhaustivo posible, del ámbito de estudio por parte del técnico redactor. Esta información debe estar en función del documento que se trate de elaborar, primando en cada caso los aspectos que más incidan o condicionen el ámbito físico a planificar.

Dicha información previa reviste tanto caracteres físicos, como la topografía, el paisaje, arbolado, accesibilidad, etc., como sociales, con respecto a la población y propiedad e incluso jurídico-urbanísticos, con respecto, en su caso, al planeamiento que legitima y sirve de soporte al documento que se formule.

Además de esta vertiente escrita de la información urbanística, no debemos olvidar que en cualquier nivel del planeamiento territorial o urbano, tiene una importancia incuestionable la documentación gráfica que complementa lo anterior y ayuda a comprender, cuando no resulta determinante, la realidad preexistente que se pretende alterar.

En base a estos aspectos, vamos a desarrollar el concepto de información urbanística en los apartados siguientes.

#### 3.1.- SITUACION DEL SECTOR

El sector se encuentra situado al noreste del núcleo urbano de Mungia en un alto rodeado de suelo rural.

Al norte limita con el caserío Madariaga-Etxebarri y sus terrenos, al sur con el futuro corredor, y la carretera Mungia-Bermeo, al este con terrenos rurales colindantes con la carretera Mungia-Bermeo y al oeste con terrenos rurales.

Los límites fijados se adoptan a límites de propiedad, a la línea de expropiación del corredor, a un límite geográfico como la carretera Mungia-Bermeo y un riachuelo por su lado este y a una línea imaginaria que une el cruce de carreteras con la cabeza del riachuelo.

#### 3.2.- PARCELARIO Y AMBITO

Desde el punto de vista legal el ámbito viene definido en las Normas Subsidiarias.

Además de la delimitación física que se recoge en la documentación gráfica por transposición de los límites fijados por el planeamiento general, tiene especial relevancia en este apartado, la definición de la estructura de la propiedad del suelo, en sintonía con la exigencia derivada del artículo 58.2 del Reglamento de Planeamiento.

Para efectuar la relación del parcelario que a continuación se expone, se han utilizado los datos del catastro y los elaborados en el campo por los propios topógrafos que efectuaron los levantamientos base.

Sobre esta base topográfica digitalizada, se han medido las superficies de cada una de las parcelas, con lo que se ha realizado el cuadro que a continuación se transcribe y que tiene su referencia en el plano nº I-3 de información urbanística denominada "Topográfico y Parcelario".

Nº PARCELA	PROPIETARIOS	SUP. m <sup>2</sup>
1		247.144,26 m <sup>2</sup>
2		6.558,83 m <sup>2</sup>
3		5.667,17 m <sup>2</sup>
4		6.846,67 m <sup>2</sup>
5		1.230,87 m <sup>2</sup>
6		14.107,11 m <sup>2</sup>
7		3.131,83 m <sup>2</sup>
8		6.260,65 m <sup>2</sup>
9		6.077,05 m <sup>2</sup>
10		8.472,59 m <sup>2</sup>
11		8.476,54 m <sup>2</sup>
12		8.473,60 m <sup>2</sup>
13		11.320,91 m <sup>2</sup>
14		300,02 m <sup>2</sup>

15		2.129,75 m <sup>2</sup>
16		1.617,24 m <sup>2</sup>
17		917,64 m <sup>2</sup>
18		516,69m <sup>2</sup>
19		889,06m <sup>2</sup>
20		496,00m <sup>2</sup>
21		496,00m <sup>2</sup>
		2459,30m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>343.589,78 m<sup>2</sup></b>

### 3.3.- CARACTERISTICAS DEL SECTOR

Topográficamente el sector es la cima de una loma con laderas de pendientes diferentes; la zona alta está atravesada por una pista forestal manteniendo casi cota constante, de +130,00 m a +133,00 m.

Las laderas orientadas hacia el noreste tienen suaves pendientes, menores al 10%, mientras que las laderas orientadas al oeste y sur son de fuerte pendiente. Existe una plataforma, próxima a la planitud, en forma de L.

Al Sector se le incorpora una zona de Sistema General que corresponde a la mejora de la intersección de la Carretera de Markaida con la de Mungia-Bermeo.

A día de hoy, existen plantaciones de coníferas, y un bosque autóctono, formado por árboles de diferente envergadura e interés.

A continuación se aporta reportaje fotográfico para dar una idea de su situación actual.


### 3.4.- USOS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En el centro de esta superficie se encuentra el caserío Elordui Zaharra. Su estado actual es de ruina, quedando únicamente en pie los muros perimetrales y restos de la estructura



interior de madera. Este caserío explica el uso agrícola que han tenido estas tierras hasta hace poco tiempo.

También existen otras cuatro edificaciones, en perfecto estado de conservación, cuyo mantenimiento dentro de la ordenación es una condición de partida.

En el cuadro siguiente se recogen sus características.

<u>PARCELA</u>	<u>SUP. CONSTRUIDA</u>	<u>PERFIL</u>	<u>TIPOLOGIA</u>
15.8	336,64 m <sup>2</sup>	PB+1+BC	Vivienda Unifamiliar
15.10	348,60 m <sup>2</sup>	PB+1+BC	Vivienda Unifamiliar
21	490,20 m <sup>2</sup>	PB+1+BC	Caserío
22	185,98 m <sup>2</sup>	PB+1	Vivienda Unifamiliar



Exceptuando el caserío, todos ellos quedan dentro de ordenación, cumpliendo las determinaciones del Plan Parcial. Dado que no cumple la distancia a carreteras forales, el caserío pasa a ser un edificio tolerado con ordenanza de sustitución.

Dentro del área, aquellas superficies que no tuvieran cultivo agrícola, se caracterizan por ser bosque autóctono, mientras que las que los que lo tuvieron, se han llenado de matorral cerrado o se han realizado plantaciones de pinos.

La empresa Basalan ha realizado un inventariado forestal del sector con el fin de proporcionar decisiones racionales para la correcta ordenación y menor afección paisajística, manteniendo criterios de tala, trasplante y permanencia para efectuar una propuesta de actuación en la masa forestal de Elorduigane, con el objeto de compatibilizar la conservación de sus valores naturales con el uso armónico urbanístico de este espacio.

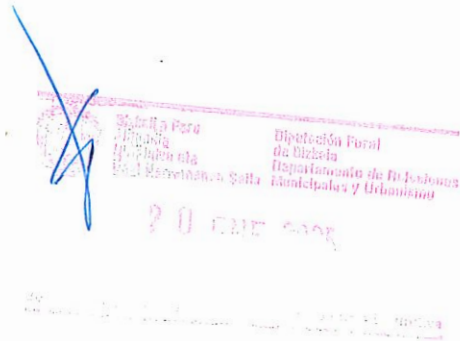
Por lo tanto el entorno nos marca un objetivo claro, la conservación de los bosques y árboles con entidad.

En cuanto a las infraestructuras urbanas, nos encontramos que escasean, tal y como corresponde a un suelo enclavado en un entorno rural.

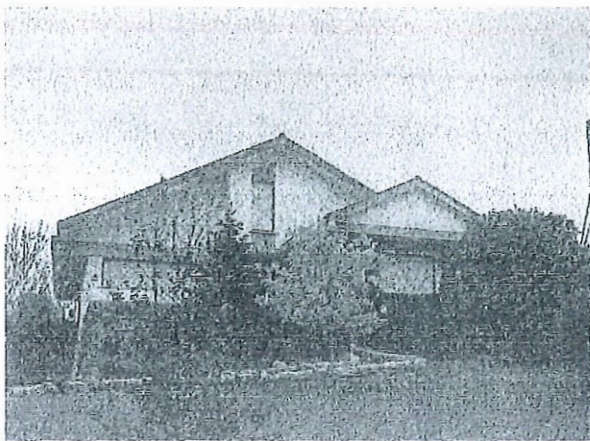
El abastecimiento de agua, la telefonía y el tendido eléctrico se concentran en el perímetro que linda con la carretera, allí donde se han construido las viviendas unifamiliares.

El abastecimiento de agua potable se deberá realizar mediante una acometida nueva desde el Deposito de Santa Marina.

El saneamiento se deberá resolver con una acometida hasta la Red General en funcionamiento.



FOTOGRAFIAS DEL SECTOR



20 ENE 2005

Behin-Betiko Onaspena Aprobación Definitiva

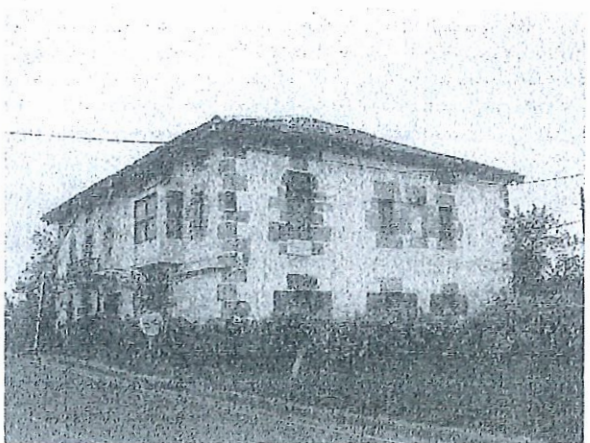
vivienda parcela 15.10



vivienda parcela 15.8



vivienda parcela 21

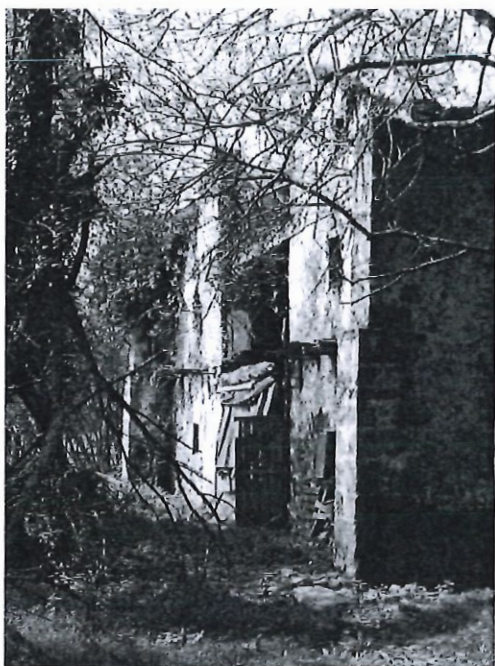


vivienda parcela 22





Caserío Elordui Zaharra



 **Diputación Foral  
de Alabaia  
Herriak eta  
Udal Herriak Saria** **Diputación Foral  
de Lizarra  
Departamento de Relaciones  
Municipales y Urbanismo**

**20 ENE 2005**

**Behin-Betiko Onepena**

**Aprobación Definitiva**





pista forestal

Bohlin-Botiko Onaspana  
20 ENE 2005  
Aprobación Definitiva





loma sur



loma norte



 **Diputación Foral de Guipúzcoa**  
Alcaldía  
Mirigüeta cta  
Ud. Harremanen Salta  
**Diputación Foral de Guipúzcoa**  
Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo  
**20 ENE 2005**  
**Bahin-Belko Onaspasa**  
Aprobación Definitiva



### 3.5.- NORMATIVA SEGÚN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

En el apartado B.2.18. Modificación de la Norma "G" – "Suelo apto para urbanizar General. Área de Reparto Elordui " de la Modificación-Adaptación de las Normas Subsidiarias de Mungia a la Ley 17/94 se definen los parámetros urbanísticos básicos y condiciones particulares del Sector Elordui, así como aquellos que los ha de determinar el Plan Parcial:

G.1. Superficie mínima de parcela neta	: A determinar en PP.
G.2. Ancho mínimo de parcela neta edificable	: A determinar en PP.
G.3. Ocupación máxima de parcela edificable	: A determinar en PP.
G.4. Aprovechamiento máximo	: 0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
G.5. Edificabilidad máxima en volumen	: 0,66 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
G.6. Altura máxima edificable	: 8,00 m
G.7. Altura máxima cumbrera	: 11,00 m
G.8. Tipología edificatoria	: S+B+1+C
G.9. Separación mínima a linderos de parcela neta	: A determinar en PP.
G.10. Separación mínima a viales	: A determinar en PP.
G.11. Usos:	

#### A- Usos principales de carácter obligatorio:

- \*Residencial: R<sub>1</sub>, R<sub>2</sub>. Como mínimo el 50% del numero total de viviendas existentes y de nueva planta.
- \*Equipamiento: E<sub>2</sub>. Como mínimo reserva de suelo de titularidad pública de acuerdo con el Reglamento de planeamiento.
- \*Espacios libres: Z<sub>2</sub>, Z<sub>3</sub>. Como mínimo reserva de suelo de titularidad pública de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento.
- \*Infraestructuras: I<sub>1</sub>. De titularidad pública.

#### B- Usos principales de carácter permitido:

- \*Residencial: R<sub>3</sub>. A definir el numero de viviendas R<sub>3</sub> por el Plan Parcial con respeto de la cuantía mínima del numero de viviendas residencial R<sub>1</sub> y R<sub>2</sub>, arriba indicado.
- \*Equipamiento: E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub>, E<sub>3</sub>, E<sub>4</sub>, E<sub>5</sub>, E<sub>6</sub>, E<sub>7</sub>, E<sub>8</sub>, E<sub>9</sub>, E<sub>10</sub>. Como máximo el 15% del aprovechamiento total edificable.

#### C- Usos complementarios de carácter obligatorio:



\*Infraestructuras: I<sub>4</sub>, I<sub>5</sub>, I<sub>6</sub>, I<sub>7</sub>, I<sub>8</sub>, I<sub>9</sub>. Como complemento de la red viaria, en situación b), salvo I<sub>9</sub>, en situación a).

\*Garaje: En la cuantía mínima indicada en la Normativa General en situación c), d) o e).

D- Usos complementarios de carácter permitido:

\*Productivo: P<sub>1</sub>, P<sub>3</sub>. Nivel 1 exclusivamente.

\*Terciario: T<sub>1</sub>, T<sub>2</sub>. Como máximo 50 m<sup>2</sup> de superficie.

\*Garaje: Hasta 2 veces la cuantía mínima exigida en situación c), d) ó e).

G.12. Condiciones estéticas : A determinar en PP.

G.13. Densidad de población: la densidad de población resultante de añadir a las 4 viviendas existentes 203 de nueva planta.

G.14. La conservación de la urbanización: El plan Parcial que desarrolle esta normativa, establecerá medidas oportunas para que los gastos de conservación de la urbanización, incluidos los viales y dotaciones de uso y dominio público sean por cuenta de los propietarios.

 Behin-Betiko Oneraia  
Alduzola  
Bilgintza eta  
Udal Harremanak, Saria Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de Relaciones  
Municipales y Urbanismo  
20 ENE 2005

Behin-Betiko Oneraia Aprobación Definitiva

20 ENE 2005  
Bohln-Beliko Onezpaga  
Aprobación Definitiva

NOTA: Definiciones de abreviaturas:

### USO RESIDENCIAL

R<sub>1</sub>: Vivienda Unifamiliar.

R<sub>2</sub>: Vivienda bifamiliar.

R<sub>3</sub>: Vivienda agrupada.

### USO ESPACIOS LIBRES

Z<sub>2</sub>: Plazas.

Z<sub>3</sub>: Jardines y paseos peatonales.

### INFRAESTRUCTURAS

I<sub>1</sub>: Red viaria.

I<sub>4</sub>: Abastecimiento eléctrico.

I<sub>5</sub>: Abastecimiento agua.

I<sub>6</sub>: Saneamiento.

I<sub>7</sub>: Telecomunicaciones.

I<sub>8</sub>: Gas.

I<sub>9</sub>: Tratamiento y eliminación  
de residuos sólidos.

### SITUACION DE LOS USOS

b): Enterrado.

c): En sótano.

d): En semisótano.

e): En Planta Baja.

### USO EQUIPAMIENTO

E<sub>1</sub>: Religioso.

E<sub>2</sub>: Docente.

E<sub>3</sub>: Deportivo.

E<sub>4</sub>: Sanitario.

E<sub>5</sub>: Asistencial.

E<sub>6</sub>: Socio-Cultural.

E<sub>7</sub>: Residencia Comunitaria.

E<sub>8</sub>: Hotelero.

E<sub>9</sub>: Recreativo, ocio,  
espectáculos.

### USO PRODUCTIVO

P<sub>1</sub>: Industria compatible con vivienda.

P<sub>3</sub>: Almacén compatible con vivienda.

### USO TERCIARIO

T<sub>1</sub>: Oficina.

T<sub>2</sub>: Comercio al por menor.

En el apartado Norma 2.5. "Instrumentos de Gestión" define en su punto 3 "En el suelo urbanizable la determinación del sistema de gestión se llevará a cabo con el Plan Parcial correspondiente".

#### 4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION



El objetivo de todo planeamiento pormenorizado es la ordenación racional de un área, de forma que al finalizar el proceso con la edificación, el resultado suponga un trozo de ciudad, habitable e integrado en el municipio al que pertenece.

Junto con este objetivo genérico, siempre existen otros que se refieren en concreto a la unidad, por su topografía, vegetación, preexistencias, etc.

En el caso que nos ocupa, nos encontramos con la necesidad de integrar edificaciones existentes que son totalmente acordes con la tipología de baja densidad a desarrollar; otro objetivo es preservar tanto las áreas boscosas como las unidades de arbolado de interés y adoptar la ordenación a la topografía evitando los grandes movimientos de tierras de manera que la ordenación cumpla entre otras determinaciones, las estipuladas en la Ley de Accesibilidad.

La materialización de cesiones obligatorias y gratuitas contenidas en la Ley del Suelo y desarrolladas en el Reglamento de Planeamiento, para espacios libres, se realizarán a través de la cesión de áreas naturales arboladas; la superficie que se cede 121.495,97 m<sup>2</sup> cumple sobradamente los valores mínimos requeridos.

La exigencia de 2 m<sup>2</sup>/Viv. del Reglamento de Planeamiento para equipamiento Comercial y Social se materializa en una parcela, E.S.C. de 8.945,58 m<sup>2</sup> en la que está enclavado el caserío Elordui Zaharra.

Esta actividad de equipamiento asignado permite salvaguardar otra de las áreas arboladas, dar un nuevo uso al caserío y mantener el arbolado cercano que está formado por encinas y robles de alto interés.

La obtención de suelo destinado a viales es una consecuencia de la ordenación planteada para la unidad, que se hará realidad con la tramitación del presente expediente. La superficie a ceder es de 41.168,12 m<sup>2</sup>.

La cesión para equipamiento docente carece de sentido dada la proximidad existente a la dotación escolar del municipio. Sin embargo por imperativo de las normas, la reserva de suelo para equipamiento docente se localiza en la parcela "E.D" de 3.4060 m<sup>2</sup>, en el límite del sector en su cara noroeste.



20 FNE 2025

/1994 del Parlamento Vasco

- 26 -

conjunto: el caserío Elordui Zaharra con su entorno arbolado que acoge los equipamientos sociales de la unidad.

Una serie de sendas, permitirán recorrer todos los espacios libres, generando unos circuitos intercomunicados de paseos peatonales.

La traza viaria con viales de doble y única dirección se han planteado como un único pavimento corrido, sin desniveles, con anchos de 12.50 m y 8.50 m respectivamente. Las secciones transversales están compuestas por calzadas de 5.00 m para los viales de doble dirección y de 3.50 m para los de una única.

Se han reforzado los aparcamientos, organizando bandas en batería de 5,00 m de anchura en zonas cercanas a viviendas adosadas y al caserío Elordui Zaharra .

Todas las trazas viarias se han calculado con pendientes inferiores al 6% y en los casos en que esto no ha sido posible por el gran desnivel del propio terreno, se han previsto rutas peatonales alternativas que cumplen el parámetro anteriormente fijado.

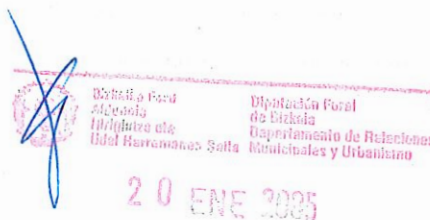
Asimismo, las rotondas se han diseñado de modo que permiten a los vehículos realizar adecuadamente las maniobras.





## 6.- CUANTIFICACION DE LA SOLUCION

### 6.1.- CUANTIFICACION SUPERFICIAL



#### Datos de Partida

Superficie del Sector .....	338.100,48 m <sup>2</sup>
Techo edificable .....	67.620,09 m <sup>2</sup>
Edificabilidad bruta .....	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Volumen edificatorio .....	0,66 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad .....	6,12 Viv./Ha.
Nº máx. viviendas .....	207 Viv.

#### Distribución por zonas

Superficie de Red Viaria .....	41.168,12 m <sup>2</sup>
Superficie de espacios libres .....	121.495,97 m <sup>2</sup>
Superficie docente .....	3.406,00 m <sup>2</sup>
TOTAL CESIONES .....	166.070,09 m <sup>2</sup>
TOTAL PRIVATIZABLE .....	173.731,95 m <sup>2</sup>
% CESION S/SUPERFICIE DEL SECTOR .....	49,11%

#### Aprovechamiento Propuesto

Techo edificable .....	67.620,09 m <sup>2</sup>
Nº viviendas propuesto .....	203 + 4 existentes.
Edificabilidad media neta .....	0,39 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Volumen edificable .....	223.146,31 m <sup>3</sup>
Volumen medio neto .....	1,29 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

### 6.2.- EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN LAS PARCELAS PRIVADAS

Dentro de la ordenación propuesta se pueden seguir distintos caminos de reparto de edificabilidad, siempre que la suma de aprovechamientos se encuentre por debajo del techo edificable señalado por las normas.

La forma más usual consiste en obtener una edificabilidad neta, dividiendo el techo edificable por el sumatorio de las parcelas privatizables, y aplicarla a cada una de las parcelas.

Sin embargo, esta fórmula tiene el inconveniente de que pueda dar lugar a parcelas sobredimensionadas en superficie edificable a lo que el mercado pueda aceptar.

Por ello, a la vista de las tipologías planteadas, hemos establecido unas superficies sobre rasante de vivienda para cada una de ellas, dejando el factor edificabilidad neta como resultante entre el tamaño de parcela y la superficie asignada a la tipología.

Planteamos 2 niveles de vivienda unifamiliar, uno de 335 m<sup>2</sup> y otro de 360 m<sup>2</sup>; y adosados con 230 m<sup>2</sup> para cada vivienda.

En los cuadros siguientes se relacionan los lotes con su superficie, nº de viviendas, parcelas mínimas, edificabilidad resultante, superficie máxima construible y superficie por unidad de vivienda.

VIVIENDAS	UNIFAMILIARES									
LOTE	SUPERF. LOTE m <sup>2</sup>	Nº VIV. ud.	VIV. Nueva ud.	VIV. Exist. ud.	PARCELA MINIMA m <sup>2</sup>	S.CONST POR VIV. m <sup>2</sup>	EDIFICA- BILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	SUPERF. CONSTR. m <sup>2</sup>	EDIFICA- BILIDAD m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	VOLUMEN EDIFICADO m <sup>3</sup>
1	2.044,66	2	2	-	600	335	0,347	670	1,043	2.010
3A	2.595,18	3	3	-	600	335	0,387	1.005	1,161	3.015
3B	3.929,44	3	3	-	600	335	0,255	1.005	0,67	3.015
5	4.333,87	6	6	-	600	335	0,463	2.010	1,391	6.030
6	8.604,38	12	12	-	600	335	0,467	4.020	1,401	12.060
7	10.549,56	13	13	-	600	335	0,412	4.355	1,238	13.065
8	8.301,13	10	10	-	600	335	0,403	3.350	1,210	10.050
9	4.424,08	6	6	-	600	360	0,488	2.160	1,464	6.480
11	7.367,11	7	7	-	600	360	0,342	2.520	1,026	7.560
12	8.640,98	10	10	-	600	335	0,387	3.350	1,163	10.050
13A	3.042,16	3	3	-	600	335	0,330	1.005	0,991	3.015
13B	3.249,44	3	3	-	600	335	0,309	1.005	0,927	3.015
14	7.205,72	9	9	-	600	360	0,449	3.240	1,348	9.720
15	12.447,94	12	10	2	600	335	0,269	3.350	0,807	10.050
16A	3.398,52	5	5	-	600	335	0,492	1.675	1,478	5.025
16B	2.270,95	3	3	-	600	335	0,442	1.005	1,327	3.015
17	14.450,07	14	14	-	600	335	0,324	4.690	0,973	14.070
18	8.647,82	10	10	-	600	335	0,387	3.350	1,162	10.050
19	14.617,92	18	18	-	600	335	0,412	6.030	1,237	18.090
20	11.919,58	11	11	-	600	360	0,332	3.960	0,996	11.800
22	1.101,48	1	-	1	600	490,2	0,445	490,20	1,335	1.470
21	3.135,91	1	-	1	600	185,98	0,115	360,00	0,344	1.080
	145.277,90	162	158	4	600			54.605		163.735



VIVIENDAS	ADOSADAS									
LOTE	SUPERFICIE	Nº	VIV.	VIV.	PARCELA	S.CONST	EDIFICA-	2 SUPERF.	EDIFICA-	VOLUMEN
	LOTE	VIV.	Nueva	Exist.	MINIMA	POR VIV.	BILIDAD	CONSTRU.	BILIDAD	EDIFICADO
	m <sup>2</sup>	ud.	ud.	ud.		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
2A	4.751,64	13	13	-	200	230	0,629	2.990	1.887	8.970
2B	1.657,25	5	5	-	200	230	0,693	1.150	2,08	3.450
4	3.012,74	8	8	-	200	230	0,610	1.840	1,832	5.520
10	6.567,86	19	19	-	200	230	0,665	4.370	1,996	13.110
	15.989,49	45	45	-	200			10.350		31.050

EQUIP.	SOCIAL									
PARCELA	SUPERF.	Nº					EDIFICA-	SUPERF.	EDIFICA-	VOLUMEN
	PARCELA	VIV.					BILIDAD	CONSTRU.	BILIDAD	EDIFICADO
	m <sup>2</sup>	ud.					m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
E.S.C	8.945,58	0					0,111	1.000	0,335	3.000,00

INFRAESTR.										
PARCELA	SUPERF.	Nº					EDIFICA-	SUPERF.	EDIFICA-	VOLUMEN
	PARCELA	VIV.					BILIDAD	CONSTRU.	BILIDAD	EDIFICADO
	m <sup>2</sup>	ud.					m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
I.1	1.269,54	0					0,118	150,00	0,354	450,00
I.2	228,14	0					0	0	0	0
I.3	569,25	0					0,263	150,00	0,790	450,00
I.4	503,34	0					0,298	150,00	0,894	450,00

PARCELAS	PRIVADAS									
Nº	SUP.	Nº					EDIFIC.	S.CONST.	EDIFIC.	VOLUMEN
LOTES	TOTAL	VIV.					MEDIA	TOTAL	MEDIA	TOTAL
	m <sup>2</sup>	TOTL					m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
26	172.030,39	207					0,386	66.405,00	1,15	199.135,00

Por lo tanto, el aprovechamiento permitido es 67.620,09 m<sup>2</sup>, siendo el aprovechamiento consumido de 66.405,00 m<sup>2</sup>, así como el volumen máximo permitido 223.146,31 m<sup>3</sup>, y el consumido 199.135,00 m<sup>3</sup>.

Con la propuesta que se presenta, el porcentaje de viviendas adosadas es del 21% . Cualquier aumento de este porcentaje será justificado con el correspondiente Estudio de Detalle y en ningún caso sobrepasará el 50% permitido por las Normas Subsidiarias.

Finalmente, hay que señalar que las edificaciones existentes se mantienen dentro de ordenación, dejando al caserío de la parcela 21, como edificio tolerado con ordenanza de sustitución en caso de que se declarara en ruina en alguna ocasión.



### 6.3.- MODULOS DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES

#### 6.3.1. Anexo del Reglamento de Planeamiento

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Nos encontramos en una unidad que ofrece la posibilidad de construir 207 viviendas, ello significa que debe posibilitar las siguientes reservas de suelo:

#### SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

Jardines: 15 m <sup>2</sup> /Viv. ....	3.105,00 m <sup>2</sup>
Áreas de juego: 3 m <sup>2</sup> /Viv. ....	621,00 m <sup>2</sup>
Por lo tanto, espacios libres 18 m <sup>2</sup> /Viv. ....	3.726,00 m <sup>2</sup>
Y siempre más del 10% s/341.130,48 m <sup>2</sup> .....	34.113,00 m <sup>2</sup>
La exigencia mínima de espacios libres es .....	34.113,00 m <sup>2</sup> .

#### CENTROS DOCENTES:

EGB: 10 m <sup>2</sup> /Viv. ....	2.070,00 m <sup>2</sup>
-----------------------------------	-------------------------

#### SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL:

##### \* Equipamiento comercial y social

2 m <sup>2</sup> /Viv. ....	414,00 m <sup>2</sup> . construidos
-----------------------------	-------------------------------------

##### \* Aparcamientos:

1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos .....	664 parcelas
---	--------------

#### 6.3.2. Ordenación propuesta

#### SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

Parques : EL1 .....	22.676,37 m <sup>2</sup>
EL2 .....	62.741,72 m <sup>2</sup>
EL3 .....	32.766,30 m <sup>2</sup>
Total Espacios Libres .....	121.495,97 m <sup>2</sup>

#### CENTROS DOCENTES:

E.D. ....	3.406,00 m <sup>2</sup>
-----------	-------------------------

# SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL:

Nº de aparcamientos:

En superficie pública ..... 250 p

En parcela privada ..... 414 p

Total parcelas ..... 664 p



El equipamiento social se dispone en parcela independiente E.S.C, con 8.945,58 m<sup>2</sup> que tiene asignada la construcción de 1.000 m<sup>2</sup>, para estos usos comerciales y sociales.

## 6.3.3. Cuadro comparativo entre el Anexo de Reglamento de Planeamiento y la Solución propuesta

	ANEXO RTO. PLANEAMIENTO		SOLUCION PROPUESTA	
	ESTANDAR	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	ESTANDAR	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	10%	33.305,00 m <sup>2</sup>	35,35%	121.495,97 m <sup>2</sup>
CENTROS DOCENTES	10 m <sup>2</sup> /Viv.	2.070,00 m <sup>2</sup>	25,99 m <sup>2</sup> /Viv.	3.406,00 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO COMERCIAL SOCIAL	2 m <sup>2</sup> /Viv.	414,00 m <sup>2</sup>	4,83 m <sup>2</sup> /Viv.	1.000,00 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS	1/100 m2	664 p.	1/100 m2	664

En el cuadro anterior se observa que comparando los mínimos estándares exigibles por el reglamento, con las dotaciones previstas en el Plan Parcial, se cumplen sobradamente.

Dentro de las plazas de aparcamiento público, se reservan 7 parcelas de 3.60x6.00m para vehículos de minusválidos , con el fin de dar cumplimiento al Decreto de supresión de Barreras Arquitectónicas.



20 ENE 2005

## 7.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Behin-Botiko Onsepeña

Aprobación Definitiva

Nº PARCELA	PROPIETARIOS	SUP. m <sup>2</sup>
1		247.144,26 m <sup>2</sup>
2		6.558,83 m <sup>2</sup>
3		5.667,17 m <sup>2</sup>
4		6.846,67 m <sup>2</sup>
5		1.230,87 m <sup>2</sup>
6		14.107,11 m <sup>2</sup>
7		3.131,83 m <sup>2</sup>
8		6.260,65 m <sup>2</sup>
9		6.077,05 m <sup>2</sup>
10		8.472,59 m <sup>2</sup>
11		8.476,54 m <sup>2</sup>
12		8.473,60 m <sup>2</sup>
13		11.320,91 m <sup>2</sup>
14		300,02 m <sup>2</sup>
15		2.129,75 m <sup>2</sup>
16		1.617,24 m <sup>2</sup>
17		917,64 m <sup>2</sup>
18		516,69m <sup>2</sup>
19		889,06m <sup>2</sup>
20		496,00m <sup>2</sup>
21		496,00m <sup>2</sup>
		2459,30m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>343.589,78 m<sup>2</sup></b>

## 8.- PONDERACION RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

El presente apartado tiene como finalidad dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado IV.3 de la Disposición Adicional Única de la Ley 3/1997 de 25 de abril, por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generales por la Acción Urbanística. El citado apartado dice textualmente:

“3.- Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.”

Ciñéndonos a las parcelas capaces de acoger aprovechamientos privatizables, el uso característico es la vivienda aislada, debiendo ponderarse las diferencias tipológicas entre unifamiliares y adosados.

TIPOLOGIA	INDICE DE PONDERACION
UNIFAMILIAR	1
ADOSADOS	0,90

La parcela destinada a equipamiento social-comercial, en el caso de tener un uso lucrativo, por lo tanto, un aprovechamiento comercial, tendrá un índice de ponderación de de 0,3.

Dada la diferencia que puede existir entre las distintas parcelas privatizables, así como entre las unifamiliares en función de su superficie que permite mayor o menor jardín, se plantea una relación entre ellas que homogenice los valores y que se expresa a través de los índices siguientes:

TIPOLOGIA	PARCELA	INDICE DE PONDERACION
UNIFAMILIAR	P > 1.500 m <sup>2</sup>	1,10
	1.200 - 1.500 m <sup>2</sup>	1,05
	900 - 1.200 m <sup>2</sup>	1
	600 - 900	0,95
ADOSADOS	extremas	0,90
	centrales	0,85

Las parcelas destinadas a infraestructuras , entendiendo que es un servicio de la urbanización, no es un aprovechamiento comercial, por lo que no tienen índice de ponderación.

En consecuencia, a los efectos de cargas y beneficios posteriores al presente estudio de la ordenación, la superficie construida de una y otra tipología, vendrán homogeneizadas con los coeficientes expresados.

  
20 ENE 2005  
Behin-Betiko Onaspena Aprobación Definitiva



## INDICE

### II. ORDENANZAS REGULADORAS

#### CAPITULO I. GENERALIDADES.

- Art. 1.- Ámbito Territorial.
- Art. 2.- Entrada en vigor.
- Art. 3.- Terminología de conceptos.
- Art. 4.- Jerarquía Normativa.

#### CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

- Art. 5.- Calificación por Zonas.
- Art. 6.- Usos permitidos en el Sistema Local viario.
- Art. 7.- Usos permitidos en el Sistema Local de espacios libres.
- Art. 8.- Usos permitidos en el Sistema Local de Equipo Docente.
- Art. 9.- Usos permitidos en la Zona Residencial.
- Art. 10.- Usos permitidos en la Parcela Comercial y Social.
- Art. 11.- Usos permitidos en las Parcelas de Infraestructuras.
- Art. 12.- Parcelaciones.
- Art. 13.- Condiciones previas a las licencias de edificación.
- Art. 14.- El Proyecto de Urbanización.
- Art. 15.- Cierre de las parcelas privatizables.
- Art. 16.- Arbolado.

#### CAPITULO III. NORMAS DE EDIFICACION.

- Art. 17.- Tipologías.
- Art. 18.- Alineaciones de la edificación.
- Art. 19.- Ocupación en planta de las edificaciones.
- Art. 20.- Número y altura de las plantas de la edificación.
- Art. 21.- Altura máxima de la edificación.
- Art. 22.- Forma de medir la edificabilidad.
- Art. 23.- Edificabilidad de cada parcela.
- Art. 24.- Composición y estética.
- Art. 25.- Urbanización complementaria.

## II. ORDENANZAS REGULADORAS

### CAPITULO I. GENERALIDADES

#### Art. 1.- Ámbito Territorial.

El presente Plan Parcial se desarrolla sobre el ámbito Área de Reparto de Elordui definido en la Modificación-Adaptación de las Normas Subsidiarias de Mungia a la Ley 17/1994 del Parlamento Vasco, aprobadas definitivamente por la Orden Foral del Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 6 de Junio de 2.003. El Area de Reparto comprende un Sistema General Viario Adscrito y el Sector Elordui.

Dicho Sistema General Viario se desarrollará según las normas técnicas y directrices del Departamento Foral de Obras Publicas y Transportes.

La delimitación física del Sector figura en la totalidad de la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

#### Art. 2.- Entrada en vigor.

La entrada en vigor de las determinaciones del presente Plan Parcial, se producirá una vez haya recaído la Aprobación Definitiva mediante Resolución el Diputado Foral de Urbanismo y se efectúa la publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia.

Entre tanto, no podrán darse otras licencias en su ámbito que las de obras menores en las viviendas existentes, entendiendo aquéllas como las pequeñas obras interiores o de mantenimiento que no precisen proyecto técnico para su ejecución.

#### Art. 3.- Terminología de conceptos.

En toda la documentación del presente Plan Parcial se respeta y utiliza la terminología establecida en las Normas Subsidiarias del Municipio de Mungia.

Igualmente se utiliza la terminología del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1.992 y los reglamentos que lo desarrollan.



Art. 4.- Jerarquía Normativa.

Son documentos de carácter normativo, las presentes ordenanzas reguladoras, los planos de ordenación y el Plan de Etapas.

Las rasantes y nivelaciones que figuran en el plano de Red Viaria titulado Ejes-Geometría Vertical y Horizontal, podrán reajustarse a través del proyecto de Urbanización, conservando los criterios de trazado definidos en dicho plano.

Los planos de instalaciones urbanas tienen carácter orientativo y se verán desarrollados en el oportuno Proyecto de Urbanización.

Las conexiones a las redes generales deberán coordinarse con lo establecido en el "Plan Especial de conexión de infraestructuras para el sector Elorduigane" que se encuentra en tramitación en el Departamento Foral de Urbanismo con expediente HI-33/2005-PO8.

Las posibles contradicciones entre las Ordenanzas y los planos de ordenación de carácter normativo se saldarán a favor de las Ordenanzas. Entre planos prevalecerá lo más específico para el objeto de la contradicción de que se trate, a juicio de la Oficina Técnica Municipal.

Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente.

En el supuesto de contradicción entre las presentes ordenanzas y las de las Normas Subsidiarias, prevalecerá lo determinado en el presente documento, dada su mayor precisión.





Junio 2005

## CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Behin-Betiko Onerapana  
Aprobación Definitiva  
20 ENE 2005

### Art. 5.- Calificación por zonas.

La división pormenorizada del Sector en zonas viene grafiada en el plano de ordenación nº 0.1, denominado Calificación de Suelo.

Existen dos clases de zonas, las privatizables, la mayor parte de ellas de calificación Residencial y otra Social-Comercial, y los Sistemas Locales, que en la ejecución del Plan pasarán a uso y dominio públicos, una vez urbanizados.

La zona Residencial se divide a su vez en parcelas capaces de albergar vivienda unifamiliar, bifamiliar o adosadas.

Las zonas de sistemas locales comprenden el viario, bien sea rodado o peatonal y las dotaciones. Estas a su vez contienen los espacios libres y la reserva de suelo para equipamiento escolar.

El sistema local de espacios libres comprende la zona de jardines y las áreas de juego y recreo para niños, según lo determinado por el artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

### Art. 6.- Usos permitidos en el Sistema Local viario.

Esta zona permite los usos de comunicación viaria en sentido amplio, pudiendo albergar en su subsuelo todas las redes de los servicios urbanos precisos para la total urbanización del Sector.

### Art. 7.- Usos permitidos en el Sistema Local de espacios libres.

En este sistema local se permite la actividad de circulación peatonal, el ocio, el juego y el recreo de los niños. Por lo tanto, se permite la instalación de columpios, toboganes y cualquier otro elemento para el disfrute infantil.

También se permiten instalaciones o edificaciones, en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo, en todo caso, el suelo de propiedad municipal. A estos efectos, en las licencias de obras y edificaciones se hará constar por

el concesionario la transmisión gratuita y obligatoria de los mismos en el momento de la caducidad de la concesión, libre de todo tipo de cargas y gravámenes y con inscripción registral.

Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas al equipamiento e instalaciones al servicio de los propios espacios libres. Su ocupación no podrá ser superior al 2% del total de la superficie de la zona verde o espacio libre. La cara superior del forjado del techo o del alero estará como máximo a 6,50 m sobre rasante.

20 ENE 2005  
Behn-Betiko Onaspeng  
Aprobación Definitiva

Art. 8.- Usos permitidos en el Sistema Local de Equipo Docente.

En esta zona se permite cualquier uso de tipo cultural docente o deportivo, así como los servicios auxiliares que puede precisar el uso principal.

Igualmente se permite el uso de espacio libre, y por ende los usos autorizados en el artículo nº 7.

Art. 9.- Usos en la Zona Residencial.

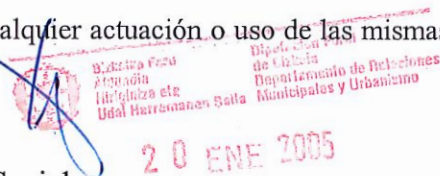
Es la zona que admite los usos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o adosadas, según lo determinado en el plano de Parcelario Resultante, como uso principal. Se permite como uso complementario el de guardería-aparcamiento, debiendo disponer un estándar de 2 plazas de aparcamiento por vivienda como mínimo.

Igualmente, para las viviendas existentes, se permite como uso principal de carácter permitido el de Residencia Comunitaria, cuya edificabilidad no superará la del edificio existente.

Se tolerarán los despachos o estudios profesionales, ligados con la vivienda, así como las artesanías (nivel 1) sin molestias algunas para la vecindad, en un máximo de 50 m<sup>2</sup> de superficie.

Se permiten así mismo no sustentados en edificación, el uso de espacios libres, aparcamiento al aire libre e instalaciones subterráneas, pudiéndose generar servidumbres de las redes de servicios por las parcelas particulares cuando sea necesario. En este caso se ejecutarán lo más cerca posible de los linderos, siguiendo

éstos, para no interferir ni crear molestias en cualquier actuación o uso de las mismas, debidamente dispuestas y protegidas.



Art. 10.- Usos permitidos en la parcela Comercial y Social.

Behin-Betiko Onespina Aprobación Definitiva

Es la parcela que acoge las dotaciones establecidas para uso comercial y social. Sin embargo, estos usos genéricos deben limitarse al comercio al por menor, sanitario y asistencial, cultural y docente, recreativo y social, y deportivo, tal como vienen definidos en los artículos correspondientes de las Normas Subsidiarias.

La relación de los usos anteriores no tienen carácter exhaustivo, pudiendo ser más amplios siempre que se juzgue compatible con el uso residencial de la zona.

Igualmente se admite el uso de guardería-aparcamiento como complementario, debiendo disponer 1 plaza de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela, bien sea al aire libre o en el sótano de la edificación.

Art. 11.- Usos permitidos en las parcelas de Infraestructuras.

Son las parcelas destinadas a acoger las infraestructuras de instalaciones urbanas del sector cuyas características se limitarán a las definidas en los artículos correspondientes de las Normas Subsidiarias, pudiendo ser más amplias siempre que se juzgue compatible con el uso residencial de la zona

Art. 12.- Parcelaciones.

En las parcelas capaces de albergar vivienda unifamiliar se prohíbe cualquier tipo de parcelación, pudiendo únicamente agruparse dos parcelas de viviendas unifamiliares para lograr una parcela capaz para vivienda bifamiliar.

En las parcelas susceptibles de albergar vivienda bifamiliar se permite la segregación en dos, una vez construida la edificación bifamiliar, debiendo quedar como propiedad mancomunada los accesos peatonales y rodado a cada una de ellas.

En todos estos casos las nuevas parcelas mantendrán el aprovechamiento otorgado por el presente Plan Parcial, bien sea dividido o agrupado.



 20 ENE 2005  
Diputación Foral de Euzkadi  
Udal Harremanak Saila  
Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo

Art. 13.- Condiciones previas a las licencias de edificación.

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial, se tramitará y aprobará el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Compensación. Previamente o paralelamente a la concesión de licencias de obra, la junta de compensación ejecutará a su costa la urbanización. Por lo tanto, la Administración Municipal adquiere las cesiones obligatorias y gratuitas que se derivan de la ejecución del Plan, ya urbanizadas, y se asegura la correcta distribución de cargas y beneficios entre los distintos propietarios.

Una vez efectuadas las operaciones citadas en el párrafo anterior, se otorgará licencia de edificación directa en cada una de las parcelas, por aplicación del reglamento edificatorio de las N.N.S.S.

No se verán afectadas por la limitación contenida en el párrafo primero del presente artículo, las denominadas "obras menores" en las viviendas existentes, entendiéndose aquéllas como las pequeñas obras interiores o de mantenimiento que no precisen proyecto técnico para su ejecución.

Cada licencia de edificación de nueva planta se otorgará como mínimo a una parcela completa, entendiéndose por tal las citadas en el plano del parcelario resultante.

Art. 14.- El Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización constituye el documento técnico integral previo para la concreción física de todos los elementos de la urbanización del Sector.

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 un capítulo de Urbanización Complementaria del entorno del edificio, incluido en el Proyecto de Edificación.

Para la realización material de la urbanización del Plan Parcial es preciso la redacción, tramitación y aprobación de un Proyecto de Urbanización completo del Sector.

El Proyecto de Urbanización estará compuesto por la documentación establecida en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento.

Las redes de infraestructura a realizar mediante el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial, son las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua.
- Red de hidrantes anti-incendio y riego.
- Alcantarillado de aguas pluviales.
- Saneamiento de aguas residuales.
- Alumbrado público.
- Telefonía.
- Energía eléctrica.



Los trazados de las redes de las diversas infraestructuras indicados en los planos de ordenación, son orientativos y tienen por objeto establecer la factibilidad del Plan Parcial y el nivel de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización podrán reconsiderar sus trazados, con el cumplimiento de la normativa de usos establecidos en las Ordenanzas reguladoras, sin que ello suponga modificación del Plan Parcial.

En todo aquello que no tenga contradicción con las calidades y sistema de cálculo para su dimensionado establecidos como habituales por los Servicios Técnicos Municipales, se adoptarán los establecidos en las N.T.E. de aplicación a cada servicio urbanístico, o por las Compañías concesionarias del servicio.

El tratamiento de la pavimentación de las aceras de la zona de vialidad rodada y sus áreas de protección, se realizará mediante un pavimento único corrido, sin la aparición de desniveles y bordillos. En los paseos peatonales de los espacios libres lo definirá el Proyecto de Urbanización

También será justificado por el proyecto de urbanización el cumplimiento del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco sobre las normas técnicas de accesibilidad que garantiza el acceso peatonal a cada una de las parcelas, bien a través de una red viaria de pendiente inferior al 6 %, o bien a través de itinerarios peatonales alternativos que cumplan el parámetro anteriormente citado.

El tratamiento superficial de los terrenos de la zona de áreas de juego y recreo de niños, se podrá realizar a base de pavimentos blandos.

Todos los límites entre diferentes tratamientos superficiales de pavimentación y de zonas de jardín, áreas de juegos y paseos peatonales, se tratarán con bordillo separador.

Behn-Bellko Oñaspasa  
Ingeniería Social  
Udal Harremanak Sola  
Departamento de Edificaciónes Municipales y Urbanismo  
20 ENE 2005

Art. 15.- Cierre de las parcelas privatizables.

Behn-Bellko Oñaspasa  
Aprobación Definitiva

El cierre de las parcelas ha de coincidir con los límites del parcelario resultante.

Los Proyectos de Edificación de las parcelas privatizables, deberán incorporar el diseño del cierre definitivo de la parcela privatizable.

El cerramiento de las parcelas que den a espacios públicos, bien sean viarios o espacios libres, se realizará conforme a los siguientes criterios:

- La muros correspondientes al acceso peatonal y rodado así como los muros de contención del arbolado protegido se realizarán con material pétreo o cerámico.
- El resto de la altura será calado. En caso de utilizarse tela metálica, u otro tipo de malla metálica como material de cierre, es obligatoria la plantación de seto junto a ella.

La altura máxima del cierre no excederá de 2,20 metros.

Los cierres entre parcelas podrán ser calados desde la cota del terreno, preferentemente protegidos por especies vegetales arbustivas.



Art. 16.- Arbolado.

Como se ha mencionado anteriormente la empresa Basalan ha realizado un inventariado forestal del sector determinado los criterios de tala, transplante y permanencia del arbolado existente.

Los árboles cuya permanencia plantea dicho inventariado son los señalados como arbolado protegido en el plano O.7. -Arbolado Protegido - del presente documento. Como regla general serán ejemplares protegidos los árboles robles, fresnos, encinas, castaños, hayas, tejos, acebos y nogales. Cualquier intervención para su mantenimiento y saneamiento deberá venir justificada con un informe emitido por un técnico especialista.

En los espacios libres de uso y dominio público se utilizarán preferentemente las especies autóctonas.

Asimismo, el proyecto de Urbanización del Sector así como el capítulo de Urbanización Complementaria de los proyectos de edificación deberán reflejar la situación y características del arbolado protegido existente.



### CAPITULO III. NORMAS DE EDIFICACION

Behn-Betiko Onasapana  
Aprobación Definitiva  
20 ENE 2005

#### Art. 17.- Tipologías en parcelas privatizables.

El presente Plan Parcial, dentro de los denominados parcelas privatizables, sólo admite la tipología de vivienda aislada, en sus categorías de unifamiliar, bifamiliar o adosada, según las definiciones expresadas en las N.N.S.S. de Mungia.

Además existe una parcela para uso comercial y social, y otras para infraestructuras que se registrará por las ordenanzas edificatorias de las parcelas residenciales.

De acuerdo con las diferentes tipologías edificatorias permitidas en cada lote, se deberán respetar los siguientes anchos mínimos de parcela:

- .Viviendas unifamiliares R1, ancho mínimo de parcela= 15 metros
- .Viviendas bifamiliares R2, ancho mínimo de parcela= 20 metros
- .Viviendas adosadas R3, ancho mínimo de parcela= 6 metros

Con la propuesta que se presenta, el número de viviendas es:

- .Viviendas unifamiliares y bifamiliares R1 y R2 =162 viviendas
- .Viviendas adosadas R3 = 45 viviendas
- .número total de viviendas = 207 viviendas

Por lo tanto, el porcentaje de viviendas adosadas es del 21 % respecto al total. Cualquier aumento de este porcentaje será justificado con el correspondiente Estudio de Detalle y en ningún caso sobrepasará el 50 % permitido por las Normas Subsidiarias.

En los cuadros siguientes se relacionan los lotes con su superficie, nº de viviendas, parcelas mínimas, edificabilidad resultante, superficie máxima construible y superficie por unidad de vivienda.

VIVIENDAS	UNIFAMILIARES									
LOTE	SUPERF. LOTE	Nº VIV.	VIV. Nueva	VIV. Exist.	PARCELA MINIMA	S.CONST POR VIV.	EDIFICA-BILIDAD	SUPERF. CONSTR.	EDIFICA-BILIDAD	VOLUMEN EDIFICADO
	m <sup>2</sup>	ud.	ud.	ud.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1	2.044,66	2	2	-	600	335	0,347	670	1,043	2.010
3A	2.595,18	3	3	-	600	335	0,387	1.005	1,161	3.015
3B	3.929,44	3	3	-	600	335	0,255	1.005	0,67	3.015
5	4.333,87	6	6	-	600	335	0,463	2.010	1,391	6.030
6	8.604,38	12	12	-	600	335	0,467	4.020	1,401	12.060
7	10.549,56	13	13	-	600	335	0,412	4.355	1,238	13.065



8	8.301,13	10	10	-	600	335	0,403	3.350	1,210	10.050
9	4.424,08	6	6	-	600	360	0,488	2.160	1,464	6.480
11	7.367,11	7	7	-	600	360	0,342	2.520	1,026	7.560
12	8.640,98	10	10	-	600	335	0,387	3.350	1,163	10.050
13A	3.042,16	3	3	-	600	335	0,330	1.005	0,991	3.015
13B	3.249,44	3	3	-	600	335	0,309	1.005	0,927	3.015
14	7.205,72	9	9	-	600	360	0,449	3.240	1,348	9.720
15	12.447,94	12	10	2	600	335	0,269	3.350	0,807	10.050
16A	3.398,52	5	5	-	600	335	0,492	1.675	1,478	5.025
16B	2.270,95	3	3	-	600	335	0,442	1.005	1,327	3.015
17	14.450,07	14	14	-	600	335	0,324	4.690	0,973	14.070
18	8.647,82	10	10	-	600	335	0,387	3.350	1,162	10.050
19	14.617,92	18	18	-	600	335	0,412	6.030	1,237	18.090
20	11.919,58	11	11	-	600	360	0,332	3.960	0,996	11.800
22	1.101,48	1	-	1	600	490,2	0,445	490,20	1,335	1.470
21	3.135,91	1	-	1	600	185,98	0,115	360,00	0,344	1.080
	145.277,90	162	158	4	600			54.605		163.735


VIVIENDAS	ADOSADAS									
LOTE	SUPERFICIE	Nº	VIV.	VIV.	PARCELA	S.CONST	EDIFICA-	SUPERF.	EDIFICA-	VOLUMEN
	LOTE	VIV.	Nueva	Exist.	MINIMA	POR VIV.	BILIDAD	CONSTRU.	BILIDAD	EDIFICADO
	m²	ud.	ud.	ud.		m²	m²/m²	m²	m³/m²	m³
2A	4.751,64	13	13	-	200	230	0,629	2.990	1,887	8.970
2B	1.657,25	5	5	-	200	230	0,693	1.150	2,08	3.450
4	3.012,74	8	8	-	200	230	0,610	1.840	1,832	5.520
10	6.567,86	19	19	-	200	230	0,665	4.370	1,996	13.110
	15.989,49	45	45	-	200			10.350		31.050

EQUIP.	SOCIAL									
PARCELA	SUPERF.	Nº					EDIFICA-	SUPERF.	EDIFICA-	VOLUMEN
	PARCELA	VIV.					BILIDAD	CONSTRU.	BILIDAD	EDIFICADO
	m²	ud.					m²/m²	m²	m³/m²	m³
E.S.C	8.945,58	0					0,111	1.000	0,335	3.000,00

INFRAESTR.										
PARCELA	SUPERF.	Nº					EDIFICA-	SUPERF.	EDIFICA-	VOLUMEN
	PARCELA	VIV.					BILIDAD	CONSTRU.	BILIDAD	EDIFICADO
	m²	ud.					m²/m²	m²	m³/m²	m³
I.1	1.269,54	0					0,118	150,00	0,354	450,00
I.2	228,14	0					0	0	0	0
I.3	569,25	0					0,263	150,00	0,790	450,00
I.4	503,34	0					0,298	150,00	0,894	450,00

PARCELAS	PRIVADAS									
Nº LOTES	SUP. TOTAL	Nº VIV. TOTL					EDIFIC. MEDIA	S.CONST. TOTAL	EDIFIC. MEDIA	VOLUMEN TOTAL
	m²	ud.					m²/m²	m²	m³/m²	m³
26	172.030,39	207					0,386	66.405,00	1,15	199.135,00

Por lo tanto, el aprovechamiento permitido es 67.620,09 m², siendo el aprovechamiento consumido de 66.405,00 m², así como el volumen máximo permitido 223.146,31 m³ y el consumido 199.135,00 m³.


 20 ENE 2005  
 Behn-Belko Onaspasa  
 Aprobación Definitiva



Asimismo, se deberá cumplir y justificar por el consiguiente Proyecto de Urbanización:

Nº mínimo de plazas de aparcamiento:

En superficie pública.....	250 p
En parcela privada.....	414 p
Total parcelas.....	664 p

Dentro de las 250 parcelas en superficie pública, 7 de ellas tendrán unas dimensiones mínimas de 3.60 x 6.00 m. (1 por cada 40 plazas o fracción) para vehículos de personas de movilidad reducida con el fin de dar cumplimiento al Decreto de supresión de Barreras Arquitectónicas.



Art. 18.- Alineaciones de la edificación.

Con el fin de salvaguardar los árboles protegidos, las edificaciones proyectadas, tanto residenciales como de equipamientos, tienen una alineación al frente de parcela, vial o calle de 0m, y al límite de parcela igual o superior a la mitad de la altura de la edificación (nunca inferior a 2 metros), considerándolas como alineaciones máximas de edificación.

En el caso de las parcelas del Lote 15 con frente al Eje 9, y para garantizar las maniobras de los vehículos, la alineación a dicho vial de las nuevas edificaciones será como mínimo la distancia (aproximadamente 4m) a la vivienda existente de la parcela 15.10.

Para las parcelas de infraestructuras, marcamos unas alineaciones máximas de 1,00 m en todos sus linderos.

En la franja perimetral, delimitada entre el límite de parcela y la línea de alineaciones máximas y obligatorias, se prohíbe todo tipo de edificación; ni siquiera se aceptan vuelos abiertos o cerrados, pudiendo únicamente el alero sobrevolar dicha franja.

Sí se admiten en esa franja los elementos de urbanización como rampas de acceso de vehículos, sendas peatonales, arbolado, etc.

Art. 19.- Ocupación en planta de las edificaciones.

La ocupación máxima en planta será el 35% de la superficie neta de parcela, debiendo situarse dentro de las alineaciones antes descritas.

Art. 20.- Número y altura de las plantas de la edificación.

El número máximo de plantas, tanto para las tipologías unifamiliares, como bifamiliares o adosadas, será de sótano, planta baja, planta primera y ático.

Las alturas libres permitidas en las parcelas privatizables y en sus distintas plantas serán las siguientes: para uso de garaje, como mínimo tendrá 2,20 m; para uso de vivienda, como mínimo será 2,50 m, pudiendo llegar a ser de 2,20 m en pasillos, vestíbulos y aseos; para uso comercial, social o infraestructuras, como mínimo será de 3,00 m.

  
20 ENE 2005

Art. 21.- La altura máxima de la edificación.

Behin-Betiko Onaspena Aprobación Definitiva

La altura máxima de la edificación se medirá sobre la rasante perimetral y será la media de todas las fachadas, una vez urbanizado. Como máximo tendrá 8,00 m a alero y 11,00 m a cumbrera.

Art. 22.- Forma de medir la edificabilidad.

La superficie máxima edificable prevista para cada una de las parcelas será respetada en todos los proyectos contabilizándose con arreglo a los siguientes criterios:

Computarán todas las superficies construidas encerradas por los cierres de la edificación, siempre que se encuentren sobre la rasante del terreno.

Las plantas baja y primera computarán en su totalidad del volumen cerrado.

La planta ático computará en la superficie cuya altura libre sobrepase 1,50 metros.

No computarán los vuelos abiertos, los porches, la superficie del sótano, ni el posible camarote, siempre que su altura no exceda de 1,50 metros libres.

La planta semisótano podrá sobresalir de la rasante del terreno terminado, como máximo 1,50 m medido hasta la cara superior del forjado de planta baja, en cualquier punto, computándose, en caso de sobrepasarse esa altura, la planta completa, a todos los efectos como planta baja.

Art. 23.- Edificabilidad de cada parcela.

A la vista de las tipologías planteadas, hemos establecido unas superficies sobre rasante de vivienda para cada una de ellas – unifamiliares de 335 m<sup>2</sup> y 360 m<sup>2</sup>, adosadas de 230 m<sup>2</sup> -, dejando el factor edificabilidad neta como resultante entre el tamaño de parcela y la superficie asignada a la tipología.

La parcela docente tendrá un aprovechamiento máximo de 400 m<sup>2</sup>, desarrollándose en planta baja.

Art. 24.- Composición y estética.

Las cubiertas se constituirán con formas sencillas y de fácil lectura, pudiendo ser de 1, 2, 3 ó 4 faldones inclinados, con 30-50% de pendiente o cubiertas curvas. El material de cubrición recomendado es la teja cerámica o de hormigón en colores rojizos.

Para las fachadas se recomiendan piedras areniscas o calizas, ladrillos cara-vista, estucos o similares, revocos o tirolesas pintados etc.

Para las carpinterías se admiten todos los materiales .

Art. 25.- Urbanización Complementaria.

Todo proyecto de edificación para una parcela podrá incluir un capítulo de urbanización complementaria cuando fuera necesario.

En este capítulo se justificará convenientemente los movimientos de tierras que sea preciso realizar, reflejando el estado inicial de la parcela y las rasantes modificadas.

El talud máximo no sobrepasará en ningún caso la proporción 3H:2V, equivalente a una pendiente del 66%.



El acceso viario se situará preferentemente a una distancia mínima de 5,00 m de cruces. Tendrá una anchura mínima de 3,50 con pendiente máxima de 8%. Esta conexión deberá realizarse manteniendo la continuidad de la acera y su tratamiento superficial, sin que en ésta se produzca escalones.

Deberá reflejarse la situación y características del arbolado protegido existente, grafiados como tal en el plano 07- 'Arbolado Protegido'.

Cualquier intervención para su mantenimiento y saneamiento deberá venir justificada con un informe emitido por un técnico especialista.



## **INDICE**

### **III. PLAN DE ETAPAS**

- 1.- UNIDADES DE ACTUACION**
- 2.- ETAPAS DE LA URBANIZACION**
- 3.- ETAPAS DE LA EDIFICACION**
- 4.- SISTEMA DE ACTUACION ELEGIDO**

### III. PLAN DE ETAPAS



#### 1.- UNIDADES DE EJECUCION

Dado el carácter del Sector, su escasa entidad y la uniformidad tipológica, no procede la división en Unidades de Ejecución, por lo que se ejecutará como una sola, coincidiendo la delimitación de ésta con la del Sector.

#### 2.- ETAPAS DE LA URBANIZACION

El preceptivo proyecto de urbanización afectará a la totalidad del suelo de cesión, salvo las reservas para Equipo Comunitario que tendrán el mismo tratamiento que las parcelas privatizables.

El Proyecto de Urbanización se redactará para su tramitación en el plazo de un año, contado a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, las obras de urbanización en él contenidas, deberán estar finalizadas en el plazo de cuatro años para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, realizándose en una única etapa, salvo la urbanización que afecta a las parcelas privadas, que debe ejecutarse conjuntamente con la edificación de las mismas.

#### 3.- ETAPAS DE LA EDIFICACION

En un plazo no superior a un año, contado desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, deberá estar Aprobada Definitivamente la Reparcelación.

La construcción de las edificaciones en las parcelas privatizables, deberá estar iniciada en el plazo máximo para la adquisición del derecho a edificar, que será de seis años contados a partir de la finalización de las obras de urbanización anteriormente mencionadas.

Las capacidades edificatorias que restan en las parcelas que hoy albergan edificación residencial, no tendrán plazo para ser ejercitadas, una vez hayan contribuido a las cesiones a

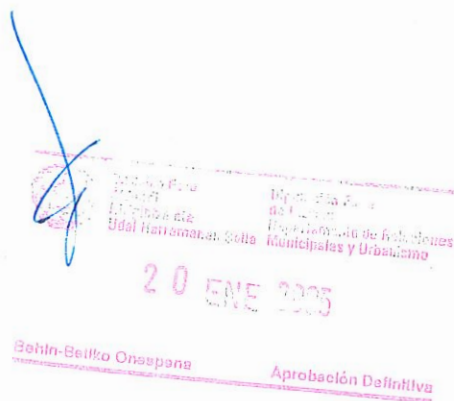


través del proceso reparcelatorio y a la urbanización mediante las aportaciones que procedan. Tampoco tendrán plazo para aplicar la Ordenanza de Sustitución la parcela edificable nº P-178.

De igual manera, la edificación de las parcelas de cesión para Equipo Comunitario no tendrá plazo para ser ejecutada, pudiendo utilizarse entre tanto por el público como un espacio libre más, siempre que así lo disponga el Ayuntamiento de Mungia.

#### 4.- SISTEMA DE ACTUACION ELEGIDO

Dado que la iniciativa para iniciar el proceso ha partido de los propietarios, se establece el Sistema de Compensación como el más eficaz para ejecutar el proceso urbanizador y edificador del área.



## **INDICE**

### **IV. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

#### **1.- DATOS GENERALES**

#### **2.- CARACTERISTICAS DE LAS REDES Y URBANIZACION.**

- 2.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
- 2.2. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES
- 2.3. DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA
- 2.4. ALUMBRADO PUBLICO
- 2.5. RED VIARIA
- 2.6. ESPACIOS LIBRES
- 2.7. RESUMEN DE PRESUPUESTO DE URBANIZACION

#### **3.- ANALISIS DE COSTOS**

#### **4.- VALORACION URBANIZACIÓN SISTEMA GENERAL VIARIO ADSCRITO AL SECTOR.**

#### **5.- VALORACION DE DERECHOS EN EL PLAN PARCIAL**

**Sub Foru**  
**dia**  
**Arremanen Salla**

**Diputación Foral**  
**de Bizkaia**  
**Departamento de Relaciones**  
**Internas y Urbanismo**

20 ENE 2005

Behin-Betiko Onespina Aprobación Definitiva

La evaluación económica de la implantación de los servicios y de ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, ...”

Más adelante sin embargo, relaciona de forma pormenorizada las obras y servicios de que se trata, cubriendo prácticamente todo el espectro. Esta evaluación tiene un carácter aproximado como hemos expuesto, porque la documentación exigida en cuanto a la urbanización, artículo 60.2 del Reglamento de Planeamiento, son los “Esquemas de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público”. Así pues, de una documentación gráfica que permanece a nivel de esquemas, no se puede ofrecer un estudio económico minucioso y exacto.

Por otro lado, el mayor desarrollo de este aspecto invadiría claramente el campo de Proyecto de Urbanización, que sí tiene que pormenorizar y presupuestar con el fin de sacar a licitación las obras de urbanización.

En el Proyecto de Urbanización podrán efectuarse modificaciones justificadas a los trazados de instalaciones contenidos en el Plan Parcial a fin de conseguir una mayor racionalidad en los servicios. Del mismo modo, el Proyecto de Urbanización podrá efectuar las correcciones de las rasantes de urbanización establecidas en el Plan Parcial, todo ello teniendo en cuenta sus respectivas capacitaciones legales.

Por lo tanto, la finalidad de este apartado que tiene carácter diferenciado, es conocer el alcance global de las obras de urbanización y detectar desde ahora las posibilidades reales de ejecución del sector, a la luz de los costos resultantes repartidos entre las posibilidades edificatorias.

En base a la documentación gráfica esquemática, se han efectuado unas someras mediciones y asignado unas calidades de urbanización similares. Con todo ello resulta una estimación de costos globales y su repercusión por unidad de vivienda, que en principio resultan asumibles por el mercado inmobiliario.



## 1.- DATOS GENERALES

Superficie del Sector .....	338.100,48 m <sup>2</sup>
Techo edificable .....	67.620,09 m <sup>2</sup>
Edificabilidad bruta .....	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad .....	6,12 Viv/Ha.
Nº Viviendas totales .....	207Viv.

### DISTRIBUCION POR ZONAS

Superficie Red viaria .....	41.168,12 m <sup>2</sup>
Superficie espacios libres .....	121.495,97 m <sup>2</sup>
Superficie docente .....	3.406,00 m <sup>2</sup>
Superficie total cesiones .....	166.070,09 m <sup>2</sup>
Superficie total privatizable .....	173.731,95 m <sup>2</sup>
% cesiones s/superficie Sector .....	49,11%

### APROVECHAMIENTO PROPUESTO

Techo edificable .....	67.620,09 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento consumido .....	66.405,00 m <sup>2</sup>
Nº viviendas propuestas .....	203 + 4 existentes
Edificabilidad media neta .....	0,39 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

  
20 ENE 2005  
Behin-Betiko Onerapena      Aprobación Definitiva

## 2.- CARACTERISTICAS Y ESTIMACION DE COSTOS DE LA URBANIZACION

Las redes existentes en el Sector salvo el colector de saneamiento que discurre paralelo a la carretera, tienen un carácter provisional y son típicas de las zonas rurales que rodean a los pequeños núcleos urbanos. Por ello, en esta sucinta valoración consideramos unos trazados teóricos de las redes, que den servicio a todas y cada una de las parcelas y que en el futuro puedan formar parte de las redes urbanas municipales, completando mallas o participando de las redes más amplias.

Para este cálculo aproximado se han efectuado las mediciones de las redes esquemáticas propuestas y se han seleccionado los materiales que vienen siendo usuales en el momento actual en este tipo de urbanizaciones. Ello no tiene un valor definitivo sino de mero avance y en el Proyecto de Urbanización se definirá de forma precisa tanto los materiales como las conexiones con las redes existentes, de acuerdo con las preferencias o hábitos del Ayuntamiento de Mungia.

Vamos a continuación a detallar cada uno de los servicios con su medición, precio estimativo por unidad y costo aproximado por capítulo.

*[Handwritten signature]*  
20 ENE 2005  
Ayuntamiento de Mungia  
Departamento de Relaciones  
Municipales y Urbanismo

### 2.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Bohín-Beitko Onaspasa  
Aprobación Definitiva

Se plantea una nueva red mallando todo el Sector y conectando a las existentes discurriendo bajo las aceras de la red viaria.

Se propone como material de la conducción la fundición dúctil con una sección aproximada de 100 mm, sujeta a los oportunos cálculos en el proyecto de urbanización.

Una vez consultado, el Consorcio de Aguas ha señalado la necesidad de sustituir la tubería existente en los tramos de la depuradora al depósito de bombeo de San Antón, de éste al depósito regulador de Santa Marina- que será ampliado - y el tramo hasta la llegada al alto de Elordui, por una de fundición con diámetro adecuado para asegurar los caudales y presiones necesarias en este punto.

UNIDAD	CONCEPTO	€/UD	TOTAL
4.105	Ml. Tubería de fundición.	29,40	120.687,00
179	Ud. Arquetas, válvula y acometida.	270,00	48.330,00
70	Ud. Boca de riego.	750,00	52.500,00
3.000	M. Sustitución de tubería.	60,00	180.000,00
	Ampliación de Deposito	100.000,00	100.000,00
	<b>TOTAL CAPITULO</b>		<b>501.517,00</b>

Behin-Betiko Onerapena  
Aprobación Definitiva  
20 ENE 2005

## 2.2.- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES

Behin-Betiko Onerapena Aprobación Definitiva

Determinada como sistema separativo. Comprende la red de saneamiento de fecales, prevista con tubos de hormigón centrifugado y la red de pluviales, que será de nueva creación en su totalidad, siguiendo la ordenación viaria propuesta. Se utilizará el PVC de la serie 4 para la red de pluviales, con el dimensionado que resulte de los oportunos cálculos.

La conexión a la red municipal se realizará en la zona señalada del plano, atravesando el área de Trobika. Este nuevo trazado obliga a generar, vía expropiación, una servidumbre de paso permanente a lo largo de 2.300 m aproximadamente.

UNIDAD	CONCEPTO	€/UD	TOTAL
	<u>RED FECALES</u>		
2.300	M. Expropiación.	4,20	9.660,00
2.300	M. Trazado nuevo de Saneamiento.	49,80	114.540,00
2	Ud. Pozo de bombeo y bombas.	6.000,00	12.000,00
3.770	Ml. Colector calle.	49,80	187.746,00
1.246	Ml. Colector acometidas.	22,80	28.408,80
71	Ud. Pozo registro.	450,00	31.950,00
178	Ud. Arquetas acometida.	132,00	23.496,00
300	Ml. Tubería de presión.	49,80	14.940,00
	<b>TOTAL RED DE FECALES</b>		<b>422.740,80</b>



	<u>RED DE PLUVIALES</u>		
71	Ud. Pozos registro.	390,02	27.691,42
112	Ud- Sumideros con arqueta.	2100,08	235.208,96
4.105	Ml. Colector calle.	41,40	169.947,00
1.246	Ml. Colector individual.	23,40	<u>29.156,40</u>
	<b>TOTAL RED PLUVIALES</b>		<b>462.003,78</b>
	<b>TOTAL CAPITULO</b>		<b>884.744,58</b>

### 2.3.- DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

Comprende la acometida desde el centro de transformación, la conducción subterránea dentro del Sector, hasta las acometidas de cada edificio y la parte proporcional de obra civil y piezas especiales. Todo ello ateniéndose a las determinaciones contenidas en la Normativa vigente y en todo caso, a las estimaciones de la Compañía Suministradora.

UNIDAD	CONCEPTO	€/UD	TOTAL
1	Ud. Transformador y acometida general.	60.002,40	60.002,40
12	Ud. Arqueta Iberdrola.	270,01	3.240,12
178	Ud. Arqueta acometida.	90,00	16.020,00
4.105	Ml. Canalización.	19,80	81.279,00
	<b>TOTAL CAPITULO</b>		<b>160.541,52</b>

### 2.4.- ALUMBRADO PUBLICO

Comprende la red de alumbrado de todos los espacios de dominio público, tanto la red viaria como los espacios libres. Se efectuará la iluminación sobre columnas de 3 metros, esfera de 400 mm de diámetro, lámpara de 800 watios de vapor de sodio.

UNIDAD	CONCEPTO	€/UD	TOTAL
118	Ud. Báculo.	630,03	74.343,54
4.105	Ml. Canalización.	21,00	86.205,00
1	Ud. Cuadro y acometida.	2100,08	2100,08
	<b>TOTAL CAPITULO</b>		<b>162.648,62</b>

*Behn-Betiko Onaspena*  
Aprobación Definitiva  
20 ENE 2005  
Diputación Foral de Gipuzkoa  
Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo

## 2.5.- RED VIARIA

Comprende tanto la red rodada como la peatonal, que en muchos casos discurren en paralelo, pero en otros lo peatonal se confunde con los espacios libres. En cualquier caso, se constata aquí como red peatonal lo definido gráficamente, que tendrá un tratamiento duro y será fácilmente diferenciable desde el punto de vista presupuestario.

Se plantea inicialmente con aglomerado asfáltico en caliente la primera, y baldosa hidráulica la segunda.

La red rodada incluye la superficie destinada a aparcamientos de superficie, inmediatamente dispuesta en paralelo a los canales de circulación.

UNIDAD	CONCEPTO	€/UD	TOTAL
21.407,42	M2. Red rodada.	18,60	398.178,01
19.760,70	M2. Red peatonal.	20,40	403.118,28
	<b>TOTAL CAPITULO</b>		<b>801.296,29</b>

## 2.6.- ESPACIOS LIBRES

Comprenden las zonas ajardinadas que se incorporan al Sistema cumpliendo las exigencias del Anexo del Reglamento de Planeamiento. Aunque tiene dos tipos de suelo diferenciados, el duro y el blando, por el momento estimamos un costo medio, teniendo en cuenta el mayor porcentaje de suelo ajardinado.

UNIDAD	CONCEPTO	€/UD	TOTAL
122.831,97	M2. Parque.	9,50	1.166.903,71
	<b>TOTAL CAPITULO</b>		<b>1.166.903,71</b>

## 2.7.- RESUMEN DE PRESUPUESTO DE URBANIZACION

ABASTECIMIENTO DE AGUA .....	501.517,00 €.
RED DE FECALES .....	422.740,80 €.
RED DE PLUVIALES .....	462.003,78 €.
ENERGIA ELECTRICA .....	160.541,52 €.
ALUMBRADO PUBLICO .....	162.648,62 €.
VIALES .....	801.296,29 €.
ESPACIOS LIBRES .....	1.166.903,71 €.
TOTAL EJECUCION MATERIAL .....	3.677.651,72€.
G.GENERALES Y B.INDUSTRIAL 19% .....	698.753,82€.
TOTAL EJECUCION POR CONTRATA .....	4.376.405,54 €.
I.V.A. 16% .....	700.224,88 €.
<b>TOTAL .....</b>	<b>5.076.630,42 €.</b>

*[Firma]*  
26 JUN 2005

Behin-Beltko Onaspasa Aprobación Definitiva

Estos costos se verán incrementados en la parte proporcional de los costos de ejecución del Sistema General adscrito (punto 4 del Estudio Económico- Financiero) que no sean financiados por las administraciones competentes en la materialización del mismo.

## 3.- ANALISIS DE COSTOS

Como comentario a los datos derivados del Presupuesto general de contrata desarrollado en el anterior apartado, hemos de decir que la evaluación económica citada, se basa exclusivamente en el nivel de precisión técnica propio de un Plan Parcial, como anteriormente hemos citado, lo cual nos permite afirmar que ha de ser tomado con la suficiente cautela, en el sentido de que únicamente a través de la evaluación que se realice con el presupuesto del Proyecto de Urbanización, se podrá tener una aproximación razonable de los costos definitivos.

Planteadas así las cosas, y no obstante el carácter indicativo que posee la estimación de costes, vamos a desarrollar sus datos con objeto de poder sacar unos avances de costos que nos sirvan para tener una orientación con respecto a sus resultados económicos.



Dado que el número máximo de viviendas a construir es de 207, observamos que la repercusión por vivienda es de 21.142,05 €.

Habida cuenta que la totalidad de los metros cuadrados edificables para el uso de vivienda asciende a 66.405,00 m<sup>2</sup>, sin contar la superficie construida en sótano, vemos que la repercusión del coste de urbanización por metro cuadrado construido de vivienda es de 65,90 €/m<sup>2</sup>.

Por último, si hallamos la repercusión del coste de urbanización con respecto al metro cuadrado inicial bruto del Sector, tenemos que dicho valor alcanza los 12,94 €/m<sup>2</sup>, siendo un valor correcto con respecto a la media de los costes de urbanización de Sectores Residenciales de baja densidad.

#### 4.- VALORACION URBANIZACIÓN SISTEMA GENERAL VIARIO ADSCRITO AL SECTOR.

Los costos de urbanización del sistema general viario de acceso a la parcela pueden estimarse en:

$$5.366,70 \text{ m}^2 \times 120\text{€/m}^2 = 664.004 \text{ €}$$



## 5.- VALORACION DE DERECHOS EN EL PLAN PARCIAL

Como es sabido, la Ley limita el aprovechamiento susceptible de aprobación por parte de los propietarios del suelo al 90% del aprovechamiento medio en suelo apto para urbanizar.

Behin-Betiko Onerapena Aprobación Definitiva

PROPIETARIO	SUP.m <sup>2</sup>	% PARTICIPACION	%INDICE PRIVATIZABLE
	247.144,26	74,057	66,651
	6558,83	1,969	1,772
	5667,17	1,702	1,531
	6846,67	2,056	1,850
	1230,87	0,370	0,333
	11454,58	3,439	3,095
	3131,83	0,940	0,846
	6260,65	1,880	1,692
	6077,05	1,825	1,642
	8472,59	2,544	2,290
	8476,54	2,545	2,291
	8473,6	2,544	2,290
	11320,91	3,399	3,059
	300,02	0,090	0,081
			10,000
TOTAL SUELOS PRIVADOS CON DERECHOS	341.130,48		
dominio Publico Viario ( )	2.459,30		
TOTAL SUELOS AREA DE REPARTO	343.589,78		

Bilbao, a 2 de Junio de 2005

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.

Fdo.:

-Arkitektoa-



## V- ANEXO: CUMPLIMIENTO art. 46 y 64 del REGLAMENTO

### A-1. OBJETO DE ESTE ANEXO



Se redacta este anexo en cumplimiento de lo establecido en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta que la ~~promoción del~~ presente Plan Parcial es de iniciativa particular.

### A-2. DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

#### A-2.1. Modo de Ejecución de las Obras de Urbanización. Sistema de Actuación

La ejecución de las obras de urbanización se realizará por contratación privada de la empresa o empresas urbanizadoras precisas en función de las determinaciones técnicas de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

Tal y como se indica en el apartado 4 del punto III "Plan de Etapas" se utilizará el Sistema de Compensación para gestionar la ejecución del presente Plan Parcial.

#### A-2.2. Compromisos a contraer entre el Urbanizador y el Ayuntamiento

A continuación se describen los compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento:

- a) **Plazo de ejecución de las obras de urbanización.** De acuerdo con lo indicado en el apartado D3. titulado "Plazos temporales para las diversas fases procedimentales y de ejecución material de las obras de urbanización y edificación de la Unidad, se procede a transcribir su contenido, con objeto de expresar lo solicitado en el presente subapartado:

**"D.3. PLAZOS TEMPORALES PARA LAS DIVERSAS FASES PROCEDIMENTALES Y DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN DE LA UNIDAD**

*Se deberá presentar, para su aprobación inicial ante la Corporación Municipal de Mungia, al Proyecto de Compensación en un plazo no superior a tres meses contabilizados a partir del día siguiente de la entrada*

en vigor del Plan Parcial, de conformidad con lo establecido al efecto por la legislación vigente.



Una vez aprobado y publicada la aprobación definitiva del Proyecto de compensación, deberá presentarse el Proyecto de Urbanización, único para toda la Unidad de ejecución, en un plazo no superior a un año. No obstante lo anterior, podrá presentarse el Proyecto de Urbanización conjuntamente con el de compensación o en cualquier momento a partir de la presentación, para la aprobación inicial, del de compensación.

Una vez aprobados definitivamente los Proyectos de Compensación y urbanización y publicadas sus aprobaciones, se deberá dar comienzo a la ejecución de las obras de urbanización en un plazo no superior a seis meses a partir de la última de las publicaciones anteriormente indicadas.

El plazo para realizar las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución, no será superior a 3 años contados a partir de su inicio.

Finalizadas las obras de urbanización, y transformados, en consecuencia, los terrenos calificados como Subzonas con aprovechamiento privado en solares, deberá solicitarse licencia para proceder a su edificación en un plazo no superior a 6 años desde la finalización de las obras de urbanización anteriormente indicadas.

Los plazos para edificar los solares resultantes una vez concedida la Licencia de obras correspondiente, serán los establecidos en el condicionante de licencia, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales.

No obstante lo anteriormente indicado, podrá ser solicitada licencia para realizar obras de edificación de manera conjunta con las obras de urbanización, habida cuenta de las características de determinadas subzonas residenciales, cumpliendo las garantías y avales establecidos, a estos efectos en suelo urbano, por la Legislación urbanística."

- b) **Construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias.** No procede ejecutar por el urbanizador ningún edificio destinado a dotación pública.





Basque Gov.  
Elordui  
Elordui eta  
Udal Hartumena Saria

Departación Foral  
de Urbanismo  
Departamento de Relaciones  
Municipales y Urbanismo

20 ENE 2005

- c) **Conservación de la Urbanización.** Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la totalidad de la urbanización de los espacios de dominio y uso público correrán a cargo de los futuros propietarios de las parcelas constituidas en Entidad de Conservación Urbanística.

#### **A-2.3. Garantías de exacto cumplimiento de los compromisos**

Por la empresa promotora de la urbanización URBANIZADORA ELORDIGANE,S.L. se presentará garantía del exacto cumplimiento de los compromisos adquiridos para la urbanización del sector Elordui, calculando sobre el coste de implantación de los servicios y ejecución de las obras contenidas en su Plan Parcial y, en concreto, en su documento denominado "Estudio Económico-Financiero", con un montante de 5.033.203,03 €.

Dicha garantía podrá ser sustituida por aquella de igual importe que preste la Junta de Compensación una vez que se constituya.

#### **A-2.4. Medios económicos con que cuenta el Promotor de la Urbanización**

La empresa promotora de la urbanización Urbanizadora Elordigane,S.L. cuenta con capital propio y la capacidad de financiación precisa para poder acometer la totalidad de las obras de urbanización y edificación de la Unidad, de acuerdo con los criterios y ratios económicos usuales en el mundo empresarial de la promoción urbanística.

#### **A-3. DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

La justificación de la necesidad o conveniencia de urbanizar el Sector Elordui, se contiene en el apartado A.2 de la memoria titulada "Justificación de la procedencia de la formulación del Plan Parcial en relación con el Planeamiento de rango superior", no estimando preciso incorporar dicha justificación en el presente documento, y remitiendo al lector a dicho apartado.



En lo que respecta a las determinaciones exigidas en el Art. 64. b sobre relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos y dirección consta esta última en los anexos de las bases de actuación presentados en el Ayuntamiento.

El resto de determinaciones contenidas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, se han desarrollado de manera detallada en el anterior apartado de este Anexo I a la Memoria del Plan Parcial.

Bilbao, a 2 de Junio de 2005



20 ENE 2005

Behin-Betiko Onazpena Aprobación Definitiva

Fdo.:

-Arkitektoa-

