

II. NORMAS URBANÍSTICAS



ÍNDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS.....	4
TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	4
Artículo 1. Ámbito de intervención.....	4
Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.....	4
Artículo 3. Marco normativo del plan.....	4
Artículo 4. Documentos constitutivos del plan y alcance normativo de los mismos.....	4
Artículo 5. Medidas de carácter Ambiental.....	5
TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.....	6
Artículo 6. Clasificación y calificación global del suelo.....	6
Artículo 7. Régimen de calificación pormenorizada.....	6
Artículo 8. Régimen general de Desarrollo y ejecución.....	6
Artículo 9. Condiciones de asignación de la edificabilidad física.....	6
Artículo 10. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.....	6
Artículo 11. Condiciones de dominio.....	6
Artículo 12. Nuevos límites de las parcelas.....	7
Artículo 13. Tipo de actuación.....	7
Artículo 14. Régimen para la formulación de los proyectos de obras de urbanización.....	7
Artículo 15. Plazos para la solicitud de licencias de edificación en el ámbito.....	7
TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y USO.....	8
Artículo 16. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable.....	8
Artículo 17. Unidades de edificación.....	8
Artículo 18. Alineaciones.....	8
Artículo 19. Perfil y altura de la edificación.....	8
Artículo 20. Vuelos y retranqueos.....	8
Artículo 21. Condiciones de ejecución.....	8
Artículo 22. Condiciones de calidad constructiva, funcionalidad y seguridad.....	9
Artículo 23. Condiciones de accesibilidad.....	9
Artículo 24. Condiciones de seguridad en caso de incendio.....	9
TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS DEL SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19.....	10
Artículo 25. Ordenanzas particulares.....	10



NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 1. Ámbito de intervención

El ámbito territorial de este Plan Especial es el recogido en la Normativa municipal PGOU como el Subámbito, 7.A.2 - Santa Klara 19 y en el PEOU del solar como la U.E.U.4 del Sector Aitzgorri 3 de Elgoibar.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

De acuerdo con lo establecido en el artículo 89 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la presente modificación del Plan Especial entrará en vigor una vez aprobada definitivamente y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el contenido íntegro de los acuerdos de aprobación definitiva y, cuando menos, sus Normas Urbanísticas.

Asimismo, se publicarán en el Boletín Oficial, los acuerdos de suspensión de licencias y su levantamiento, con indicación de haberse producido el depósito del correspondiente plan urbanístico en el registro administrativo del planeamiento urbanístico existente en la Diputación Foral de Gipuzkoa. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará, además, en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico correspondiente.

Las determinaciones de ordenación de la presente modificación del Plan Especial mantendrán su vigencia hasta el momento de la entrada en vigor de otra revisión o modificación.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de este Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencias de aquéllas.

Artículo 3. Marco normativo del plan

El marco normativo del presente Plan Especial es el Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 29 de noviembre de 2012; y de forma específica el Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución U.E.U.4 del Sector 3- Aitzgorri, aprobado definitivamente el 24 de febrero de 2011 en sesión plenaria del Ayuntamiento y que el presente documento modifica.

Artículo 4. Documentos constitutivos del plan y alcance normativo de los mismos

De conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, las propuestas de este Plan se integran en los siguientes documentos:

- I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
- II. NORMAS URBANÍSTICAS DEL DESARROLLO
- III. DOCUMENTO ECONÓMICO
- IV. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- V. RESUMEN EJECUTIVO
- VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

El Plan Especial queda definido por el conjunto de los documentos señalados anteriormente. No obstante, son las Normas Urbanísticas, las Directrices de Organización y Gestión de la ejecución, y los Planos de Ordenación (serie O) expresamente definidos los que poseen específicamente carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística; por lo que, ésta deberá ajustarse obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, de referencia o justificativo; por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los documentos normativos anteriores serán aquéllos los que prevalezcan.

En caso de discordancia en alguna determinación urbanística concreta, entre los planos de carácter normativo realizados en diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos a una escala mayor, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto.

Artículo 5. Medidas de carácter Ambiental

El desarrollo de los Planes Especiales está sujeto a la aplicación y puesta en marcha en las condiciones indicadas, de las medidas protectoras y correctoras indicadas en la Resolución de 4 de agosto de 2020 (BOPV de 20 de agosto de 2020), del Director de Administración Ambiental, por la que se formula informe ambiental estratégico a esta modificación del Plan Especial.

TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CAPÍTULO I. RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN****Artículo 6. Clasificación y calificación global del suelo**

El ámbito territorial que engloba esta modificación del Plan Especial está clasificado como suelo urbano consolidado. Se engloba en el ámbito 7.A.1 - Aizkorri 1 con la calificación global de A.20 - Residencial de edificación abierta.

Artículo 7. Régimen de calificación pormenorizada

Las parcelas que componen el ámbito territorial de esta modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana quedan sometidas al régimen de calificación pormenorizada determinado en este Plan Especial en cada caso.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**Artículo 8. Régimen general de Desarrollo y ejecución**

El desarrollo y ejecución de la presente modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana se ajustará al régimen jurídico general establecido en la legislación urbanística y en el PGOU vigentes. Así como, a las disposiciones que específicamente se formulan a este respecto en el presente documento.

Artículo 9. Condiciones de asignación de la edificabilidad física

La edificabilidad física de las parcelas será la recogida en las previsiones del vigente PEOU de la Unidad de Ejecución U.E.U.4 del Sector 3 - Aitzgorri, con las siguientes matizaciones:

- Se mantiene la edificabilidad residencial del ámbito: 2.308 m²(t).
- Se resuelve destinar hasta 3.546 m² a aparcamiento y usos auxiliares, obtenido mediante la relación de coeficientes de ponderación de usos, para ámbito residencial, según las Ordenanzas de edificación residencial del vigente PGOU de Elgoibar, tras la distribución de los 591 m² de edificabilidad comercial asignada en el PEOU de 2011.
- Se permite un máximo de una planta bajo rasante.
- No se computa la edificabilidad bajo rasante.

La edificabilidad se computará según los criterios de cómputo de la edificabilidad dispuestos en el artículo 20 de la Normativa Urbanística del vigente PGOU de Elgoibar.

Artículo 10. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación

No existen en el solar edificios, instalaciones o usos fuera de ordenación.

Artículo 11. Condiciones de dominio

El subámbito consta, en el momento de redacción del presente documento, de tres parcelas de titularidad pública y una parcela privada, desglosadas como sigue:

PARCELA	SUPERFICIE [m ²]	DOMINIO
1	591,00	Privado
2	165,56	Público
3.1	175,45	Público
3.2	160,99	Público

Artículo 12. Nuevos límites de las parcelas

Tras el levantamiento topográfico del lugar y, fruto de la realidad física existente, se proponen nuevos límites de las parcelas que componen el subámbito. (Plano O-01 - Definición geométrica de la ordenación. Reparcelación). Así, la superficie de las parcelas resultante de las alineaciones será la siguiente:

- Parcela 1: 591,00 m². Uso: Urbano Residencial
- Parcela 2: 194,10 m². Uso: Viario
- Parcela 3.1: 134,92 m². Uso: Zona Verde
- Parcela 3.2: 173,10 m². Uso: Zona Verde

Artículo 13. Tipo de actuación

El régimen es de ejecución por ejecución directa.

Se trata de una actuación aislada edificatoria en suelo urbano consolidado de acuerdo con lo establecido en el artículo 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 14. Régimen para la formulación de los proyectos de obras de urbanización

Las obras de urbanización que deban desarrollarse en el subámbito serán objeto de un Proyecto de obras complementarias de edificación, previo o simultáneo al Proyecto de Edificación.

Artículo 15. Plazos para la solicitud de licencias de edificación en el ámbito

Las solicitudes de licencias de edificación en las parcelas de la U.E.U-4 del Sector Aitzgorri 3 se ajustarán a los plazos establecidos en las Directrices de Organización y Gestión de la ejecución del presente plan.

TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y USO**Artículo 16. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable**

El régimen general de edificación y uso de la subzona pormenorizada ordenada es el establecido en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana para cada parcela, recogido en la correspondiente ficha urbanística.

Artículo 17. Unidades de edificación

Se autoriza la implantación sobre rasante de cuantas edificaciones e instalaciones se estimen necesarias, para el desarrollo de los usos y actividades característicos, o admisibles, que pueden implantarse en el ámbito. Se limitan las unidades edificatorias a construir por parcela, de acuerdo con lo establecido en la correspondiente ficha urbanística.

Artículo 18. Alineaciones

Las alineaciones de parcela se adecuarán a lo establecido gráficamente en el plano de ordenación "O-01 - Definición geométrica de la ordenación. Reparcelación".

Las alineaciones de la edificación se adecuarán a lo establecido en la ficha urbanística correspondiente de cada parcela, definidas gráficamente en los planos "O-02.1 Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas" y "O-02.2 Condiciones de edificación, dominio y uso. Secciones".

Artículo 19. Perfil y altura de la edificación

El perfil edificable de cada una de las parcelas se define en la correspondiente ficha urbanística de las ordenanzas particulares.

La altura máxima de la edificación se recoge en el plano "O-02.2 Condiciones de edificación, dominio y uso. Secciones." de cada parcela edificable.

La altura máxima queda fijada en +72,75 m, tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado, y, como referencia superior, la cara superior del forjado de cubierta.

Artículo 20. Vuelos y retranqueos

Como norma general podrán construirse cuerpos salientes a partir de las alineaciones de las fachadas sobre espacios públicos o parcelas edificables.

En aquellos frentes de parcela indicados en el plano "O-02.1 Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas", los vuelos cerrados podrán sobresalir hasta 1,00 m de la línea de fachada y los vuelos abiertos hasta 0,80 m de la citada línea.

Los vuelos cerrados ocuparán como máximo un 40% de la longitud de fachada.

Los vuelos abiertos ocuparán como máximo un 60% de la longitud de fachada.

La suma de ambos vuelos -cerrados y abiertos- no sobrepasará el 60% de la longitud de las fachadas.

En ningún caso los vuelos podrán superar el límite del subámbito.

Artículo 21. Condiciones de ejecución

Las condiciones de ejecución se establecerán en el Proyecto Técnico correspondiente a las obras de Edificación y Obras Complementarias de Urbanización.

Asimismo, la aprobación de este proyecto contará con los informes técnicos y sectoriales pertinentes.

Artículo 22. Condiciones de calidad constructiva, funcionalidad y seguridad

Las propuestas que se ejecuten en desarrollo de este Plan Especial deberán ajustarse a las condiciones de calidad constructiva, funcionalidad y seguridad establecidas en la legislación vigente.

Artículo 23. Condiciones de accesibilidad

Igualmente a lo indicado en el punto anterior, en los correspondientes Proyectos de Edificación y Obras Complementarias de Urbanización a desarrollar, se establecerán las medidas adoptadas para el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 24. Condiciones de seguridad en caso de incendio

De la misma manera, se remite la valoración del cumplimiento de las disposiciones vigentes en relación con la seguridad en caso de incendio, a la documentación que se presente para la obtención de la Licencia de Edificación.

TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS DEL SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19

Artículo 25. Ordenanzas particulares

Las Ordenanzas Particulares de las parcelas de nueva ordenación del subámbito 7.A.2 - Santa Klara 19 / Sector U.E.U-4 se recogen a continuación, en los cuadros adjuntos correspondientes para cada una de ellas.

1.1.1.1 PARCELA 1

<u>Las Ordenanzas Particulares de la parcela residencial PARCELA 1</u>	
Superficie:	591 m ²
Calificación pormenorizada	a.20 Residencial de edificación abierta
Régimen general de la edificación:	
- Edificabilidad física	La edificabilidad física en la parcela se autoriza hasta un máximo de: 2.308 m ² (t) de uso residencial sobre rasante. 3.546 m ² (t) de uso aparcamiento y usos auxiliares sobre rasante. La edificabilidad física bajo rasante no se limita de forma cuantitativa.
- Ocupación máxima	No se limita
- Unidades edificatorias	No se limita
- Perfil edificatorio	PSS + PB + 4P + a(l)
- Alineaciones y retiro	Se ajustarán a lo establecido en los planos "O-02.1 Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas" y "O-02.2 Condiciones de edificación, dominio y uso. Secciones".
- Altura de edificación	+72,75 m
- Rasante	+51,25 (± 0,50 m)
- Vuelos y retranqueos	Podrán construirse cuerpos salientes. A partir de las alineaciones de las fachadas sobre espacios públicos o parcelas edificables. Los vuelos cerrados ocuparán como máximo un 40% de la longitud de fachada. Los vuelos abiertos ocuparán como máximo un 60% de la longitud de fachada. La suma de ambos vuelos -cerrados y abiertos- no sobrepasará el 60% de la longitud de las fachadas. Los vuelos podrán sobresalir 1 m de la línea de fachada, en aquellos frentes de parcela indicados en los planos O-02.1 y O-02.2. En ningún caso los vuelos podrán superar el límite del subámbito.
- Plazas de aparcamiento	Cada nueva edificación, dispondrá como mínimo un aparcamiento por cada vivienda y además otro vehículo por cada 50 m ² de locales comerciales. * En las condiciones que se expresan en el artículo 92 - Ordenanzas de edificación residencial, del vigente PGOU de Elgoibar.
Régimen general de uso:	
- Usos propiciados	Residencial



<p>- Usos admisibles</p>	<p>- Usos terciarios - Usos industriales - Aparcamiento - Equipamiento comunitario</p> <p><i>* En las condiciones que se expresan en el artículo 27.2 - Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas a.20) Residencial de edificación abierta - Ordenanzas de edificación residencial, del vigente PGOU de Elgoibar.</i></p>
<p>- Usos prohibidos</p>	<p>- Industriales: en sus modalidades no autorizadas. - Terciarios: en sus modalidades no autorizadas. - Equipamiento comunitario: en sus modalidades incompatibles con los usos residenciales.</p>
<p>Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, jardines, áreas de estancia y juego y otras similares.</p>	
<p>Régimen general de dominio:</p>	<p>Titularidad privada</p>
<p>Condiciones de elaboración y ejecución de proyectos de edificación:</p>	<p>Las establecidas con carácter general en del documento IV - Directrices de ordenación y gestión de la ejecución, de la presente modificación del Plan Especial</p>
<p>Condiciones medioambientales:</p>	<p>La parcela queda sujeta a las condiciones de carácter ambiental y acústico establecidas tanto en el estudio de impacto ambiental incluido en este Plan, como en las disposiciones legales vigentes en la materia.</p>
<p>La delimitación de la parcela y sus condiciones de edificación, uso y dominio son las reflejadas en los planos "O-01 Definición geométrica de la ordenación. Reparcelación", "O-02.1 Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas", "O-02.2 Condiciones de edificación, dominio y uso. Secciones" y "O-03 Integración en el entorno urbano. Secciones y alzados", de la presente modificación del Plan Especial.</p>	



1.1.1.2 PARCELA 2

<u>Las Ordenanzas Particulares de la parcela de uso viario PARCELA 2</u>	
Superficie:	194,10 m ²
Calificación pormenorizada	e.10 - Redes de Comunicación viaria, Rodada, Ciclista y Peatonal

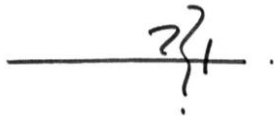
1.1.1.3 PARCELA 3.1

<u>Las Ordenanzas Particulares de la parcela de uso viario PARCELA 3.1</u>	
Superficie:	134,92 m ²
Calificación pormenorizada	f.10.1 - Espacio libre urbano

1.1.1.4 PARCELA 3.2

<u>Las Ordenanzas Particulares de la parcela de uso viario PARCELA 3.2</u>	
Superficie:	173,10 m ²
Calificación pormenorizada	f.10.1 - Espacio libre urbano

En Bilbao, enero de 2024



Fdo: PERU CAÑADA OMAGOGEASCOA

BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.



Fdo: XABIER ARRANZ DÍEZ

BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.