

**ESTUDIO DE DETALLE DEL AMBITO HOMOGENEO 2
CORRESPONDIENTE
A LA MANZANA DE LAS PARCELAS ZRC 3, 4 y 5
DEL PLAN PARCIAL DE LARRABIZKER EN MUNGIA**

23-Noviembre-2017

PROMOTOR: JAUREGUIZAR PROMOCION Y GESTION INMOBILIARIA S.L.

ARQUITECTOS: GUILLERMO AVANZINI ALCIBAR Y MIGUEL PALACIOS URIGUEN

Mungiako Udala-Ayuntamiento de Mungia
Libro General de Entrada
2018000621

16-01-2018 14:41



12000237111233732675

Memoria

Plangintza / Planeamiento

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungian, 2018ko ekainaren 13an
Behin-Behineko Idazkaria



INTRODUCCION

La redacción del presente Estudio de Detalle, tiene por objeto adaptar a los condicionantes topográficos las alineaciones y ordenación volumétrica de las edificaciones correspondientes a la manzana de las parcelas ZRC 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Larrabizker en Mungia

El mismo se formula y promueve, por la sociedad mercantil Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria S.L. en su condición de propietaria en virtud de contrato privado de opción de compra sobre las citadas parcelas.

En todo caso, y hasta que no se proceda a la efectiva transmisión del suelo, la citada mercantil actúa conforme a la autorización para gestión urbanística al efecto conferida, en nombre y representación de los actuales titulares registrales de dicho suelo.

El documento lo redactan D. Guillermo Avanzini Alcibar Y D. Miguel Palacios Uriguen, arquitectos colegiados en el COAVN con los nºs pte.tr. y 4823 respectivamente.

Se redacta este Estudio de Detalle en cumplimiento de lo establecido en el artículo 30 y 41 de las ordenanzas del Plan Parcial, atendiendo y respetando la normativa existente y las condiciones urbanísticas aplicables provenientes de las NN.SS. de Mungia.

Dada la complejidad de la topografía resultante del proyecto de urbanización ha sido necesario simultanear la redacción de este Estudio de Detalle con la del anteproyecto de los bloques de la manzana cuyas alineaciones rasantes y volumetría se comparan en la documentación del Estudio de Detalle con las directrices del Plan Parcial para justificar su cumplimiento.

1.- ANTECEDENTES:

Normativa de aplicación:

Plan Parcial del Sector Residencial Larrabizker de Mungia. Aprobación definitiva mediante Orden Foral nº 1123/2006 de 29 de junio. Publicación BOB nº 133, de 12-07-06. Texto Normativo de las Ordenanzas Reguladoras con correcciones, BOB nº 237, de 14-12-06.

1ª Modificación del Plan Parcial del Sector Residencial Larrabizker —parcelas destinadas a vivienda de protección oficial—. Aprobación definitiva mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 30-08-11. Publicación en BOB nº 247, de 29-12-11.

Proyecto de Urbanización de Larrabizker. Aprobación definitiva mediante Decreto de Alcaldía de 19-10-11. Publicación BOB nº 239, de 19-12-11. Aprobación del presupuesto de contrata actualizado mediante Decreto de Alcaldía de 25-07-12. Publicación BOB nº 153, de 09-08-12.

Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial del Sector Residencial Larrabizker de Mungia. Aprobación Definitiva en sesión ordinaria celebrada por el Pleno de la Corporación Municipal el día 27-03-15. Publicación BOB nº 78, de 27-04-15.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungia, 2018ko ekainaren 13en
Behin-Behineko Idazkaria

2.- LEGISLACION APPLICABLE:

Los Estudios de Detalle vienen definidos por el articulo 73 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y la documentación constitutiva de estos por el articulo 74.

"Articulo 73. Estudios de detalle

- 1.- *Los estudio de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.*
2. *Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:*
 - a) *El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.*
 - b) *La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.*
 - c) *La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.*
- 3.- *Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.*

"Articulo 74. Documentación

El contenido de los estudios de detalle se formalizara en los documentos siguientes:

- 1.- *Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del articulo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.*
- 2.- *Planos de información.*
- 3.- *Planos de ordenación."*

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungian, 2018ko ekainaren 13an
Behin-Behineko Idazkaria

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CORRESPONDIENTE A LAS PARCELAS ZRC 3,4 y 5
DEL PLAN PARCIAL DE LARRABIZKER EN MUNGIA**

El presente documento cumple con las limitaciones y los objetivos de la documentación anteriormente indicadas.

3.- EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DEL AMBITO DE LA MANZANA

Se trata de la manzana definida por cuatro lados que coinciden con los ejes 3, 4 y 5 y un vial peatonal que conecta el eje 3 con el 4 de los definidos por el plan parcial.

Linda por el norte con el citado eje 3, al sur con el 4, al este con el vial peatonal y al oeste con el eje 5.

Presenta una importante diferencia de cotas de 15,38 m entre la esquina definida por el encuentro entre los ejes 3 y 5 situada en la cota 39,39 y la definida por el encuentro entre el eje 4 y el vial peatonal situada en la 54,77.

El trazado de la vialidad definida por el plan parcial sigue unas directrices curvas de distintos radios para permitir una adaptación orgánica a la difícil topografía y la edificación preexistente.

En su interior el plan parcial define tres parcelas edificables denominadas ZRC-3, ZRC-4 y ZRC-5, el resto de la manzana no ocupado por las parcelas privadas está calificado como sistema local de espacios libres.

Los parámetros definidos para las parcelas en la Modificación del Plan Parcial del Sector Residencial Larrabizker, —parcelas destinadas a vivienda de protección oficial— de 30 agosto 2011, son los siguientes:

Parcela Ref.	Superficie m ²	**Edif. resid. S/R m ²	**Edif S/R m ²	OC. Máx m ²	Nº Máx. Plantas S.R.
ZRC-3	1.066,99	2.420,00	Equip. Soc. 150,00		* PB + 3
ZRC-4	1.064,75	2.420,00	Equip. Com. 150,00		* PB + 3
ZRC-5	1.836,70	3.960,00	Equip. Soc. 300,00		* PB + 3 + Ático

La Modificación del Plan Parcial de 30 agosto 2011 establece la previsión de unas dotaciones de equipamiento comercial social proponiendo una ubicación para ellas en las tres parcelas.

4.- OBJETO DEL ESTUDIO DE ESTALLE:

El presente estudio de detalle, se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 30 y 41 de las ordenanzas del Plan Parcial para el conjunto formado por las parcelas ZRC-3, ZRC-4 y ZRC-5 coincidentes con el ámbito nº 2 definido por la modificación nº 2 del mismo, para solucionar el acomodo de las edificaciones a la difícil topografía existente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungian, 2018ko ekainaren 13an
Behin-Behineko Idazkaria

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CORRESPONDIENTE A LAS PARCELAS ZRC 3,4 y 5
DEL PLAN PARCIAL DE LARRABIZKER EN MUNGIA

Tal y como se señaló en el Antecedente Primero y Fundamentos Primero (segundo párrafo) y Segundo - 5º) del Decreto desestimatorio de 06-03-17, el objeto del estudio de Detalle es doble:

- A. Justificar la correcta adecuación de las rasantes, volúmenes, y decalaje de los diferentes portales (art. 41 en conjunción con el art. 45 del Plan Parcial).
- B. Justificar la homogeneidad en las condiciones estéticas, compositivas y tratamiento de fachadas (art. 41 en conjunción con el art. 45 del Plan Parcial).
- C. Coordinación de las rasantes del conjunto previo a la pormenorización de la urbanización del espacio libre ELP-8 resultante (art. 30 del Plan Parcial y apartados B.4 y C.13 de la memoria del Proyecto de Urbanización)

Mediante este Estudio de Detalle se pretenden definir las alineaciones de la edificación sobre y bajo rasante, las rasantes de las plantas bajas y del sistema local de espacios libres entre parcelas para garantizar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad en el entorno urbano, la distribución de los locales de equipamiento en planta baja y las alturas de la edificación teniendo en cuenta las alturas máximas definidas en el artículo 18 de las ordenanzas del P.P. para propiciar la obtención de un conjunto de edificios armónico adaptado a la topografía mediante el escalonamiento entre los portales propuestos en los edificios proyectados.

Para la definición de los bloques posibilitados, será de aplicación toda la normativa vigente en relación con las viviendas sometidas al Régimen de Protección Oficial.

5.- SOLUCION ADOPTADA:

Para alcanzar los objetivos indicados en el apartado anterior se proponen las soluciones siguientes:

Alineaciones (Artículo 16 y 30):

Se respetan las alineaciones impuestas en el frente a los ejes 3 y 4 así como las máximas hacia el interior de la manzana y los retranqueos de 2m en la planta ático del bloque ZRC-5 en el que tras consulta a los técnicos municipales se establece un retranqueo al interior de la manzana de 1,5 m respecto de la alineación resultante del proyecto, para no dar lugar a una altura superior a la definida en el plan parcial en esas fachadas. De esta forma las alineaciones propuestas por el plan parcial se mantienen inalteradas.

Las alineaciones bajo rasante que tienen la calificación de máximas, coinciden con el límite de las parcelas privadas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungian, 2018ko ekainaren 13an
Behin-Behineko Idazkaria

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CORRESPONDIENTE A LAS PARCELAS ZRC 3,4 y 5
DEL PLAN PARCIAL DE LARRABIZKER EN MUNGIA**

En los planos adjuntos se comparan las alineaciones resultantes de la propuesta del proyecto con las establecidas por el Plan Parcial justificándose el cumplimiento de las mismas tanto sobre como bajo rasante.

Rasantes (Artículo 17) y nivel de la planta baja (Artículo 25) :

Partiendo de las rasantes definidas en el proyecto de urbanización de abril de 2.011 para los viales que delimitan el ámbito homogéneo 2, se han definido unas rasantes de la plataforma resultante en el espacio entre alineaciones máximas bajo rasante y las de planta baja, que garantizan la accesibilidad a los portales de las distintas edificaciones, manteniendo la altura libre entre forjados en las viviendas de planta baja, idénticas a las de las plantas altas y cumpliendo la altura libre exigida para los locales, situando el suelo de estos a una cota inferior, hasta superar la altura mínima exigida para ellos en el artículo 18 de las ordenanzas del Plan Parcial.

La diferencia de cotas entre la rasante de las aceras y la de los portales no supera los 0,90m ni los 1,20m con las viviendas de planta baja.

La mencionada plataforma perimetral que constituye la cubierta del sótano queda toda ella a nivel de la rasante de su contorno excepto en las zonas puntuales en las que se producen los saltos de cota entre portales y en el frente del edificio ZRC-5 que no dispone de la necesaria franja de terreno de transición. Esta circunstancia puntual no se considera a los efectos de aplicación del artículo 13 de las ordenanzas del Plan Parcial sobre computo del aprovechamiento.

Alturas (Artículo 18):

Se respetan las alturas libres mínimas de 3,20 m para el equipamiento comercial-social, 2,50 m para las plantas de vivienda y 2, 30 m en los garajes, definidas en el artículo 18.

Se respeta la altura máxima de 13 m al alero según la definición de los artículos 18 y 30 del Plan Parcial.

Cubierta (Artículo 19):

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

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

Para las Viviendas Ubrs 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 comisa, y nunca desde puntos más elevados. Se prohíbe la formación de mansardas u otras formas que se proyecten fuera de la envolvente definida.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungia, 2018ko ekainaren 13an
Behin-Behineko Idazkaria

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CORRESPONDIENTE A LAS PARCELAS ZRC 3,4 y 5
DEL PLAN PARCIAL DE LARRABIZKER EN MUNGIA**

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

Tal y como se justifica más adelante en el apartado de *Ordenación de volúmenes, composición y estética*, se adopta la solución de cubierta plana para los bloques objeto de este Estudio de Detalle.

Vuelos (Artículo 20):

Se proponen unos vuelos abiertos máximos de 1,20 m sobre las alineaciones impuestas a calle según lo indicado en el artículo 20 del Plan Parcial y de 1,50 m en las alineaciones al espacio libre interior de la manzana siempre que las fachadas a este espacio se retranqueen más de 0,30 m respecto de la alineación máxima definida en el Plan Parcial para ellas.

Tendederos:

Al tratarse de viviendas de protección oficial se ajustarán a lo indicado para ellas en sus ordenanzas de diseño específicas. (artículo 30 P.P.)

Normativa específica de la Zona Residencial Colectiva VPO (ZRC)(Artículo30):

Tipología edificatoria:

- Edificación aislada de vivienda colectiva en bloque lineal

Parcela mínima:

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

Ordenación:

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

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

Parámetros edificatorios:

- **Edificabilidad máxima:** La adscrita a cada lote edificable.
- **Volumen máximo edificable:** 3,30 m x m² construido.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungia, 2018ko ekainaren 13an
Behin-Behineko Idazkaria

105

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CORRESPONDIENTE A LAS PARCELAS ZRC 3,4 y 5
DEL PLAN PARCIAL DE LARRABIZKER EN MUNGIA**

- *Plantas máximas permitidas: 2S+PB+3P+ATICO*.*
 - *Altura máxima edificable: 13,00 m alero y 16,50 m cumbre.*
 - *Ocupación máxima de la edificación: La adscrita a cada lote edificable.*
- *Soto se permite Planta Ático en las bloques situados frente al Vial Norte 1: ZRC-1, ZRC-5, ZRC-7 y ZRC-9.*

Normativa de usos:

Uso principal:

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

Uso obligatorio:

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

Se propone una ubicación de los espacios de reserva de uso comercial y social en planta baja dentro de cada parcela para facilitar la adaptación de las rasantes del edificio a las de los viales utilizando la mayor altura permitida para ellos respecto del uso de vivienda en planta baja, en todo caso se respetan las superficies previstas en la citada modificación del Plan Parcial. 150 m² en la parcela ZRC-3, 150m² en la ZRC-4 y 300m² en la ZRC-5.

Uso compatibles y/o autorizados:

- *Garaje G1.*
- *En el edificio de nueva planta, se deberá prever en planta bajo rasante un mínimo de plazas de aparcamiento igual o superior a una plaza por cada 100 m² construidos de uso residencial y una plaza por cada 75 m² de otros usos.*
- *El aprovechamiento correspondiente a esta área de gestión es el que se señala a continuación:*

ZRC-3 Residencial: 2420 m² Social: 150 m²

ZRC-4 Residencial: 2420 m² Comercial: 150 m²

ZRC-5 Residencial: 3960 m² Social: 300 m²

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

**** Trasvase de edificabilidad: Dentro de cada uno de estos Ámbitos, se posibilita el trasvase de la edificabilidad sobre rasante entre las diferentes Subzonas que lo componen, con independencia de su uso, bien sea residencial, o bien comercial, con las siguientes limitaciones: La superficie máxima a traspasar, tanto para la parcela emisora, como para la receptora no será superior al 10% de la superficie edificable sobre rasante asignada cada una de ellas (emisora o receptora). Igualmente se**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungia, 2018ko ekainaren 13an
Behin-Behineko Idazkaria

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CORRESPONDIENTE A LAS PARCELAS ZRC 3,4 y 5
DEL PLAN PARCIAL DE LARRABIZKER EN MUNGIA

deberá justificar el mantenimiento de los estándares dotacionales, de modo que tras el traspaso de edificabilidad se mantenga para el correspondiente Ámbito Homogéneo de superficie total de los usos Comerciales y Sociales inicialmente previstos.

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

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

Unidad mínima de Diseño. (Artículo 41):

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

Ámbito Homogéneo nº 1 (Oeste) Conformado por las Subzonas Residenciales ZRC-1 y ZRC-2

Ámbito Homogéneo nº 2 (Centro) Conformado por las Subzonas Residenciales ZRC-3, ZRC-4 y ZRC-5

Ámbito Homogéneo nº 3 (Este) Conformado por las Subzonas Residenciales ZRC-6, ZRC-7, ZRC-8 y ZRC-9

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

Ordenación de volúmenes, composición y estética (Artículo 45):

La solución estética y compositiva para el conjunto del ámbito de la manzana compuesta por los bloques ZRC-3, ZRC-4 y ZRC-5. se configura a base de bloques aislados de cubierta plana de acuerdo a lo estipulado por el artículo 19 del Plan Parcial.

La adaptación a la pendiente de los viales y el terreno, se soluciona mediante un adecuado escalonamiento entre portales para la adaptación de estos a las rasantes de los viales sin superar nunca la altura de una planta

Todas las fachadas, incluso cubiertas, remates, y cuerpos complementarios, tendrán análogo tratamiento y calidad que la principal, optándose en el proyecto por una composición de huecos individuales de suelo a techo y anchura variable en función del espacio a que sirven, se prevé la incorporación de una solución de fachada ventilada con

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungia, 2018ko ekainaren 13an
Behin-Behineko Idazkaria

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CORRESPONDIENTE A LAS PARCELAS ZRC 3,4 y 5
DEL PLAN PARCIAL DE LARRABIZKER EN MUNGIA**

piezas de gran formato y terrazas individuales con vuelos de 1,20 m a viales y de 1,50 m al espacio libre interior.

Parcela ZRC-5:

Se propone un bloque lineal con escalonamiento equivalente a una planta en el portal nº 5 correspondiente al tramo perpendicular al vial rodado y de 1,10m entre los cuatro portales restantes.

Para una adecuada adaptación a la topografía, además del salto de una planta necesario entre el portal 5 y el 4 de la propuesta se modifica la situación inicial de los locales de equipamiento agrupándolos en la esquina para que con su mayor altura ayuden a salvar la adaptación del edificio a la fuerte pendiente del vial peatonal que une los ejes 3 y 4.

Además, para garantizar la accesibilidad desde el eje 3 al portal 5 se propone un tramo inicial con pendientes del 8% que continua a partir de la cota del portal 5 con cinco tramos de escaleras para conectar con el recorrido peatonal que cruza el espacio libre interior de la manzana.

Así, el acceso a la planta baja del portal 5 de la parcela ZRC-5 se realiza desde el vial peatonal mixto que salva el gran desnivel entre los ejes 3 y 4, en ese mismo nivel se sitúa una zona de trasteros bajo rasante a la que se accede desde el portal y una vivienda en la parte de esa planta que queda sobre la rasante.

El garaje se soluciona en dos plantas bajo los portales 3 y 4 y una sola bajo los 1, 2 y 5 suficientes para completar la previsión de la modificación primera del Plan Parcial del número mínimo de plazas de aparcamiento igual o superior a una plaza por cada 100 m² construidos del uso residencial y una plaza por cada 75 m² de otros usos.

Parcelas ZRC-3 y ZRC-4:

Se proponen dos bloques lineales prácticamente idénticos con un escalonamiento de media planta entre los dos portales propuestos en cada uno de ellos

Dada la diferente altura libre exigida para las viviendas y los locales en planta baja se plantea en la propuesta la disposición de los locales en los puntos más bajos de ambos edificios para adaptar lo más posible la cota de planta baja de estos a la rasante del terreno en el perímetro, con un escalonamiento igual en cada uno y minimizando los rellenos necesarios para no superar con los semisótanos el aprovechamiento máximo definido en el artículo 13 de la ordenanza del Plan Parcial.

La distribución propuesta de los locales para equipamiento comercial-social, no supone un traspaso de edificabilidad entre parcelas del ámbito homogéneo.

Se propone una sola planta de sótano por ser suficiente para completar la previsión de la modificación primera del Plan Parcial del número mínimo de plazas de aparcamiento igual o superior a una plaza por cada 100 m² construidos del uso residencial y una plaza por cada 75 m² de otros usos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungia, 2018ko ekainaren 13an
Behin-Behineko Idazkaria



MUNGIA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CORRESPONDIENTE A LAS PARCELAS ZRC 3,4 y 5
DEL PLAN PARCIAL DE LARRABIZKER EN MUNGIA

Urbanización interior de la manzana:

Se propone una solución para el recorrido peatonal que discurre por los espacios libres del interior de las manzanas mediante un trazado adaptado a la normativa de accesibilidad, con una sucesión de rampas de 10 m de longitud que no superan el 8% de pendiente y sus correspondientes mesetas de 2 m, posibilitando así la continuidad hacia el ámbito interior de la manzana contigua. Esta solución, deberá ser precisada por el correspondiente proyecto de urbanización.

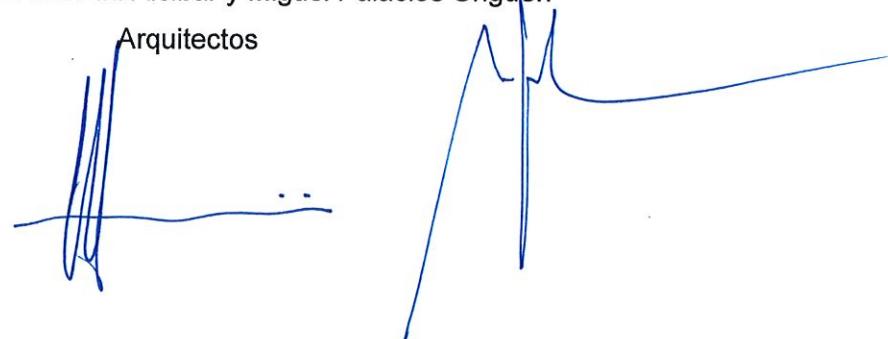
Del análisis pormenorizado de la topografía, se concluye que no es posible ejecutar la propuesta formal de urbanización del Plan Parcial sin dar lugar a recorridos con pendientes superiores a las permitidas y obligar a la ejecución de muros de altura excesiva para obtener las plataformas que en ella se insinúan.

Ello obliga a una reubicación de los elementos de la urbanización previstos en el proyecto de urbanización (pavimentos, arbolado, bancos, papeleras, fuentes, juegos de niños, etc.) dentro del espacio libre resultante cumpliendo los criterios de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, y el Anejo II al Decreto 68/2000, de accesibilidad.

El vial peatonal que comunica el eje 3 con el 4 presenta un desnivel superior a 11,00m entre sus dos extremos lo cual dada su escasa longitud produce pendientes muy superiores a las permitidas en la normativa de promoción de la accesibilidad para los espacios públicos para ser considerado como recorrido accesible, por ello se le ha incorporado una solución mixta de rampas y escaleras priorizando la accesibilidad al portal 5 del bloque ZRC-5 con una rampa al 8% y el enlace desde la acera del eje 4 con el recorrido del interior de la manzana con otras rampas al 8%

Bilbao, 23 de noviembre de 2017

Fdo. Guillermo Avanzini Alcibar y Miguel Palacios Uriguen



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungia, 2018ko ekainaren 13an
Behin-Behineko Idazkaria

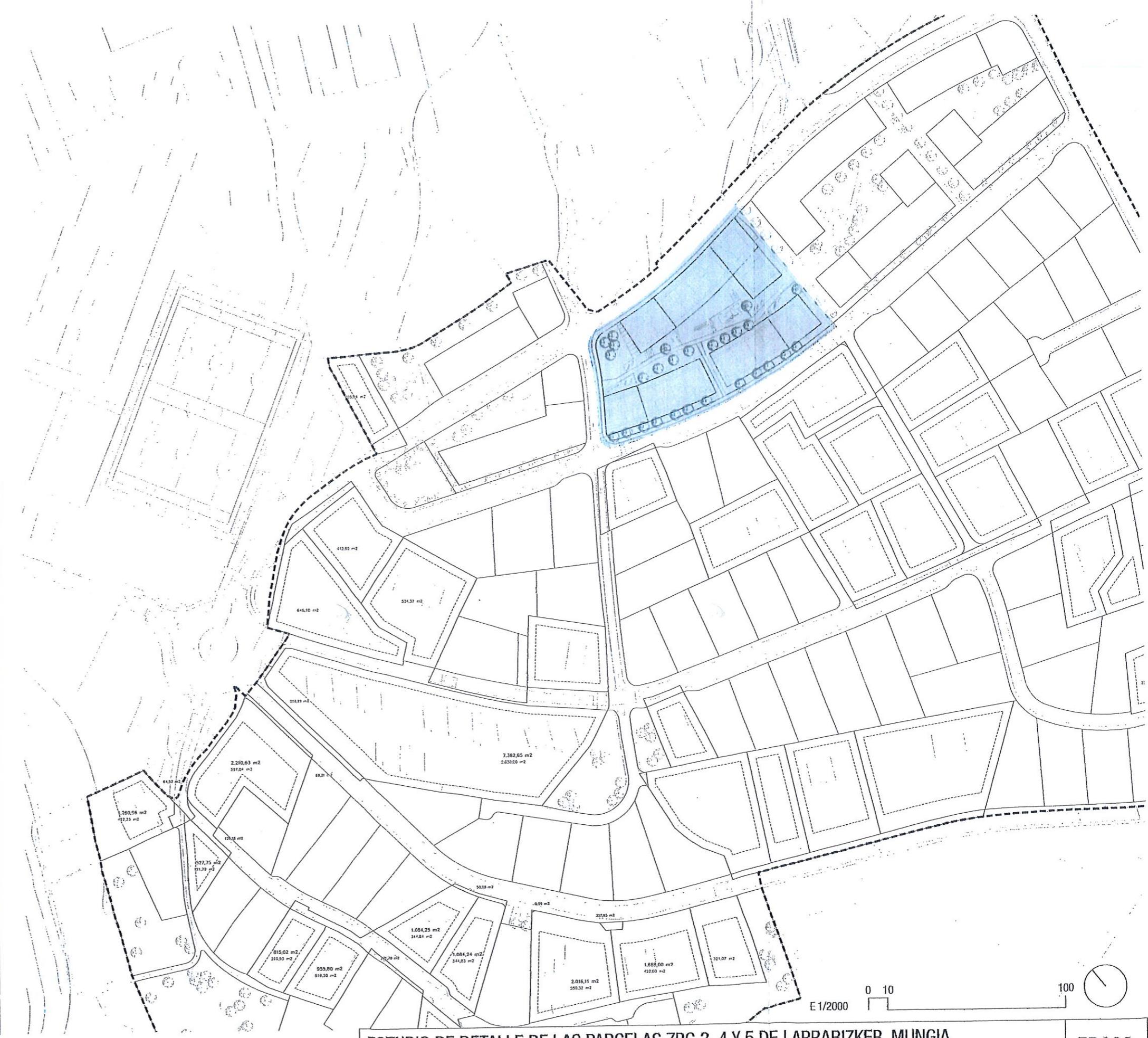


Mungiako Udala-Ayuntamiento de Mungia

Libro General de Entrada
2018000621
16-01-2018 14:41

12000405364150437420

Plano
Plangintza / Planeamiento



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungia, 2018ko ekainaren 13an
Behin-Behineko Idazkaria

MUNGIA UDALA  

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS ZRC 3, 4 Y 5 DE LARRABIZKER, MUNGIA

Camino de Larreta

PLANO DE SITUACIÓN

Cliente: Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria S.L.

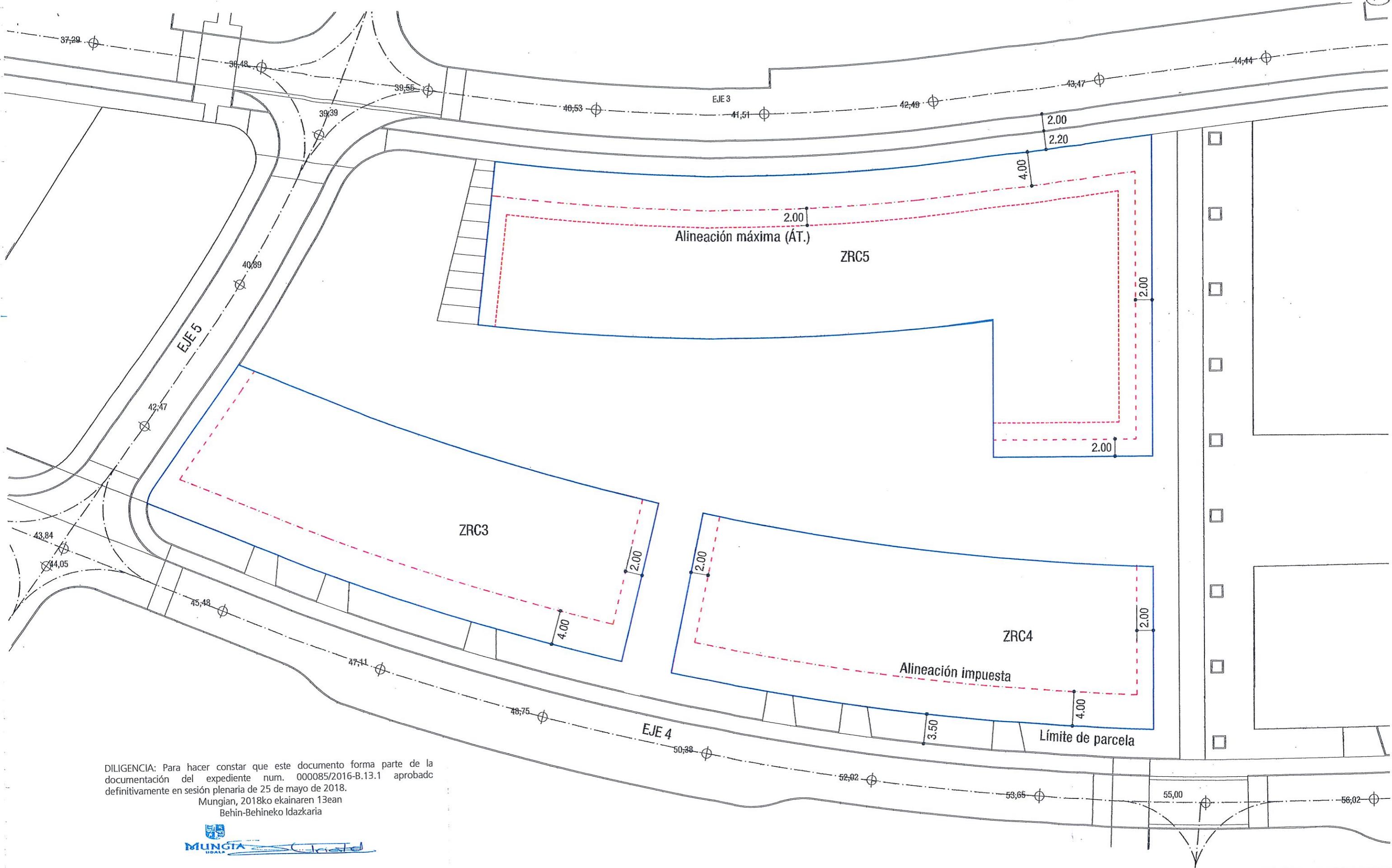
Arquitectos: Guillermo Avanzini Alcibar y Miguel Palacios Urigüen

ED000

Esc:

Rev: 1/00

11/01/2018



- Límite de parcela y alineación máxima bajo rasante
- Alineación impuesta planta tipo (máxima en PB)
- Alineación máxima sobre rasante
- Retranqueo áticos

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS ZRC 3, 4 Y 5 DE LARRABIZKER, MUNGIA
 Camino de Larreta
 LÍMITES DE PARCELA Y ALINEACIONES

0 5 10 15 20

Cliente: Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria S.L.
 Arquitectos: Guillermo Avanzini Alcibar y Miguel Palacios Uríguen

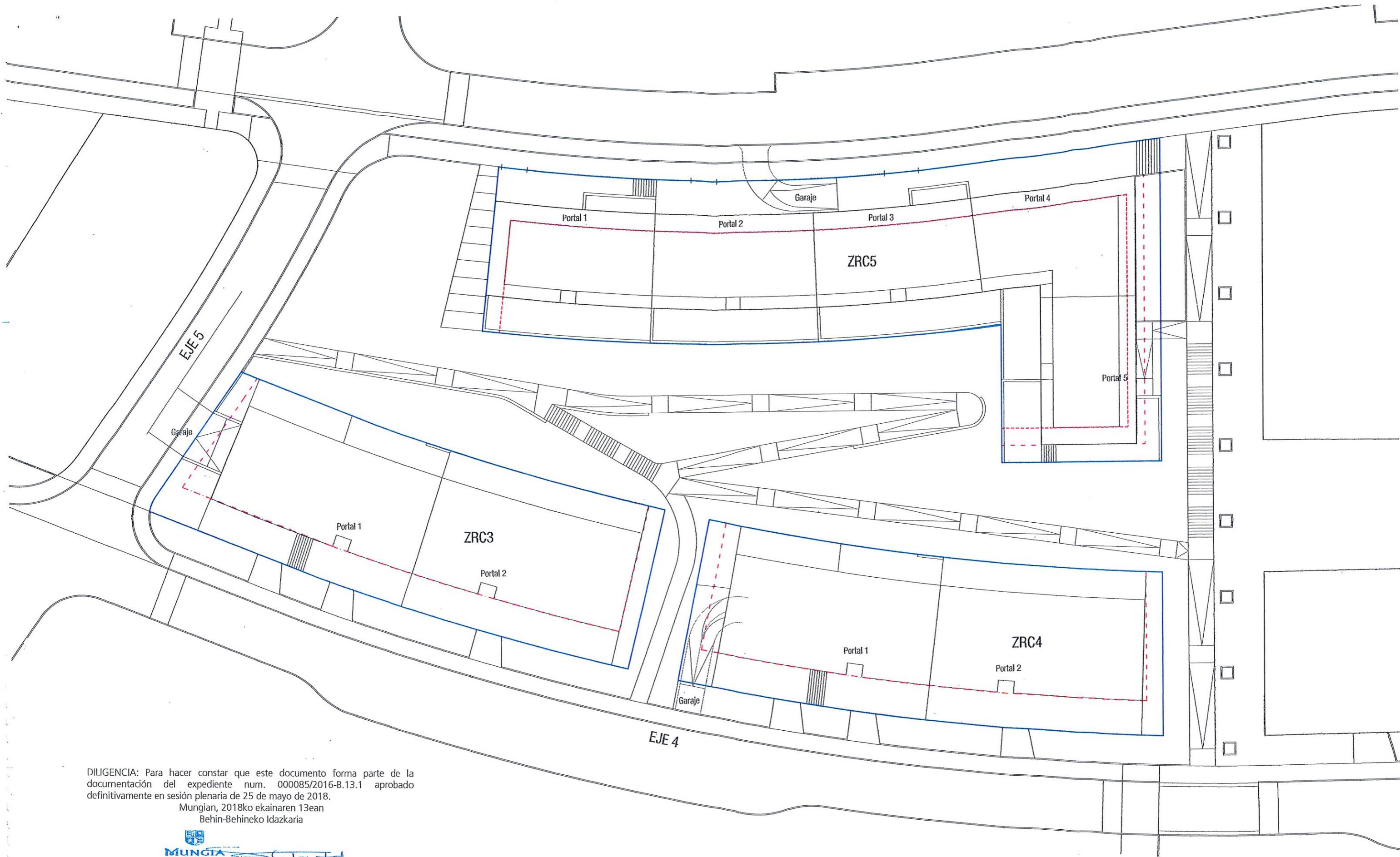
ED100

Rev: 4/00
 12/01/2018

ED100

20

Esc: 1/400 en A3



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungian, 2018ko ekainaren 13
Behin-Behineko Idazkaria

- Límite de parcela y alineación máxima bajo rasante
- - - Alineación impuesta planta tipo (máxima en PB)
- - - Alineación máxima sobre rasante
- - - Retranqueo áticos

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS ZRC 3, 4 Y 5 DE LARRABIZKER, MUNGIA
Camino de Larreta
SUPERPUESTO DE PROP. SOBRE PLANO DE ALINEACIONES SOBRE RASANTE
Cliente: Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria S.L.
Arquitectos: Guillermo Avanzini Alcibar y Miguel Palacios Urigüen

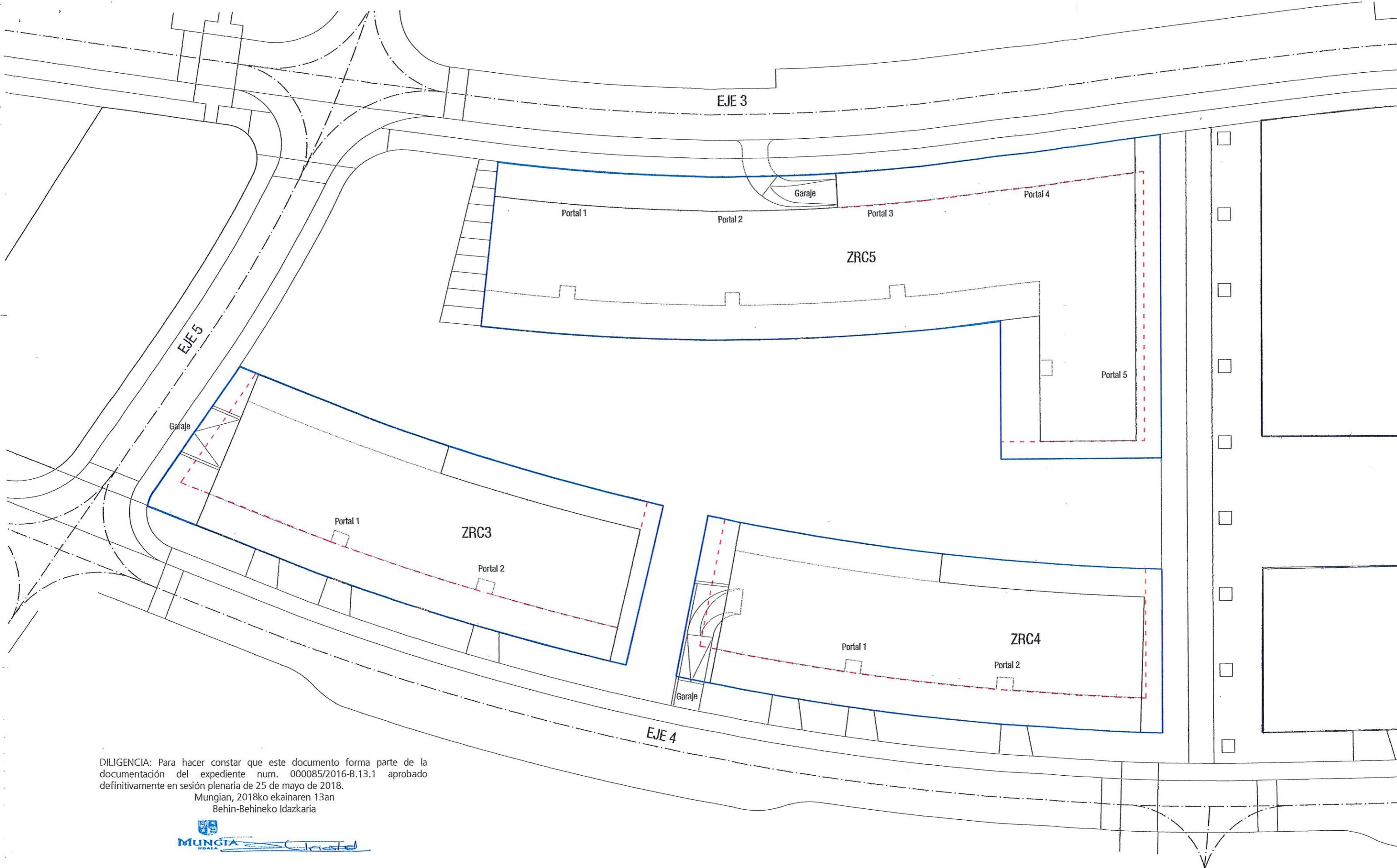
ED101

Page 53

20 Esc: 1/400 en A3

Rev: 4/00

12/01/2018



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

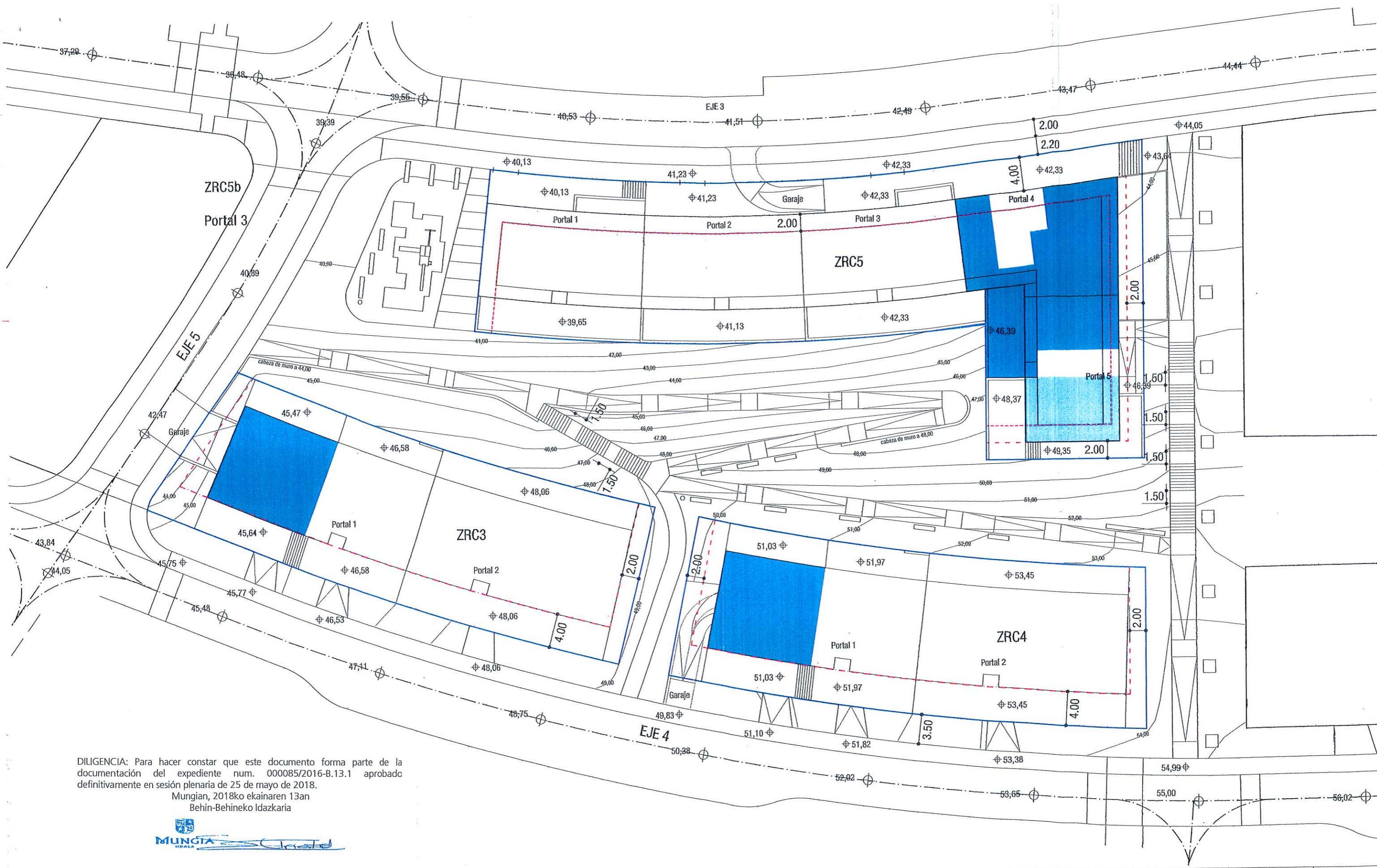
Mungian, 2018ko ekainaren 13an
Behin-Behineko Idazkaria

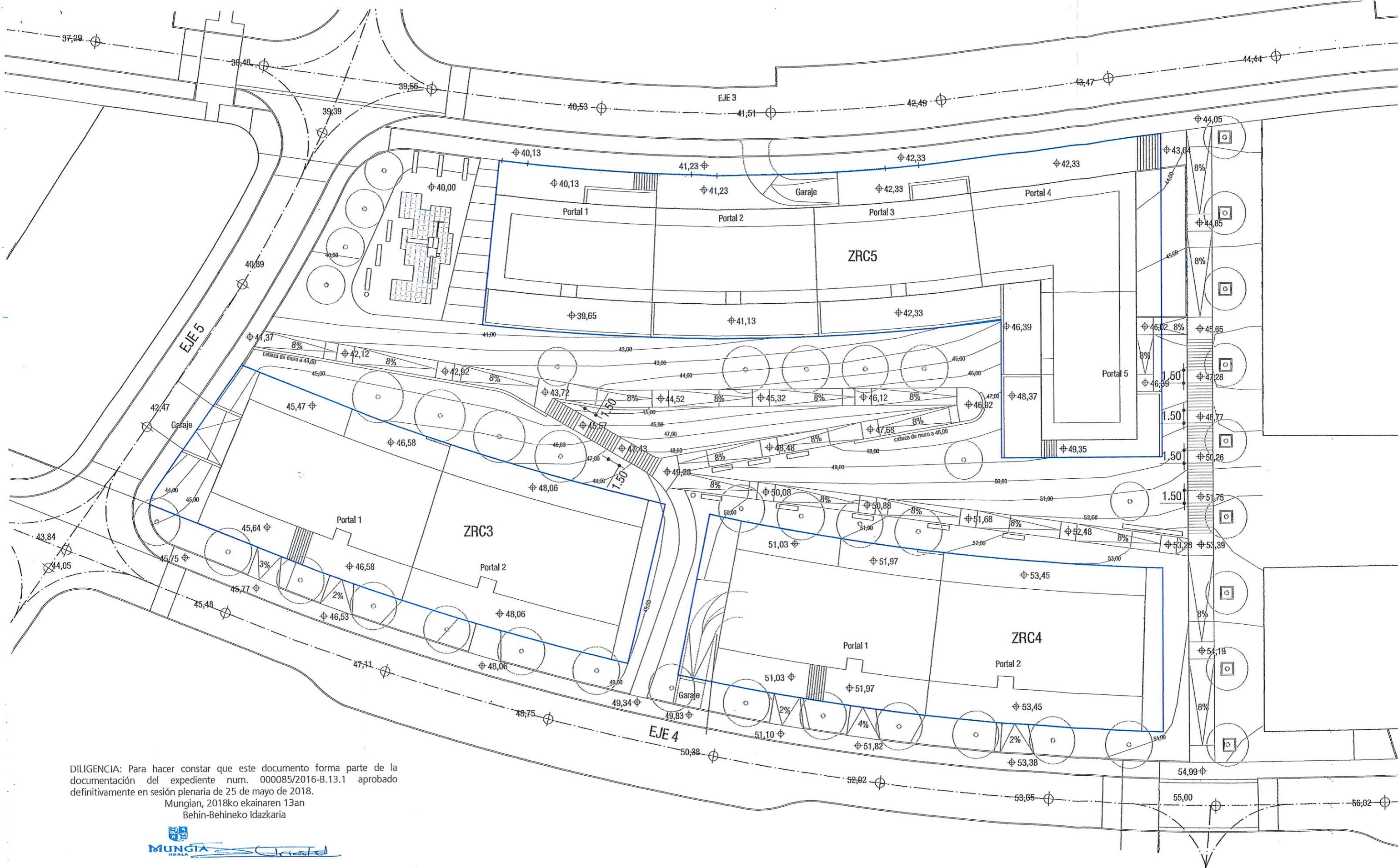


- Límite de parcela y alineación máxima bajo rasante
- - - Alineación impuesta planta tipo (máxima en PB)
- - - Alineación máxima sobre rasante

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS ZRC 3, 4 Y 5 DE LARRABIZKER, MUNGIA
Camino de Larreta
SUPERPUESTO DE PROP. SOBRE PLANO DE ALINEACIONES BAJO RASANTE
Cliente: Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria S.L.
Arquitectos: Guillermo Avanzini Alcibar y Miguel Palacios Urigüen

ED102
20 Esc: 1/400 en A3
Rev: 4/00
12/01/2018





DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungia, 2018ko ekainaren 13an
Behin-Behineko Idazkaria

 **MUNGIA** *Udalak*

— Límite de parcela y alineación máxima bajo rasante

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS ZRC 3, 4 Y 5 DE LARRABIZKER, MUNGIA
Camino de Larreta

PLANO DE RASANTES DE LA PROPUESTA

Cliente: Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria S.L.

Arquitectos: Guillermo Avanzini Alcibar y Miguel Palacios Uriagüen

ED104

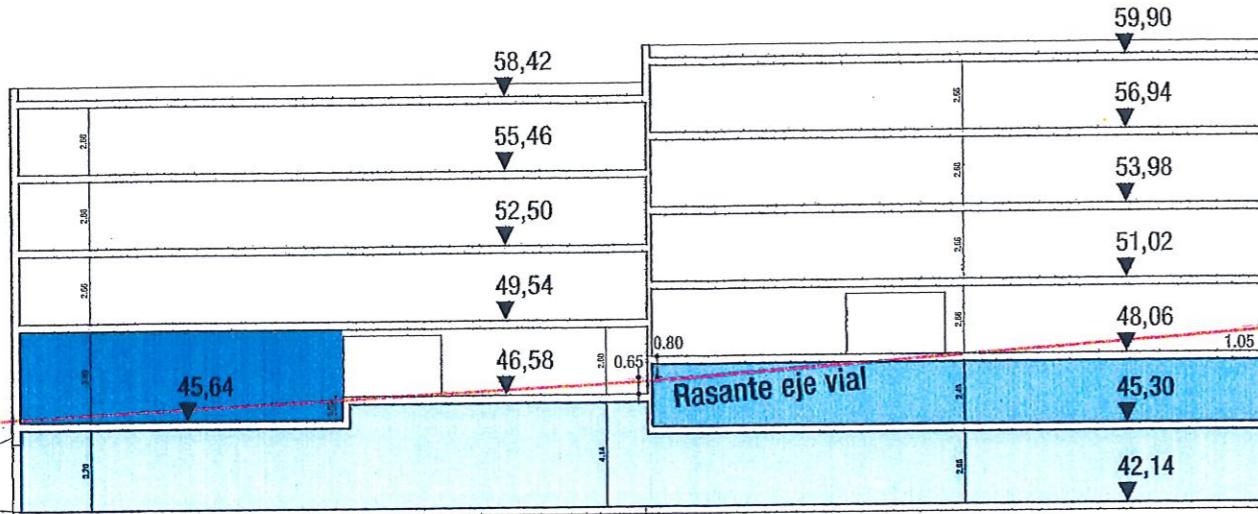


20

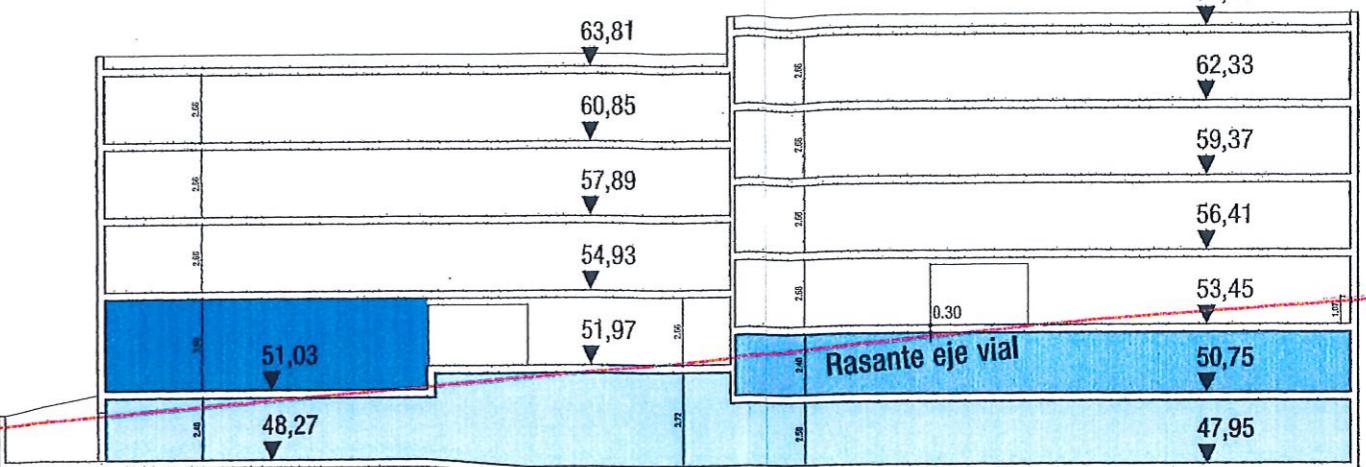
Esc: 1/400 en A3

Rev. 4/00

12/01/2018

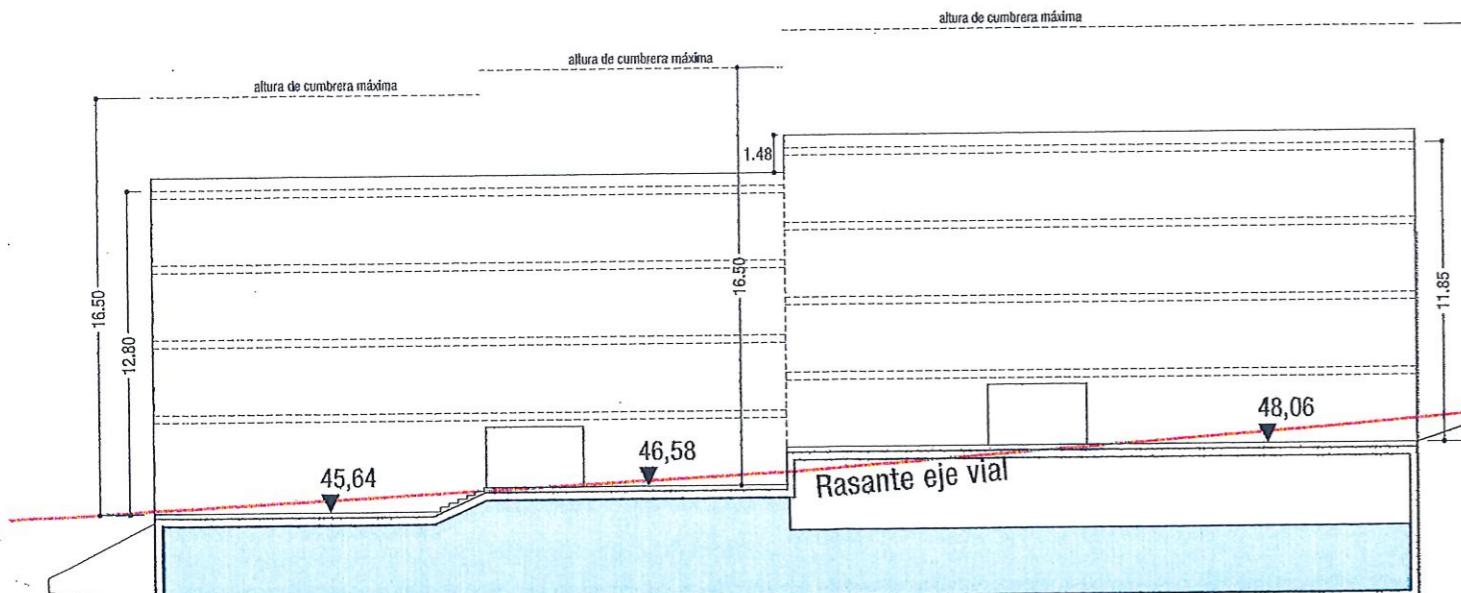


EDIFICIO ZRC3
1:300



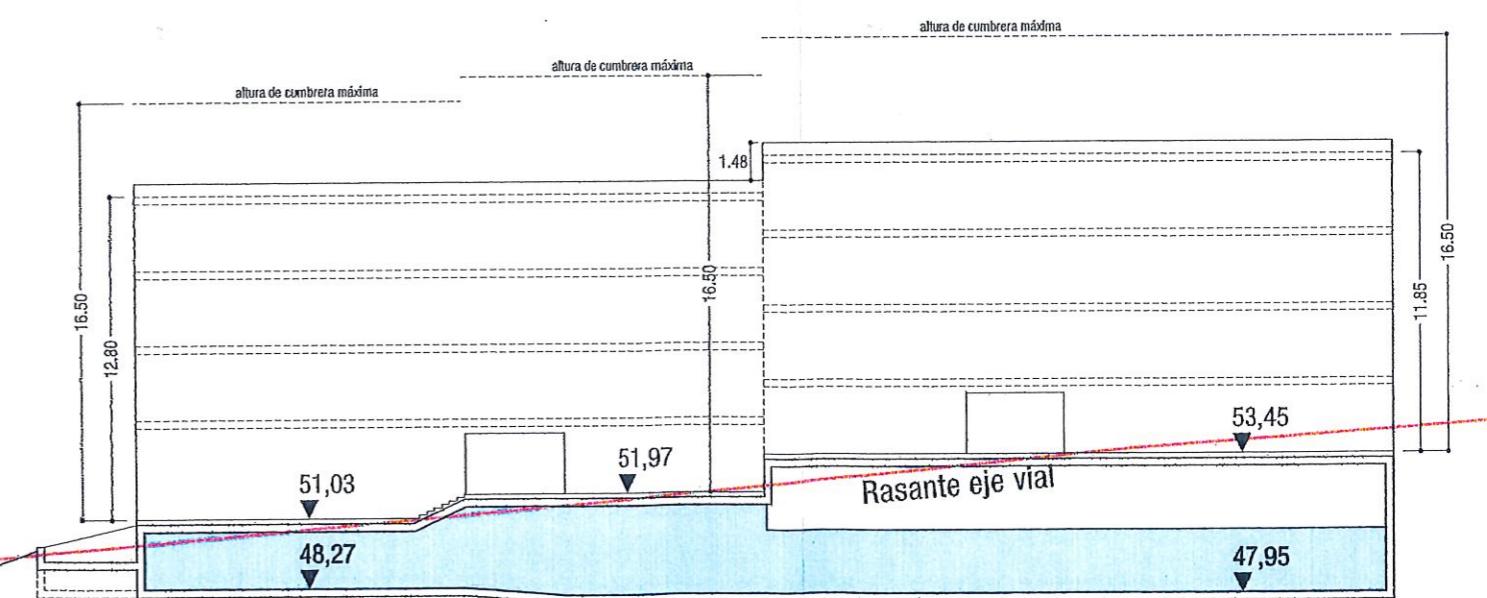
SECCIÓN CC'

EDIFICIO ZRC4
1:300



PLATAFORMA ZRC3
1:300

SECCIÓN BB'



SECCIÓN DD'

PLATAFORMA ZRC4
1:300

- Equipamiento dotacional privado
- Trasteros
- Garaje
- Rasante eje vial

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungia, 2018ko ekainaren 13an
Behin-Behineko Idazkaria

MUNGIA
Sociedad Cooperativa

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS ZRC 3, 4 Y 5 DE LARRABIZKER, MUNGIA

Camino de Larreta

SECCIONES DESARROLLADAS

Cliente: Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria S.L.

Arquitectos: Guillermo Avanzini Alcibar y Miguel Palacios Urigüen

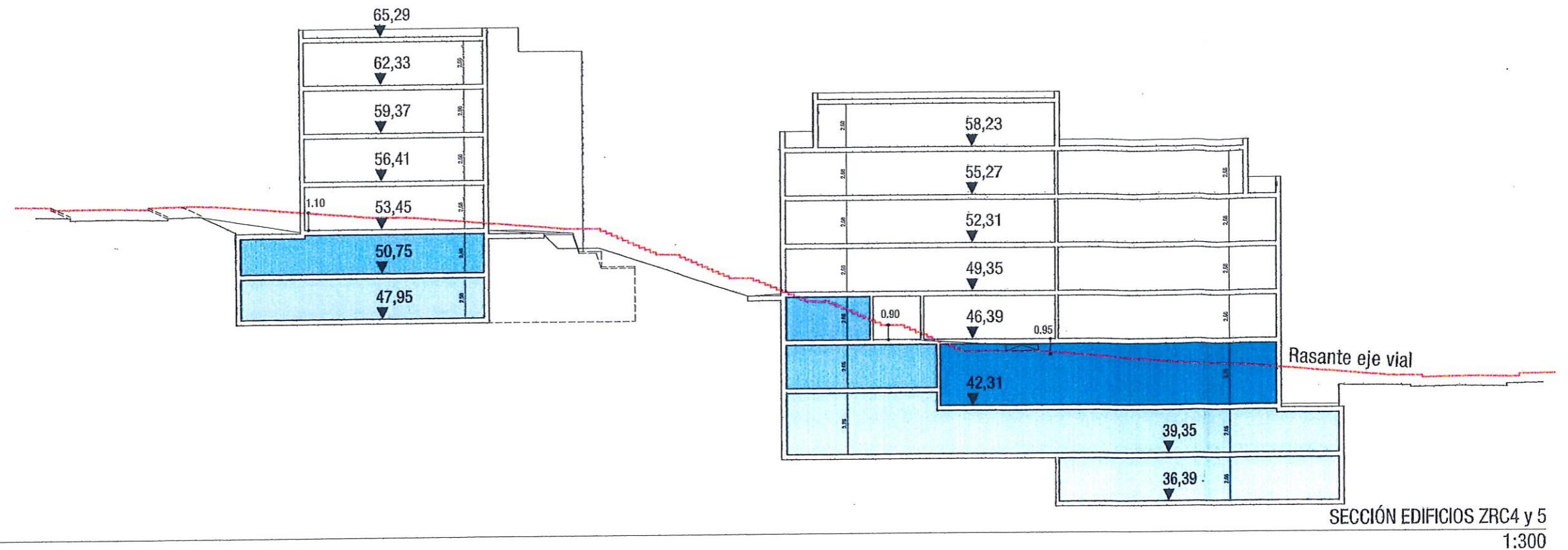
ED301

0 1 15 Esc: 1/300 en A3

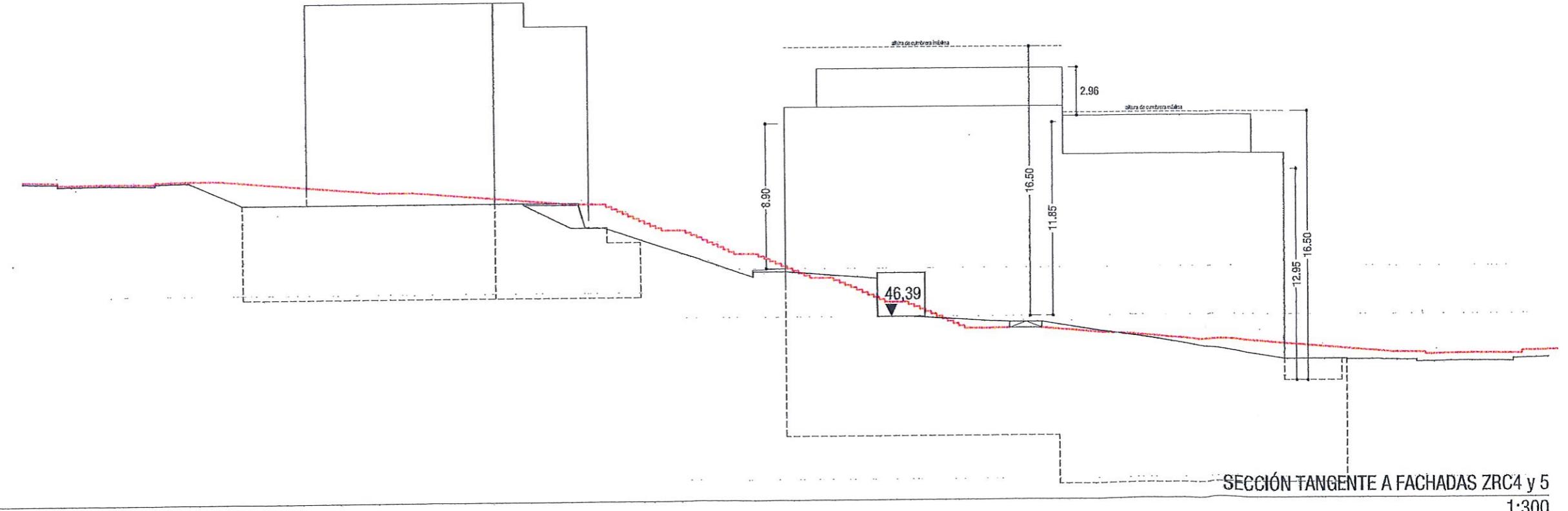
Rev: 4/00

12/01/2018

SECCIÓN EE'



SECCIÓN FF'



■ Equipamiento dotacional privado

■ Trasteros

■ Garaje

..... Rasante eje vial

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungia, 2018ko ekainaren 13en
Behin-Behineko Idazkaria



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS ZRC 3, 4 Y 5 DE LARRABIZKER, MUNGIA
Camino de Larreta

SECCIONES

Cliente: Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria S.L.

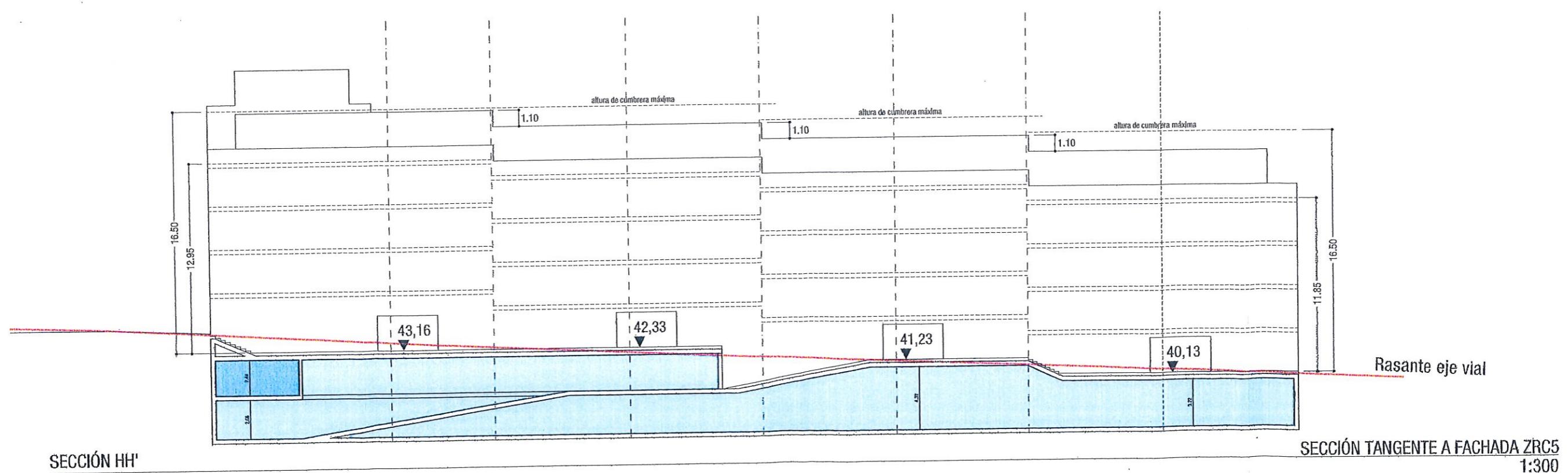
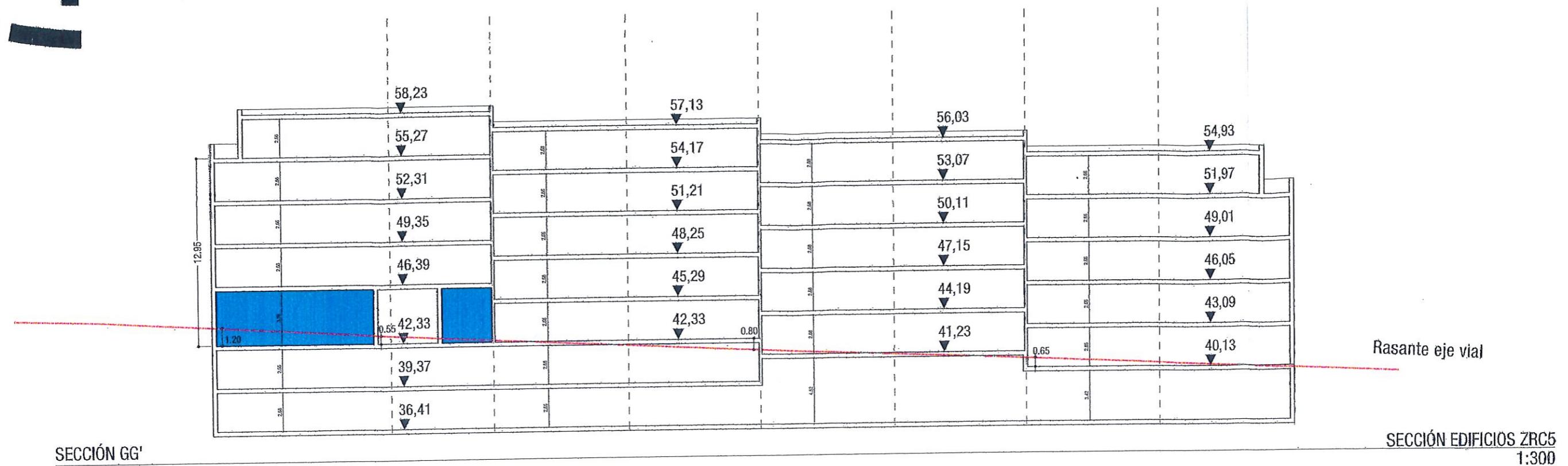
Arquitectos: Guillermo Avanzini Alcibar y Miguel Palacios Uríguen

ED302

15 Esc: 1/300 en A3

Rev: 4/00

12/01/2018



- Equipamiento dotacional privado
- Trasteros
- Garaje
- Rasante eje vial

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungia, 2018ko ekainaren 13an
Behin-Behineko Idazkaria



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS ZRC 3, 4 Y 5 DE LARRABIZKER, MUNGIA
Camino de Larreta

SECCIONES DESARROLLADAS

Cliente: Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria S.L.

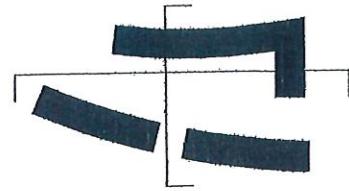
Arquitectos: Guillermo Avanzini Alcibar y Miguel Palacios Uríguen

ED303

15 Esc: 1/300 en A3

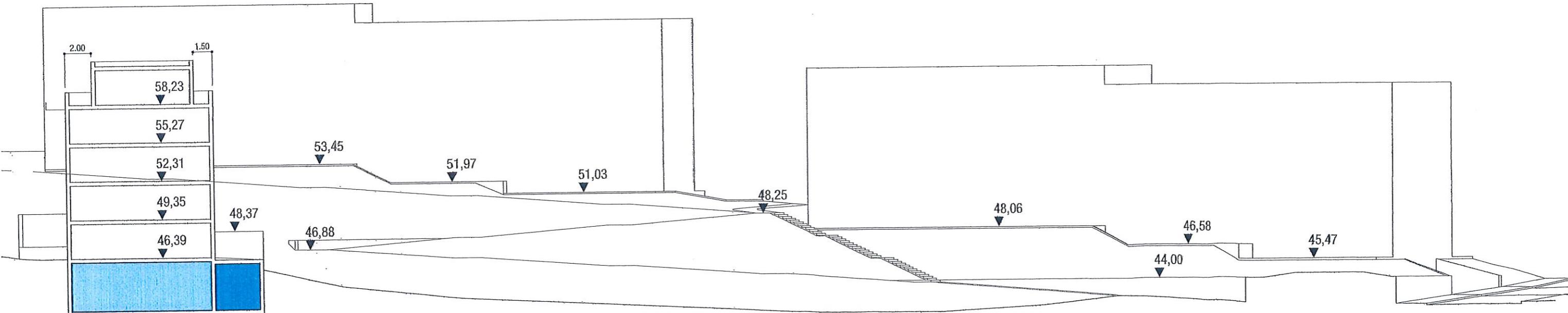
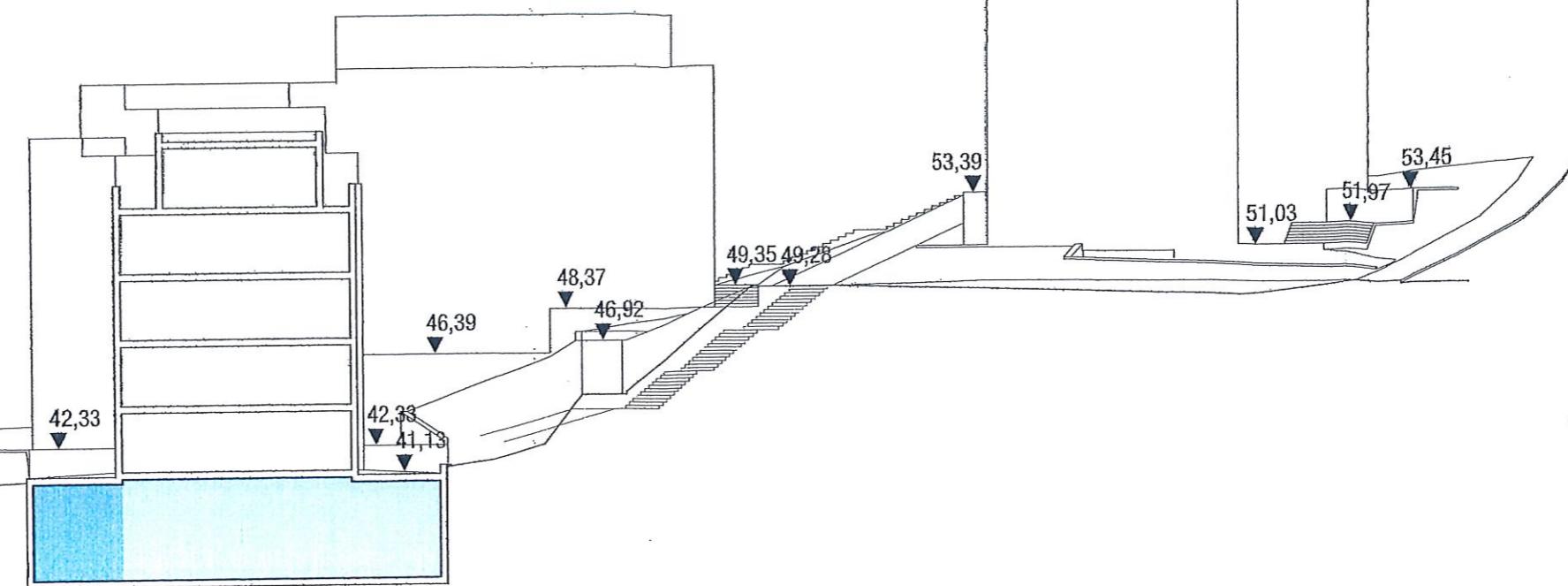
Rev: 4/00

12/01/2018



SECCIÓN II'

EDIFICIOS ZRC5
1:300



SECCIÓN JJ'

PLATAFORMA ACCESO ZRC5
1:300

- Equipamiento dotacional privado
- Trasteros
- Garaje

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento forma parte de la documentación del expediente num. 000085/2016-B.13.1 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2018.

Mungian, 2018ko ekainaren 13an
Behin-Behineko Idazkaria



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS ZRC 3, 4 Y 5 DE LARRABIZKER, MUNGIA
Camino de Larreta

SECCIONES GENERALES

Cliente: Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria S.L.

Arquitectos: Guillermo Avanzini Alcibar y Miguel Palacios Uriagüen

ED304

15 Esc: 1/300 en A3

Rev: 4/00

12/01/2018