



MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

*SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19
Santa Klara 19, Elgoibar
(GIPUZKOA)*

ÍNDICE GENERAL**I. DOCUMENTACIÓN ESCRITA**

1. MEMORIA DESCRIPTIVA	9
1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN	9
1.1.1 OBJETO DEL TRABAJO.....	9
1.1.2 ANTECEDENTES.....	10
1.1.3 AUTOR DEL ENCARGO	11
1.1.4 AUTOR DEL PROYECTO	11
1.2 DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	12
1.2.1 UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	12
1.2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	16
1.2.3 REPORTAJE FOTOGRÁFICO.....	19
1.3 CONTENIDO FORMAL DEL PLAN ESPECIAL	20
1.4 RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE	21
1.4.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ELGOIBAR.....	21
1.4.2 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.U.4 DEL SECTOR AITZGORRI DE ELGOIBAR.....	28
1.5 CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	29
1.5.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.....	29
1.5.2 ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN EXISTENTE	30
1.5.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	34
1.5.4 PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LA PARCELA 1.....	40
1.6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER SECTORIAL	42
1.6.1 IMPACTO AMBIENTAL	42
1.6.2 IMPACTO ACÚSTICO.....	42
1.6.3 SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS.....	46
1.6.4 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	47
1.6.5 SUFICIENCIA DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO	47
1.6.6 IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO.....	47
1.6.7 IMPACTO EN LA NORMALIZACIÓN DEL EUSKERA.....	48
1.6.8 PARTICIPACIÓN CIUDADANA	48
1.6.9 DECRETO 80/2022, DE 28 DE JUNIO, DE REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.....	48

2. NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS

2.1 *NORMAS URBANÍSTICAS*.....3

2.1.1 *TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA*.....4

2.1.2 *TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL*.....6

2.1.3 *TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y USO*.....8

2.1.4 *TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS DEL SUBÁMBITO 7.A.2 – SANTA KALARA 19*.....10

3. DOCUMENTO ECONÓMICO

3.1 *ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA*.....6

3.2 *MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA*.....8

4. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

4.1 *OBJETO*.....4

4.2 *CATEGORIZACIÓN DEL SUELO, TIPO Y ESFERA DE ACTUACIÓN*.....4

4.3 *RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN*.....4

4.4 *RÉGIMEN DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD*.....5

4.5 *RÉGIMEN GENERAL DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN*.....5

4.6 *RÉGIMEN GENERAL DE LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN*.....5

4.7 *EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN*.....6

5. RESUMEN EJECUTIVO



II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN URBANA: LISTADO DE PLANOS**

SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, ELGOIBAR (GIPUZKOA)

N.º PLANO	TÍTULO PLANO	A3	A1
I_ INFORMACIÓN			
I-01	PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1_2000	1_1000
I-02	PLANO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO: P.G.O.U. Y P.E.O.U.	1_5000	1_2500
I-03.01	FICHA P.E.O.U. 2011: PERFIL EDIFICATORIO, USOS Y ALINEACIONES. PLANTAS	1_500	1_250
I-03.02	FICHA P.E.O.U. 2011: PERFIL EDIFICATORIO, USOS Y ALINEACIONES. SECCIONES	1_500	1_250
O_ORDENACIÓN			
O-01	DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ORDENACIÓN.	1_300	1_150
O-02.1	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO. PLANTAS.	1_400	1_200
O-02.2	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO. SECCIONES.	1_400	1_200
O-03	INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO URBANO. SECCIONES Y ALZADOS	1_250	1_125
FICHA	NUEVA FICHA P.E.O.U.: PERFIL EDIFICATORIO, USOS Y ALINEACIONES. PLANTAS Y SECCIONES	S/E	S/E

I.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN

1.1.1 OBJETO DEL TRABAJO

La presente **modificación** del Plan Especial de Ordenación Urbana en la unidad de ejecución U.E.U.4 del Sector Aitzgorri, aprobado en febrero de 2011, está promovida por la empresa Viuda de Sainz S.A. con el propósito de desarrollar un edificio residencial en la parcela 1 del citado sector, situado en el barrio de Santa Clara del municipio de Elgoibar (Gipuzkoa).

El objeto del presente documento es el de **redefinir** las características específicas de la ordenación del del Subámbito 7.A.2.

La propuesta de modificación del Plan Especial existente surge con la intención de posibilitar un planteamiento edificatorio más eficiente, que sea sostenible y amable con el entorno del solar, manteniendo el aprovechamiento previsto para dicho solar por la normativa vigente.

Para ello se considera necesario, por un lado, redefinir los límites de la parcela 1, propiedad de Viuda de Sainz SA, y de las parcelas 3-1 y 3-2, ambas de dominio público destinadas a zonas verdes; y, por otro lado, matizar la ordenación y volumetría propuestas por el Plan Especial existente, a fin de mejorar la calidad de las viviendas resultantes de la intervención permitida por la normativa urbanística.

Se propone así, a través del presente documento, la revisión de las condiciones de edificación y régimen de uso de la parcela.

Con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de junio) será objeto del PEOU la resolución de los siguientes extremos previstos en el planeamiento general.

Artículo 70. Plan Especial de Ordenación Urbana.

El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

1.1.2 ANTECEDENTES

El municipio de Elgoibar cuenta, como instrumento urbanístico de ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 29 de noviembre de 2012.

Previa publicación de este documento, se aprobó definitivamente el 24 de febrero de 2011 un **Plan Especial de Ordenación Urbana** para el ámbito U.E.U. 4 del sector 3 - Aizkorri en Elgoibar, posteriormente renombrada como **Subámbito 7.A.2 - Santa Klara 19** por el PGOU.

Se recogieron en dicho Plan Especial ciertas determinaciones que no se incorporaron a tiempo a la ficha urbanística del subámbito definido en el PGOU, por encontrarse este ya en fase de tramitación. Dado que el Plan Especial de Ordenación Urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del Plan General mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considera que prevalecen las determinaciones establecidas por el PEOU del 2011 en lo que a **ordenación pormenorizada** se refiere, enmarcadas siempre en las normas estructurales definidas en el PGOU.

Artículo 70 Ley 2/2006- Plan especial de ordenación urbana

El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

Se considera que la singular topografía del terreno exige que la ordenación pormenorizada del subámbito prevea de forma expresa la implantación del futuro desarrollo en el contexto concreto del solar, lo que conlleva la necesidad de revisar algunos de los aspectos recogidos en el ya aprobado PEOU.

1.1.3 AUTOR DEL ENCARGO

El presente documento se realiza por encargo de la empresa promotora Viuda de Sainz, S.A., con C.I.F.: A48154348 y domicilio en Polígono El Campillo Parcela A-b-1, 48500 - (Abanto) - Vizcaya, la cual es propietaria de la parcela (en adelante los PROMOTORES).

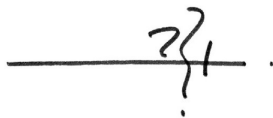
1.1.4 AUTOR DEL PROYECTO

Los autores del proyecto son PERU CAÑADA OMAGOGESCOA con domicilio en Bilbao, C/ Gran Vía de Don Diego López de Haro 2, piso 7 y con DNI. 78874360T e inscrito en el Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro con el número 4167,

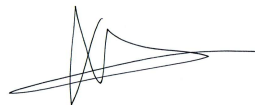
XABIER ARRANZ DÍEZ con domicilio en Bilbao, C/ Gran Vía 2 – piso 7 y con DNI 45822977C e inscrito en el Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro con el número 4851, todos ellos en nombre de

BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P, con domicilio a efectos de notificaciones en Bilbao, C/Gran Vía 2 – piso 7, CP 48001 Tfno. 946077857 y CIF B 95721700 e inscrito en el Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro con el número 950589.

En Bilbao, enero de 2024



Fdo: PERU CAÑADA OMAGOGESCOA
BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.



Fdo: XABIER ARRANZ DÍEZ
BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.

1.2 DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

1.2.1 **UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO**

El **ámbito** al que se circunscribe la presente modificación del Plan Especial se sitúa en el barrio de Santa Klara en Elgoibar, suelo urbano 7.A-Aizkorri 1.

El terreno se sitúa en uno de los límites del barrio. Limita al suroeste por suelo no urbanizable y al noreste por la calle Santa Klara, vial principal que estructura toda la zona urbana.

El área objeto de estudio constituye un subámbito dentro del barrio, 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 Sector Aitzgorri de Elgoibar. Se trata de una zona de carácter residencial que forma parte de un núcleo urbano consolidado y que serviría para completar de manera homogénea y controlada el tejido urbano junto con las edificaciones existentes.



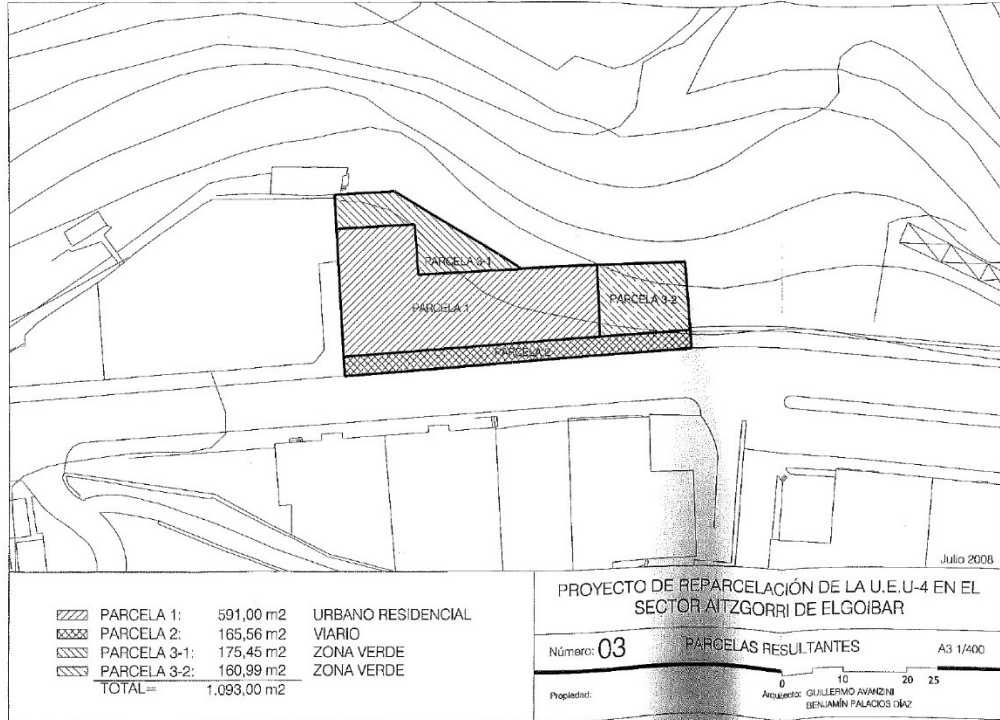
PGOU Elgoibar. Ámbito 7.A2 – Santa Klara 19. PLANO DE SITUACIÓN



PEOU U.E.U.4 Sector Aitzgorri 3 de Elgoibar. PLANO DE SITUACIÓN





El subámbito, de 1.093 m² de superficie, se encuentra en la actualidad subdividido en 4 parcelas según el proyecto de reparcelación del solar de julio de 2008:

- Parcela 1: 591,00 m². Uso: Urbano Residencial
- Parcela 2: 165,56 m². Uso: Viario
- Parcela 3.1: 175,45 m². Uso: Zona Verde
- Parcela 3.2: 160,99 m². Uso: Zona Verde



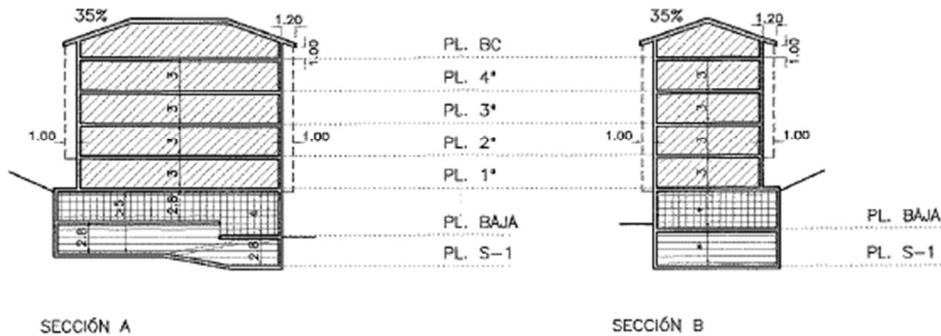
PROYECTO DE REPARCELACIÓN de la U.E.U.-4 en el Sector Aitzgorri de Elgoibar

A continuación, se adjunta una copia de la ficha del ámbito incluida en el PEOU de 2011, que recoge los principales datos de edificabilidad del terreno.

-  GARAJE Y USOS AUXILIARES
-  GARAJE Y USOS AUXILIARES / EQUIPAMIENTO COMERCIAL
-  VIVIENDA
-  TERRAZA EXTERIOR PRIVADA
- ALINEACIÓN ADMISIBLE DE VUELOS 1 M.



SECCIONES PROPUESTA



RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS

GARAJE.....	591 M ²
COMERCIAL.....	591 M ²
VIVIENDA.....	2.308 M ²
NÚMERO MÁX. DE VIVIENDAS.....	26



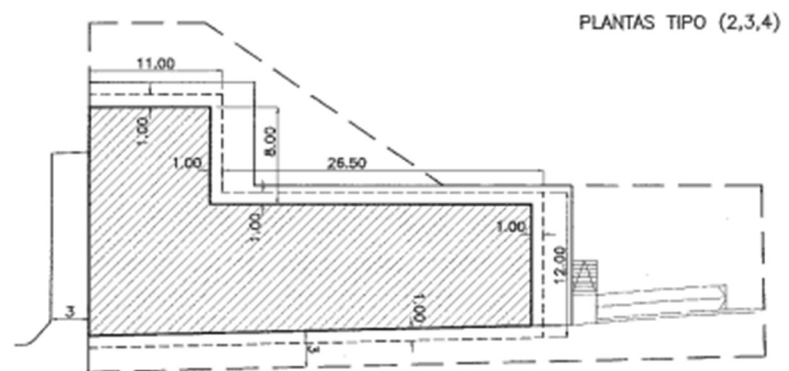
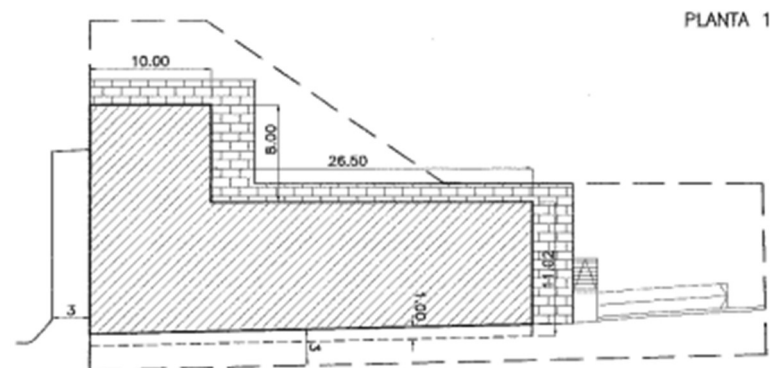
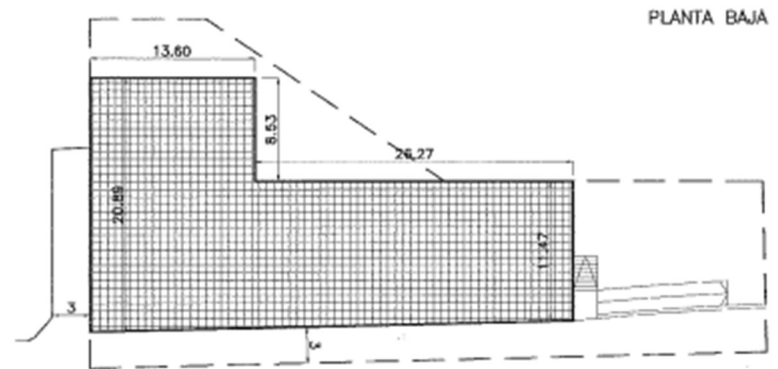
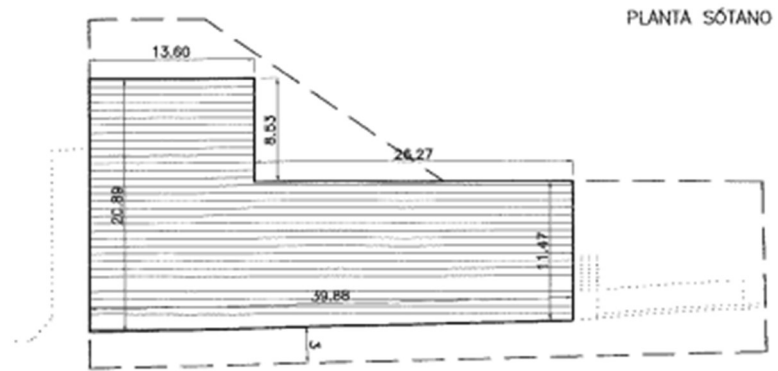
* ALTURAS DE PLANTA BAJA Y PRIMERA PLANTA DE SÓTANO SE ADAPTAN SEGÚN LA PENDIENTE DE LA CALLE

NOTA: LOS VUELOS CERRADOS SERÁN COMO MÁXIMO EL 40% Y ABIERTOS EL 60%
 NOTA: TODAS LAS OCUPACIONES EN PLANTA SE ENTIENDEN COMO ALINEACIONES MÁXIMAS

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA	
EN LA U.E.U.4 DEL SECTOR AITZGORRI 3 DE ELGOIBAR. GIPUZKOA	
04	PERFIL EDIFICATORIO, USOS Y ALINEACIONES PROPUESTA
PROPIEDAD: VIVIENDAS DE GIPUZKOA, S.L. ARQUITECTOS: GUILLERMO AVANZINI / BENJAMIN PALACIOS	
A3 1/500 5 10 25 DICIEMBRE 2010	

PEOU U.E.U.4 Sector Aitzgorri de Elgoibar. PERFIL EDIFICATORIO, USOS Y ALINEACIONES





PEOU U.E.U.4 Sector Aitzgorri de Elgoibar. PERFIL EDIFICATORIO, USOS Y ALINEACIONES

1.2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

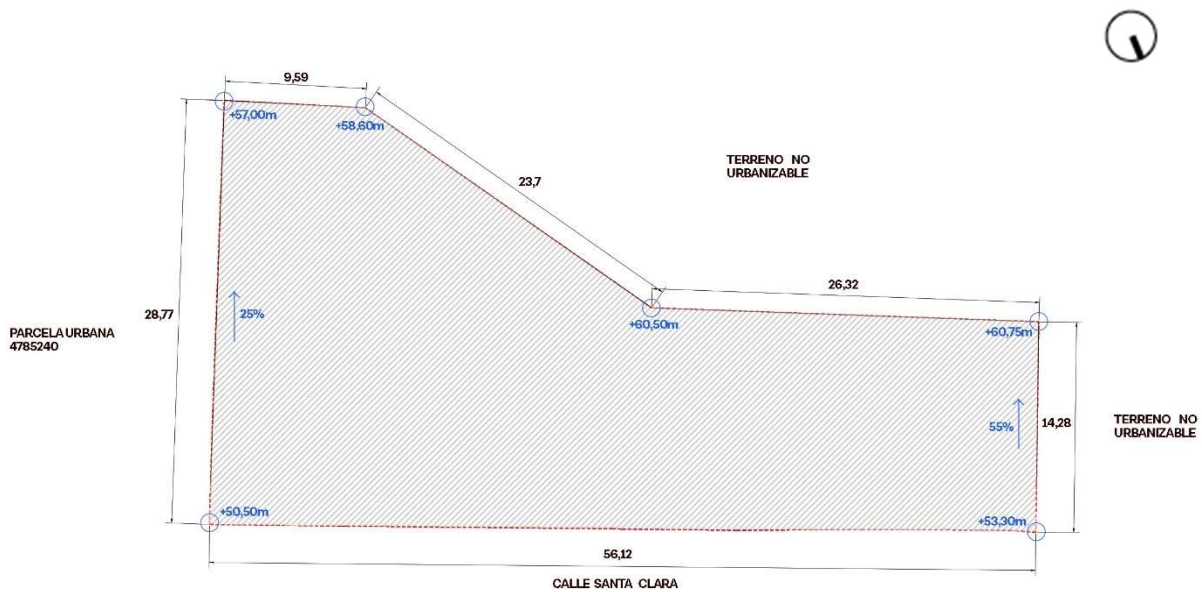
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

El subámbito tiene una superficie de 1.093 m² y forma trapezoidal. Limita al este por la calle Santa Clara, al sur por edificaciones existentes y al norte y al oeste por terreno no urbanizable. Los límites del solar son paralelos y perpendiculares al vial principal excepto en el lado oeste, donde el solar adquiere forma quebrada.

Dicha geometría resulta en una superficie de unos 56 m de largo por unos 28 m de ancho en el punto más amplio y 14 m de largo en el más estrecho.

Transversalmente el terreno tiene una acusada pendiente. En el límite suroeste, donde se encuentra la ladera, el nivel del suelo se sitúa alrededor de 60 m.s.n.m. En el límite con la calle Santa Clara, al noreste, la altura del terreno ronda los 50 m.s.n.m. De este modo, la ladera presenta una pendiente del 55% en la zona más estrecha (noroeste) y del 25% en la zona más ancha (sureste).

El desnivel de la sección longitudinal del terreno también es significativo. La calle Santa Clara es un vial de pendiente ascendente, de modo que a lo largo de los 56 m de fachada que el sector presenta a la calle, la cota de acera asciende de los 50,50 m.s.n.m a 53,30 m.s.n.m. Esto supone una pendiente del 5%.



Geometría del subámbito 7.4.2 - Santa Clara 19 / U.E.U 4 del Sector 3 Aitzgorri

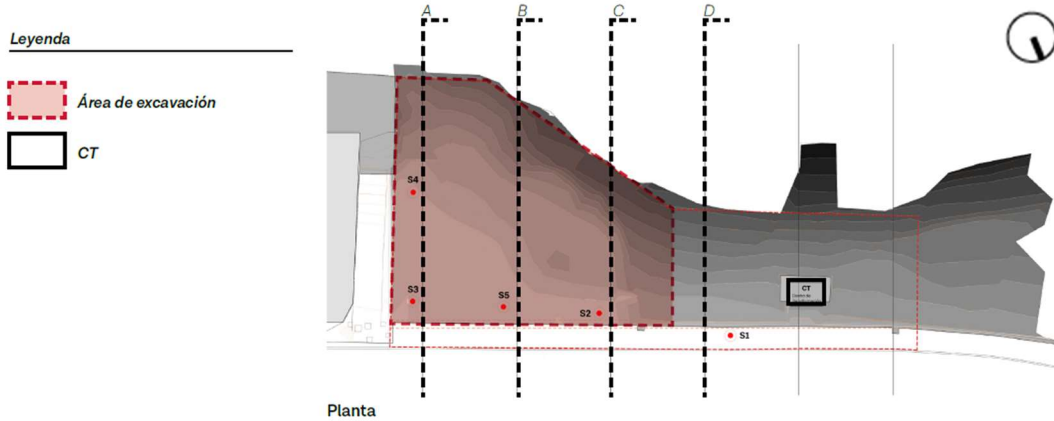
De este primer análisis del ámbito se extraen ya algunas conclusiones de la futura ordenación:

- Conviene estudiar con interés cómo **resolver el desnivel** longitudinal del terreno y su relación con la calle principal
- Se debe prestar especial atención a la morfología de las primeras plantas sobre rasante, ya que éstas **podrían quedar empotradas contra la ladera** en la zona sur, careciendo de iluminación y ventilación.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Por otro lado, con el fin de conocer más sobre las características físicas del terreno y proponer una solución sostenible y viable técnicamente, se ha solicitado un **estudio geotécnico** de la parcela.

Se realizaron 5 sondeos, concentrados principalmente en la zona sureste del ámbito.



Plano de sondeos realizados en el Estudio Geotécnico

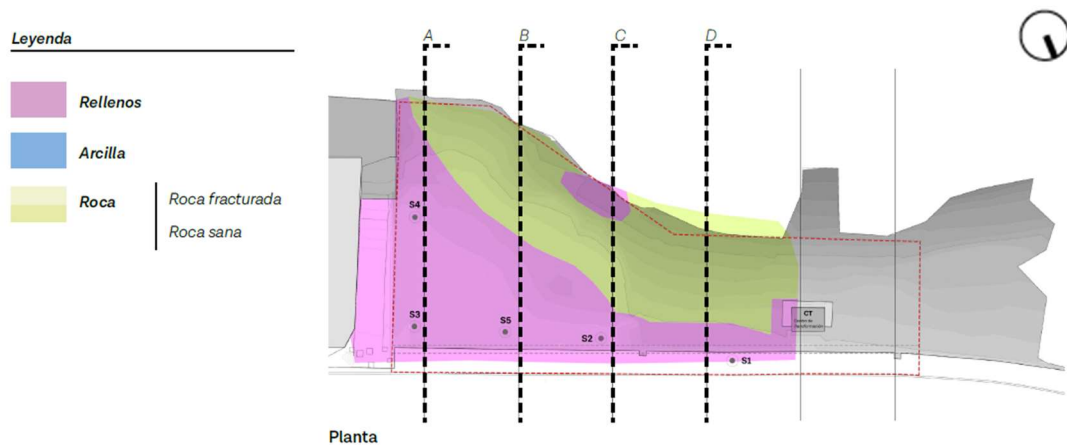
Del análisis de los sondeos realizados se extrajo la siguiente información de los estratos que componen el terreno:

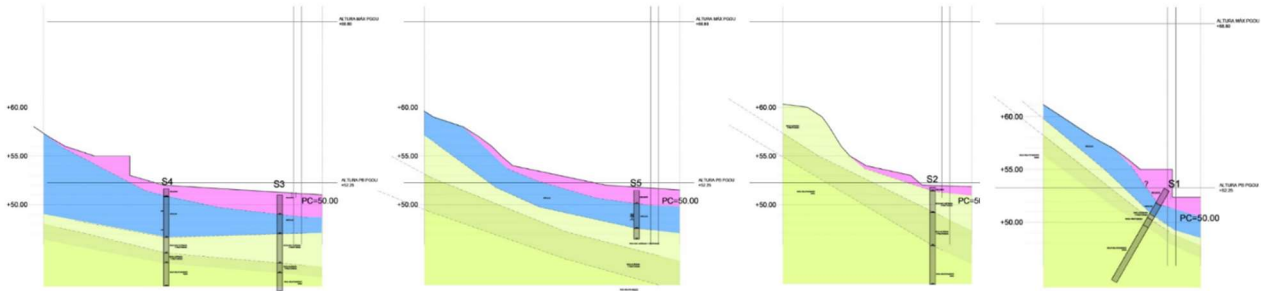
Al suroeste del sector se concentra una zona de pendiente elevada, compuesta por un estrato de roca muy superficial con una dirección de punzonamiento desfavorable para su estabilidad.

En la zona noreste, se halla un terreno compuesto por arcillas y rellenos en sus primeras capas, donde se observa una gran presencia de rocas fracturadas a nivel superficial., sobre todo en el sur y en el oeste del ámbito.

De esta información de la estratigrafía se pueden extraer varias conclusiones:

- Se debe minimizar el área de excavación a realizar, debido a la **alta inestabilidad** de la ladera. Se desaconseja la excavación profunda, dada la heterogeneidad del terreno que imposibilita una única estrategia de cimentación.
- Conviene concentrar la excavación en la zona sureste de la parcela, ya que presenta una pendiente más controlada y el terreno cuenta con una composición más favorable que en el resto del solar.





Estratigrafía del terreno según lo recogido en el informe geotécnico

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

Un análisis de las edificaciones colindantes también ha servido para extraer conclusiones sobre el solar.

El ámbito en el que se inscribe el sector U.E.U.4 se encuentra plenamente desarrollado a excepción del mismo. Todos los edificios son de carácter residencial, calificados como parcelas residenciales a.20, Parcelas Residenciales de Edificación Abierta; por lo que se rigen bajo normativas similares a la de la parcela 1, única parcela edificable del subámbito.

En frente del solar, al otro lado de la calle Santa Clara, existen dos edificaciones:

- El inmueble ubicado más al norte, pasado el Centro de Transformación, tiene una disposición de PB+3P+1BC. Las plantas se destinan a uso residencial a excepción de la planta baja, que cuenta con usos terciarios y de aparcamiento. El alero del edificio se sitúa a 68,80 m y la cumbrera tienen una altura de 71,30 m.
- La segunda edificación, con disposición paralela al vial, tiene una composición de 1PB+4P. En Planta Baja existen algunos locales de uso terciario y los accesos a las viviendas superiores. El resto de plantas se destinan a uso de vivienda. En este caso la altura de alero es de 66,85 m y la cumbrera se sitúa a cota 69,50 m.

El edificio que limita con la parcela al sur, por último, se estructura en 1PB+4P+1BC. En este caso la planta baja alberga, además del acceso al aparcamiento, viviendas. El alero tiene una altura de 69,80 m y una cumbrera de 72,00 m.

La edificación más alta del desarrollo urbano se encuentra cerca de la parcela. Se trata de un inmueble de características 1PB+8P+1A, con uso terciario y accesos a aparcamiento en planta baja y vivienda en el resto de plantas. A diferencia de los anteriormente mencionados, la cubierta en este caso es plana y alcanza los 84,50 m, aunque las chimeneas y antenas de la edificación llegan hasta los 88 m. La altura superior de fachada es de 80,00 m.

CONCLUSIONES

De esta forma, se puede afirmar que la situación de la parcela 1 compromete por su singularidad la solución a adoptar. Por un lado, la ordenación propuesta deberá responder a las diferentes situaciones del entorno del sector, limitada al norte y oeste por terreno no urbanizable, un vial al este y parcelas edificadas al sur.

A su vez, debe garantizarse la viabilidad técnica de la propuesta frente a las pendientes y condicionantes del terreno descritos.

1.2.3 REPORTAJE FOTOGRÁFICO



1.3 CONTENIDO FORMAL DEL PLAN ESPECIAL

De conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la vigente 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 carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas es el resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en el citado documento "4. Normas Urbanísticas de Desarrollo".

Por lo demás, el contenido de este proyecto y de sus documentos se adecua a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico propuesto para el ámbito afectado, al tiempo que refleja las modificaciones que conlleva en el actualmente vigente.

1.4 RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE

1.4.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ELGOIBAR

El Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 29 de noviembre de 2012. El acuerdo de aprobación citado y el texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado PGOU fueron publicados en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 44, de 5 de marzo de 2013.

Este documento establece la regulación del suelo urbano a través de la calificación de dicho suelo en las diferentes categorías de suelo definidas como de la regulación normativa de los usos y actividades permitidas en cada una de ellas.

A continuación se resumen los artículos de la Norma que afectan en la redacción de la presente modificación del Plan Especial.

El régimen de edificación por el que se rige el **subámbito 7.A.2 – Santa Klara 19** es el de A) Zonas residenciales; por situarse en el ámbito 7.A-Aizkorri 1. considerado como núcleo urbano consolidado de carácter residencial.

Dentro del citado subámbito, **la parcela 1 se clasifica como urbana residencial**, mientras que las restantes son parcelas de viario y zonas verdes. De acuerdo con dicha clasificación, el uso propiciado de la parcela 1 (objeto de redacción del presente documento) es el residencial, quedando el resto de usos admisibles condicionados a la calificación pormenorizada de la parcela.

*Artículo 23.- Régimen general de edificación y uso de las zonas de uso global
a) "A. ZONAS RESIDENCIALES".*

.- Régimen de Edificación. Zonas destinadas a edificaciones residenciales: asentamientos residenciales antiguos, ensanches, en disposición abierta, adosada o aislada, que podrán contar en su caso con espacios no edificados anejos. El régimen de edificación de dichas zonas será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, en la correspondiente Norma Particular del Área Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación, se definen en el Título VII de esta Norma Urbanística y, complementariamente, en los capítulos "3.1" y "3.2" de estas "Normas Urbanísticas" y en el apartado " III.1-Régimen Urbanístico Estructural :Calificación global " de las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística.

- Régimen de uso.

- Usos propiciados: Usos residenciales.*
- Usos admisibles: Los autorizados con carácter general en las parcelas "a", en las condiciones que se establecen en el capítulo tercero del presente título, salvo definición expresa de la Norma Particular del Área.*
- Usos terciarios: en parcelas que, sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado, se destinen de manera específica a esos usos. Garaje al servicio del uso propiciado de la parcela. Equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles con los usos propiciados.*
- Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.*

La parcela 1 del subámbito 7.A.2 – Santa Klara 19 será calificado como parcela residencial a.20, Parcelas Residenciales de Edificación abierta, por ser un solar ocupable por edificaciones exentas o adosadas lateralmente. El uso pormenorizado establecido para dicha categoría permite:

- Los locales de planta baja podrán destinarse a usos no residenciales
- En una misma parcela podrá ubicarse más de una edificación
- La edificabilidad sobre perfil máximo sobre rasante podrá destinarse a usos auxiliares
- El perfil edificatorio bajo rasante será de dos (2) plantas.

- Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular, y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 26. Sistematización de la Calificación Pormenorizada.

a) La calificación pormenorizada se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos básicos de subzonas de uso pormenorizado. Los tipos de subzonas de uso pormenorizado reseñados, se desarrollan de acuerdo con variantes, cada una de las cuales se caracteriza por un régimen específico de uso y edificación:

Parcelas Residenciales.

- *a.10 Parcelas de Asentamientos Residenciales Antiguos.*
- *a.20 Parcelas Residenciales de Edificación Abierta.*
- *a.30.1 Parcelas Residenciales de Edificación de Bajo Desarrollo.*
- *a.30.2 Residencial Adosada de Bajo Desarrollo.*
- *a.40 Parcelas Residenciales de Edificación Aislada.*

Artículo 27. Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado.

2. "a.20. Parcelas residencial de edificación abierta".

- 1) Régimen de edificación. Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones exentas o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas agrupadas horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación.

Los locales de planta baja podrán destinarse a usos no residenciales, debiendo, en tal caso, contar con acceso independiente del de las viviendas desde los espacios públicos. Dichas edificaciones podrán, en su caso, disponer de espacios no edificados anejos. En una misma parcela podrá ubicarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de servicio de uso común. Las condiciones de perfil y altura de las edificaciones, tanto existentes como nuevas, serán las establecidas en cada caso en la correspondiente Norma Particular.

Con carácter general, y sin perjuicio de que bien la correspondiente Norma Particular, bien el planeamiento de desarrollo establezcan condiciones más restrictivas, el perfil edificatorio bajo rasante será de dos (2) plantas. Los espacios que, en su caso y en las nuevas edificaciones, se autoricen por encima del perfil máximo establecido sobre rasante se destinarán, con carácter general a usos auxiliares – trasteros – de las viviendas y locales existentes en las plantas inferiores, constituyendo, necesariamente, una unidad registral indivisible con dichas viviendas o locales. Excepcionalmente, podrán destinarse a usos residenciales vinculados a las viviendas existentes en la planta inferior, con las que deberán constituir asimismo una unidad registral indivisible. Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela – retiro, separación mínima entre bloques, ocupación de la misma, etc. – serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular, y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo. La regulación, en el marco descrito en los apartados anteriores, de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se efectuará bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la "Norma Particular" correspondiente o en el planeamiento pormenorizado. Dicha ordenanza tendrá, salvo disposición expresa en contrario, el rango normativo propio de los estudios de detalle, por lo que podrá ser modificada a través de esta figura de planeamiento. Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este Plan General.

- 2) Régimen de uso y dominio: La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en la sección 2.ª del Capítulo 3.2 de estas "Normas Urbanísticas".

La ordenación propuesta y régimen de usos permitidos de las parcelas tipo a.20, quedan supeditados a su compatibilidad con el uso residencial predominante.

Cualquier ordenación debe prever de forma expresa la implantación de los usos propiciados y admisibles en la citada planta en el contexto, y cumplir con la totalidad de las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes.

Artículo 39. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las edificaciones residenciales (Parcelas «a»).

1. Criterios generales.

A. En atención a su propia naturaleza y carácter, las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda.

B. La implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos en los apartados siguientes de este mismo artículo. En todo caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.

C. Tratándose de parcelas residenciales destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas y/o espacios destinados a los mismos se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad y/o viabilidad en el marco del régimen propio de esas viviendas.

2. Condiciones generales de implantación de los usos autorizados.

2.1. Parcelas «a.10 Residencial de casco antiguo», y «a.20 Residencial de edificación abierta».

A. Vivienda y usos asimilados a la misma. Con carácter general, se autoriza su implantación exclusivamente en plantas sobre rasante, incluido entresuelo.

Excepcionalmente, también se autoriza su habilitación en plantas de semisotano. Dicha excepcionalidad se entenderá condicionada a la cumplimentación de, entre otros, todos los requisitos siguientes:

–Contar con, en la totalidad de, por lo menos, una de sus fachadas de edificación, una altura sobre rasante suficiente para que la vivienda tener una altura libre mínima de 2,50 m., situada toda ella por encima de la rasante del espacio público o privado al que de frente esa fachada.

–Cumplir la totalidad de las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluidos este Plan General y el planeamiento promovido en su desarrollo para la implantación de dicho uso.

–Preverse de forma expresa la implantación del referido uso en la citada planta en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada definida bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

–Cumplir las condiciones establecidas en el artículo 96 de este documento, para la implantación del uso de vivienda en las plantas bajas de las edificaciones residenciales (condiciones materiales; régimen jurídico; obligaciones de cesión; etc.).

B. Usos auxiliares de la vivienda, con excepción del aparcamiento.

–Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, que, siempre que resulte posible y las disposiciones legales vigentes en la materia lo permitan, se situaran en planta baja o bajo rasante.

C. Aparcamiento.

a) Aparcamiento para vehículos motorizados (automóviles, motos, etc.). Se autoriza su implantación, con carácter general, en las plantas bajo rasante.

Asimismo, en las parcelas de tipología «a.20 Residencial de edificación abierta» se autoriza su implantación en planta baja, salvo en los supuestos en los que se prohíba el mismo bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

En todo caso, la apertura del correspondiente acceso a dicha planta (como máximo, un acceso por parcela), así como la formalización de los correspondientes vados, estará condicionada a, entre otros extremos, la disposición del mínimo de plazas de garaje que se determine.

No se autoriza dicho uso en las plantas bajas de las parcelas de tipología «a.10 Residencial de casco antiguo», con las excepciones que, en su caso y justificadamente, determine el planeamiento pormenorizado.

d) Condiciones de acceso a los aparcamientos de vehículos motorizados ubicados y/o previstos bajo rasante en las parcelas

«a.20 Residencial de edificación abierta»: –Condiciones de los accesos en las vías urbanas en las que se autoriza su apertura: Con carácter general, se autoriza la apertura de un acceso por cada una de las fachadas de las manzanas, en el caso de desarrollos de este tipo, o por cada 60,00 m, en el caso de desarrollos lineales. A los efectos de su computo se considerarán en todo caso los accesos ya existentes, siempre que reúnan los requisitos establecidos a ese respecto en las Ordenanzas urbanísticas municipales. No se autorizará la apertura de más de un acceso por parcela, sin computar a este respecto los existentes que no reúnan los indicados requisitos de acceso.

Se recoge a continuación un resumen de los términos y conceptos recogidos en la Normativa, con fin aclaratorio.

Artículo 35.- Términos y conceptos diversos y definición de los mismos.

1.- A los efectos de la aplicación de estas Normas Urbanísticas, los términos que se exponen a continuación tienen el significado que se indica en cada caso:

- Alineación de parcela: Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas como de los espacios públicos.

- Alineación de edificación: Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante.

- Retiro: Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos y los aleros. Tendrá como referencia la edificación existente y/o prevista tanto sobre como bajo rasante, sin perjuicio de que respondan a un mismo parámetro, o a parámetros diferenciados.

- Retranqueo: Es la distancia entre, por un lado, la superficie de fachada propiamente dicha y, por otro, cualquier punto de la fachada remetido de dicha superficie.

- *Altura de edificación: Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente artículo de este documento.*
- *Altura de fachada de una planta. Es la parte de la altura de edificación comprendida entre, por un lado, el piso o suelo (forjado en estructura) de una determinada planta de referencia, y, por otro, el piso o suelo de la planta inmediatamente superior.*
- *Número de plantas de la edificación o perfil edificatorio: Número de plantas de una edificación, sea sobre rasante o bajo rasante.*
- *Planta sótano: Planta que, salvo en la parte de acceso a la misma, está situada bajo rasante, encontrándose totalmente enterrada o semienterrada; se considerará semienterrada siempre que aflore por debajo de 1,20 m. medidos desde la rasante del espacio no edificado, público o privado, perimetral.*
- *Planta semisótano: Planta parcialmente enterrada que no reúne las condiciones necesarias para su consideración ni como sótano ni como planta baja ni como entresuelo. Se entenderá parcialmente enterrada una planta siempre que una o más de sus fachadas aflore sobre la rasante del terreno con una altura superior a 1,20 metros, sin considerar a esos efectos las que formen medianera con las edificaciones colindantes.*
- *Planta baja. Planta de edificación cuyo suelo está situado en su totalidad sobre la rasante del terreno o a menos de 1,20 metros por debajo de ésta en todas sus fachadas. Puede encontrarse directamente sobre el terreno o sobre sótano.*
- *Entresuelo. Planta de edificación situada sobre un semisótano.*
- *Planta alta: Planta de edificación situada por encima de la planta baja o de un entresuelo, incluida la ubicada directamente bajo la cubierta de la edificación, siempre que en algún punto de la misma cuente con una altura en fachada superior a 1,20 m.*
- *Ático: Planta alta que, con la sola excepción del bajocubierta, se corresponde con la más o las más elevadas de la edificación, cuya superficie de fachada se encuentra retranqueada respecto de la superficie de la fachada o fachadas del resto de la edificación.*
- *Planta bajocubierta: Planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta que resulta de las condiciones de envolvente máxima autorizadas en cada caso, con una altura de fachada inferior a 1,20 m en cualquiera de sus fachadas.*
- *Fachada: Paramento o plano, habitualmente vertical, aunque también puede ser más o menos inclinado, de cierre exterior de la edificación.*

Por otro lado, se incluyen los artículos que definen la caracterización de los tipos de planta y su consideración a efectos de cómputo de edificabilidad, de los que se desprende que las plantas semisótano cuyo uso se destine al aparcamiento de coches serán consideradas como plantas bajo rasante.

Artículo 36. Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación.

1. Con carácter general, y sin perjuicio de su tratamiento a los efectos de la determinación de la edificabilidad y de su destino a unos y otros usos, se consideran como plantas sobre rasante el entresuelo, las plantas baja y altas, así como los áticos.

Artículo 38. Condiciones de edificación de carácter general.

1. Construcciones bajo rasante.

Con carácter general, y, sin perjuicio de los reajustes que, en su caso y tanto al alza como a la baja, puedan establecer las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos o el planeamiento pormenorizado, se autoriza la construcción, en las condiciones expuestas en el anterior artículo de este documento, de cuatro (4) plantas de sótano destinadas a, preferentemente, usos auxiliares, en las construcciones que se realicen en el área urbana (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable) del término municipal.

A los efectos del cómputo de ese número de plantas no serán objeto de consideración las plantas de semisótano que, por cumplir las condiciones establecidas al respecto, se destinen bien en este Plan General bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, a usos residenciales, de actividades económicas y equipamentales. Sí serán objeto de cómputo las plantas de semisótano que se destinen a usos de aparcamiento, trastero, etc., sea con carácter auxiliar de los usos.

La altura libre mínima de esas plantas será de 2,50 metros, con las salvedades que, debidamente justificadas, puedan establecer a ese respecto las Ordenanzas urbanísticas municipales.

La parcela 1 del **subámbito 7.A.2 – Santa Klara 19**, calificada como parcela residencial tipo a.20, deberá destinarse a la construcción de edificación de **carácter residencial** que se ajuste a los siguientes criterios:

- Tamaño mínimo: 40 m² útiles.
- Tamaño promedio: 85m² (t)/viv.

Artículo 41.- Tamaño mínimo y (pro)medio de vivienda.

1.- Tamaño mínimo. El tamaño mínimo de vivienda en el conjunto del área urbana de Elgoibar, conformado por la totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable, será de 40 m² útiles.

2.- Tamaño (pro)medio mínimo de la vivienda.

A.- Criterios generales:

b) Parcelas "a.20 Residencial de edificación abierta": 85 m² (t)/viv.

3.- Condiciones de regulación y aplicación del tamaño (pro)medio mínimo de la vivienda. A.- Con carácter general, las condiciones de regulación del tamaño (pro)medio de vivienda se aplicarán en las intervenciones de edificación de todo tipo, en la globalidad del ámbito objeto de licencia, sea éste parte de un edificio, la totalidad del mismo o un conjunto de ellos. El

ámbito de regulación y aplicación de dicho tamaño (pro)medio se corresponderá con, en cada caso, el ámbito objeto y/o afectado por la correspondiente licencia municipal.

B.- Se autoriza su cumplimentación global en el conjunto de un ámbito, mediante la consideración conjunta, a ese respecto, de la totalidad de las edificaciones y/o parcelas ordenadas en el mismo. En todo caso, la viabilidad de dicho tratamiento global se entenderá supeditada a que el mismo sea planteado en un documento o proyecto (de planeamiento, de equidistribución, de edificación, etc.) que cuente con la capacidad necesaria para, por un lado, plantear la correspondiente propuesta global, y, por otro, determinar los mecanismos necesarios para, con las debidas garantías, proceder a la posterior inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.

C.- A los efectos del cómputo de dicho tamaño (pro)medio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares -trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, y tampoco los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas -portales en planta baja y otros-.

Las edificaciones tipo a.20 deberán además prever un número mínimo de **plazas de aparcamiento** y superficie de trasteros vinculada a las viviendas. Se autorizará la implantación de dicha superficie de aparcamiento en planta baja, salvo en los supuestos en los que la normativa pormenorizada lo excluya. De acuerdo con el análisis de las características físicas de la parcela y las conclusiones extraídas del estudio geotécnico, se puede anticipar la conveniencia de ubicar parte de este uso sobre rasante, con el fin de limitar la excavación y garantizar la salubridad de las viviendas.

Asimismo, debido a la limitada superficie disponible y las exigencias de plazas de aparcamiento y trasteros, se deduce que no será posible disponer de una rampa en el interior de la edificación, por lo que los accesos pertinentes deberán **producirse por el vial principal** .

Artículo 43.- Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos.

En todo caso, en relación con las nuevas viviendas ordenadas en parcelas de tipología "a.10 Residencial de casco antiguo" y "a.20 Residencial de edificación abierta", se estará a ese respecto a lo que se determine en el contexto del o de los correspondientes planes de movilidad urbana del municipio, que podrán modificar el citado parámetro regulador de dicha dotación.

Artículo 92.- Ordenanzas de edificación residencial.

11- Aparcamientos en los edificios.

Cada nueva edificación, dispondrá como mínimo un aparcamiento por cada vivienda y además otro vehículo por cada 50 m². de locales comerciales.

1.4.2 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.U.4 DEL SECTOR AITZGORRI DE ELGOIBAR

Dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar aprobado el 29 de noviembre de 2012, se definen los ámbitos y subámbitos que conforman el área de Elgoibar. Estos núcleos se rigen, además de por las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, por Normas Urbanísticas Particulares de cada ámbito.

El Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución U.E.U.4 del Sector 3 - Aitzgorri de Elgoibar, renombrada como Subámbito 7.A.2 - Santa Klara 19 por el posterior PGOU, recoge en este caso las determinaciones de aplicación para el solar situado en la calle Santa Clara 19. Se establecen los siguientes parámetros para este subámbito:

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 2.068 m²(t) residencial.
240 m²(t) residencial bajocubierta.
591 m²(t) comercial en planta baja.
- Bajo rasante: Se permiten un máximo de tres plantas bajo rasante **.
No se computa la edificabilidad bajo rasante.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Nueva edificación: Altura máxima de alero: 1 m sobre el último forjado.
La ocupación máxima es de 591 m², y deberá retranquearse una distancia de 3 m respecto del vial de Santa Klara.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

Dicho plan fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 24 de febrero de 2011.

**El Plan Especial de 2011 se apoyaba sobre la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Sector 3 "Aizkorri" de Elgoibar, del 11 de noviembre de 2009. Dichas normas permitían un único sótano para la parcela descrita, por lo que la Documentación Gráfica del PEOU refleja un único sótano. No obstante, en el punto 6.2 del PEOU se contempla la posibilidad de realizar tres sótanos, a expensas de lo establecido en el futuro PGOU del 2012

6.2. SITUACIÓN ACTUAL

La ficha para el subámbito 7.A.2 - Santa Klara 19 del Plan General en tramitación, que coincide con la U.E.U. 4 del sector 3 - Aitzgorri de las NNSS en vigor, establece la posibilidad de realizar tres sótanos destinados a garaje sin límite de edificabilidad bajo rasante. De esta manera, considerando el estado avanzado de tramitación del Plan General, al realizar el proyecto constructivo de la edificación no existirá impedimento para diseñar más de un sótano.

1.5 CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.5.1 **CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL**

La presente modificación del Plan Especial tiene como objetivo principal adaptar la edificación a la composición geológica del ámbito, previendo de forma expresa la implantación del futuro desarrollo en el contexto concreto de la **parcela 1** del subámbito 7.A.2-Santa Klara 19.

De este modo, se busca establecer la ordenación pormenorizada dentro de su ámbito de actuación para posibilitar la implantación de **26 viviendas.**, incluyendo la determinación de los parámetros urbanísticos y la correspondiente regulación normativa.

- Se propone reordenar y modificar **la geometría** de la parcela 1, sin modificar en cualquier caso las superficies totales adjudicadas a cada uso. Se pretende así optimizar la forma de la edificación y el resto de recursos disponibles en el subámbito.
- Se contempla la modificación de las condiciones de edificación definidas para el ámbito con el objetivo de alojar adecuadamente la edificabilidad residencial ya prevista, así como los usos y dotaciones de sistemas locales definidos por la legislación vigente, y todo ello considerando una mejor adaptación de la nueva edificación al entorno.
- Se propone revisar el **régimen de uso propuesto** en la ficha urbanística del ámbito, recogido en el PEOU de 2011 del sector, con el fin de garantizar la seguridad de la edificación y salubridad de los espacios construidos; reduciendo al máximo el impacto sobre el terreno y ámbitos de actuación descritos.

1.5.2 ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN EXISTENTE

Las condiciones de edificación del subámbito 7.A.2.

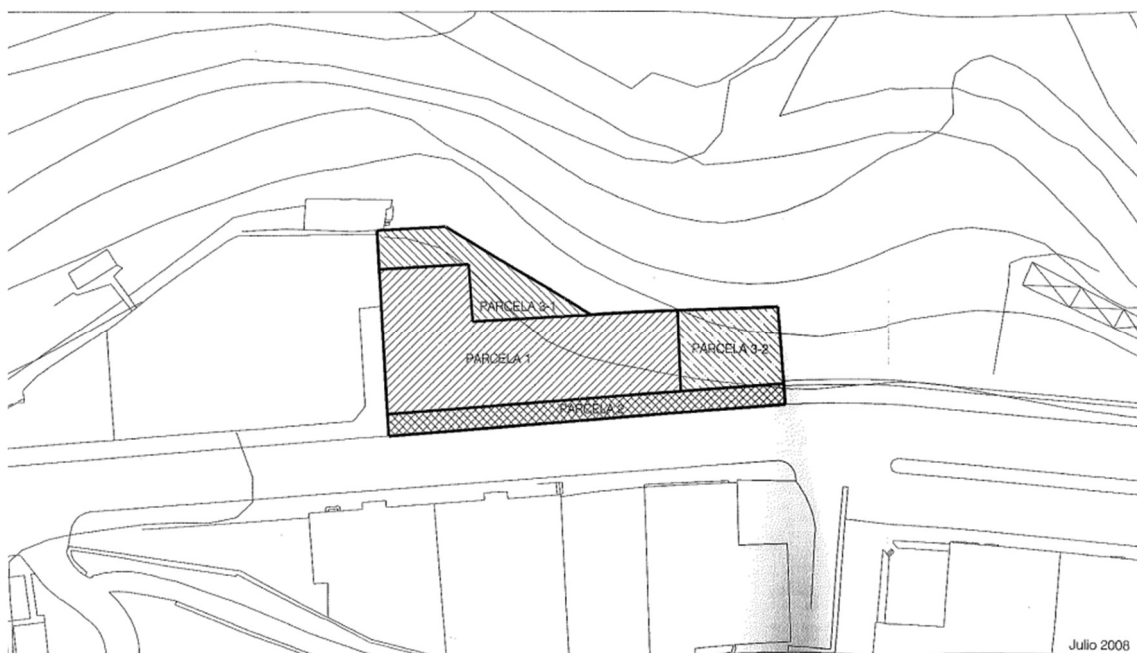
A) PARCELACIÓN

El subámbito, de 1.093 m² de superficie total, se encuentra en la actualidad subdividido en 4 parcelas según la parcelación del efectuada en julio de 2008:

- Parcela 1: 591,00 m². Uso: Urbano Residencial
- Parcela 2: 165,56 m². Uso: Viario
- Parcela 3.1: 175,45 m². Uso: Zona Verde
- Parcela 3.2: 160,99 m². Uso: Zona Verde

La parcela 1, única parcela edificable del sector, adquiere en la parcelación actual forma de L. Presenta un frente de 39,88 m al vial principal y adquiere una profundidad de 20,89 m en la zona sureste y de 11,47 m en la zona norte.

Esta parcela se separa de la calle Santa Clara por medio de la parcela 2 de viario, que tiene 3 m de profundidad y que ocupa la longitud total del ámbito. El resto de la superficie del sector pertenece a dos parcelas destinadas a zona verde.



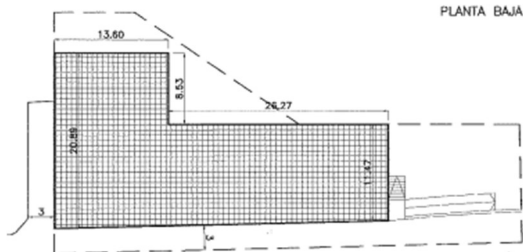
Proyecto de reparcelación de la U.E.U-4 en el sector Aitzgorri de Elgoibar

Se propone una reordenación de las alineaciones de parcela de acuerdo con la realidad física existente. Se sugiere modificar ligeramente los límites de la parcela 1 con las parcelas 3.1 y 3.2 destinadas a zonas verdes, con el fin de posibilitar una mayor adecuación del futuro proyecto al entorno y unas viviendas de mayor calidad. Dicha redelimitación se llevará a cabo respetando las superficies totales destinadas a cada uso dentro del subámbito; es decir, sin aumentar los 591 m² de parcela destinados a uso residencial ni disminuir la superficie destinada a uso público.

B) CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

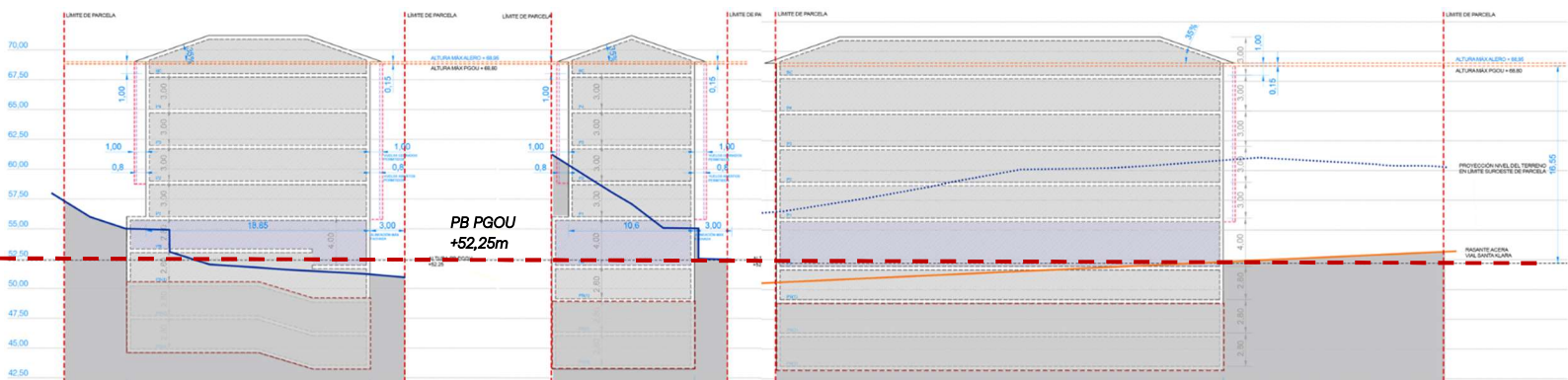
La regulación actual del PEOU de 2011 establece una edificabilidad de **2.308 m²** de uso residencial sobre rasante, distribuidos en cuatro plantas altas y una planta bajocubierta.

La totalidad de la superficie edificable del ámbito se concentra en la **parcela 1**, al tratarse de la única parcela del sector de uso urbano residencial.



El PEOU vigente destina la superficie total de planta baja de la **parcela 1**, 591 m², a comercial y establece la posibilidad de excavar hasta 3 plantas de sótano para cubrir la superficie mínima de aparcamiento, resultando en un perfil edificatorio 3PS+1PB+4P+1BC.

La rasante de Planta Baja se fija en la cota +52,25. La Planta Baja, de este modo, nace a esta altura y muere en la cota 56,00 m. Al analizar la sección del terreno antes descrita, se observa que la totalidad del límite oeste de la parcela se encuentra por encima de dicha altura. Tal y como se ha expuesto previamente, el estudio geotécnico de la parcela desaconseja ejecutar grandes excavaciones y desmontes del terreno, con el fin de preservar la estabilidad de la ladera. De esta forma, mantener la altimetría de la ladera implica que la fachada oeste de la planta baja, con un uso de garaje, auxiliar y comercial, quedaría totalmente enterrada. El mismo conflicto ocurre en la esquina suroeste de planta primera, cuyo uso previsto es de viviendas y no es posible garantizar su salubridad. Por todo ello, deberá analizarse el cumplimiento de las condiciones de iluminación, ventilación, y habitabilidad para estas plantas. Tal y como se establece en el punto 2.1.A *Vivienda y usos asimilados a la misma* del Artículo 39. *Régimen general de implantación de los usos autorizados en las edificaciones residenciales (Parcelas «a»)* **previando de forma expresa la implantación del referido uso en la citada planta en el contexto de la correspondiente ordenación** ”.

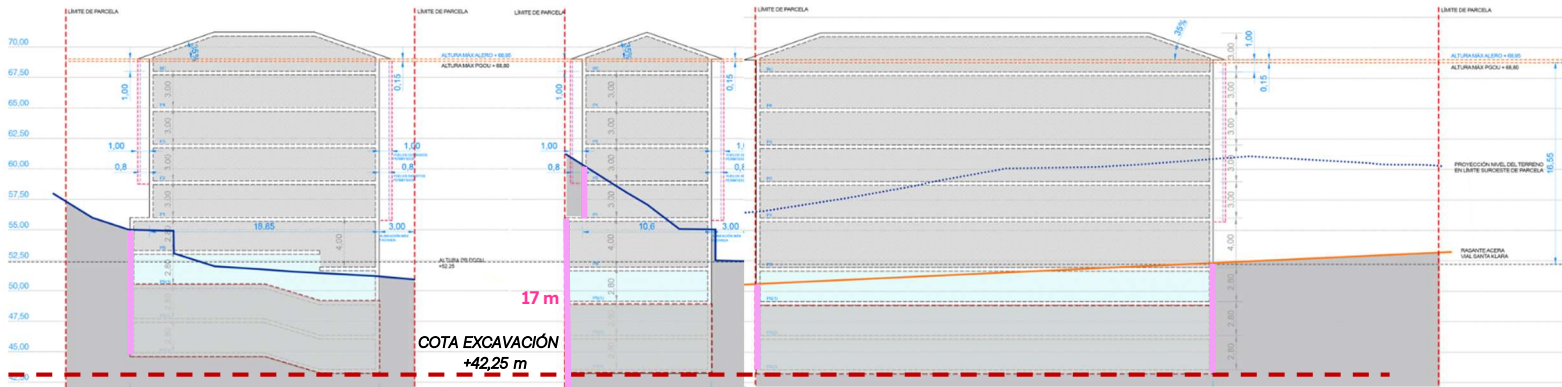


Esquema de secciones resultantes de la ordenación planteada PEOU 2011. ANÁLISIS PBAJA.

Planta Baja
 Rasante PB
 Terreno

La problemática expuesta para la Planta Baja y Primera se extiende a las Plantas Sótano contempladas en la Norma Particular. La normativa del subámbito o sector establece la posibilidad de ejecutar hasta 3 plantas bajo rasante, con el fin de albergar la totalidad de las plazas de aparcamiento exigidas por la norma. La construcción de tres Plantas Sótano, sin embargo, implicaría una excavación de 9 m de profundidad; desde +52,25 m, altura media de la acera, hasta 43,00 m.

Al analizar de nuevo el límite oeste de la parcela y la relación de la edificación con la ladera, se observa que dicho planteamiento generaría un muro de contención de hasta 17 m de altura. Tomando de nuevo como referencia la información recogida por el estudio geotécnico, se concluye que **esta solución resulta imposible** por su alta afeción sobre la ladera.



Esquema de secciones resultantes de la ordenación planteada PEOU 2011. ANÁLISIS PSÓTANO

Plantas Sótano

Rasante excavación

Terreno

Muro de contención hasta 17 m

De esta forma, se concluye que la **volumetría** resultante del planteamiento establecido en la Norma Urbanística Particular y el PEOU del subámbito, impide garantizar tanto la salubridad del uso comercial y las viviendas de las plantas baja y primera, como la correcta ejecución de la excavación necesaria para acometer las plantas bajo rasante. Todo ello conduce a la matización y reconsideración de algunos de los criterios recogidos en la norma, con tal de garantizar de forma expresa la **viabilidad técnica** y criterios de habitabilidad en las posibles futuras propuestas.

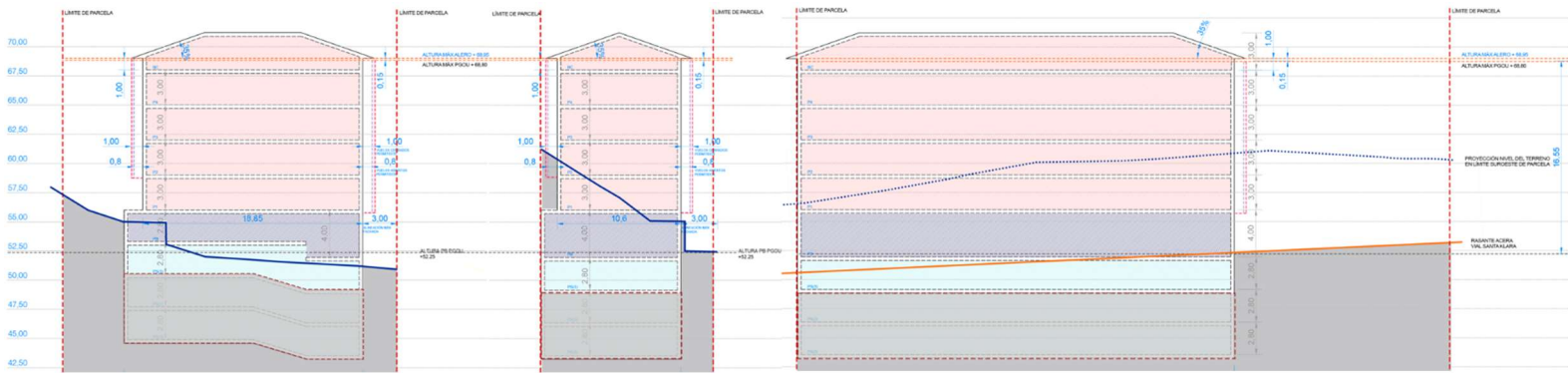
C) RÉGIMEN DE USO

Las citadas observaciones sugieren la conveniencia de readaptar el régimen de uso de la parcela 1.

En la actualidad el Plan Especial contempla:

- 3 plantas bajo rasante destinadas a uso garaje y usos auxiliares
- 1 planta baja de garaje y usos auxiliares/comercial
- 4 plantas altas de uso residencial
- 1 planta bajocubierta de uso auxiliar

Tal y como se ha descrito en el punto anterior, la implantación de dicha normativa en la parcela concreta da lugar a incoherencias e incompatibilidades de los usos previstos con las características físicas del solar. De este modo, se propone revisar la propuesta previendo la implantación concreta de las 26 viviendas edificables y sus usos complementarios.



Esquema de secciones resultantes de la ordenación planteada PEOU 2011. ANÁLISIS USOS

Garaje + Usos Auxiliares Garaje + Usos Auxiliares / Comercial Vivienda Auxiliar

1.5.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Considerando todo lo expuesto y atendiendo a los criterios establecidos en el punto 1.5.1 del presente documento, se propone **modificar la geometría** de la parcelación existente, así como la volumetría descrita en la ficha urbanística del PEOU, siempre dentro de los límites edificatorios establecidos.

Se recoge a continuación la nueva delimitación y geometría propuesta para el subámbito 7.A.2- Santa Klara, así como la nueva propuesta de ordenación para la parcela 1.

1.5.3.1 Subámbito 7.A.2 – Santa Klara 19

Tras el levantamiento topográfico del lugar y, fruto de la realidad física existente, se proponen nuevos límites de las parcelas que componen el subámbito. (Ver Plano O-01 – Definición geométrica de la ordenación). 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

Las coordenadas georreferenciadas ETRS89 UTM 30 de las parcelas que conforman el subámbito se encuentran reflejadas en el plano O-01 Definición geométrica de la ordenación.

1.5.3.2 Parcela 1

Las cuestiones que mayor impacto han tenido en la nueva propuesta para la ordenación de la parcela 1 se centran en tres aspectos. Por un lado, se ha evaluado la adaptación del volumen máximo edificable a las **características geotécnicas** del terreno de implantación y topografía de la parcela. Por otro lado, se ha valorado la adaptación del edificio dentro del entorno urbano del barrio Santa Clara. Por último, se han estudiado las particularidades normativas que presentan la Planta Baja y Primera del edificio, dada su implantación en el solar.

Se recogen a continuación las conclusiones principales del estudio de los citados temas:

Volumen máximo edificable

Bajo rasante

Establecida la rasante en la cota +51,25 m ($\pm 0,50$ m) según la topografía existente, para garantizar la viabilidad técnica de la propuesta siguiendo los consejos y conclusiones derivados del Estudio Geotécnico de la parcela, se sugiere limitar la profundidad de excavación del terreno. Así, desaparece la posibilidad de ejecutar las 3 plantas sótano contempladas en la ordenanza, limitándose el perfil edificatorio bajo rasante a una única planta semisótano. Esta planta quedaría enterrada en tres de sus fachadas, a excepción de su frente a la calle Santa Clara, y sobre ella nacería la Planta Baja del edificio.

Por otro lado, y siguiendo una vez más las recomendaciones del Estudio Geotécnico del solar, se sugiere concentrar la mancha edificatoria en el rincón sureste de la parcela, ya que se trata de la zona con pendiente más controlada y el terreno cuenta con una composición más firme que en el resto del área. Esto limita técnicamente la superficie edificable bajo rasante, considerada libre por la normativa urbanística vigente pero limitada al área sureste del subámbito en la práctica.

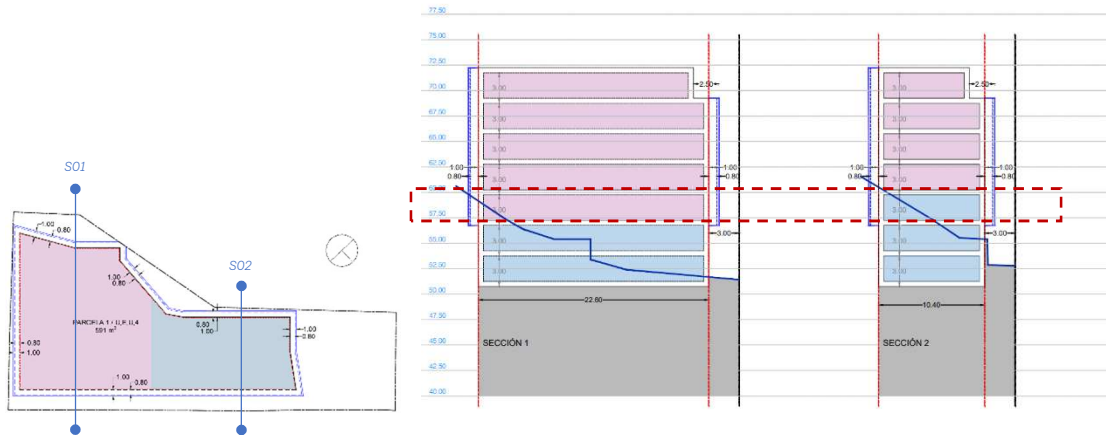
De este planteamiento, se deduce la imposibilidad de cubrir la totalidad del número de plazas de aparcamiento exigidas por norma en la Planta Semisótano del edificio, por lo que será necesario destinar también a ello la Planta Baja del edificio, posibilidad que se contempla en el PGOU.

Esta propuesta tendría como resultado un perfil bajo rasante compuesto por una planta semisótano de uso aparcamiento destinada a cubrir parte del número establecido de plazas de aparcamiento y superficie de trasteros, además de la necesaria comunicación con las viviendas.

Sobre rasante

La apuesta por evitar modificar en la medida de lo posible el perfil de la ladera, junto con la decisión de limitar la excavación del terreno, conlleva la reducción de las plantas edificables bajo rasante de tres a una. Sobre esta Planta Semisótano nacería la Planta Baja del edificio. El PEOU de 2011 adjudicaba a esta planta un uso de garaje y auxiliar / comercial. Se propone adaptar el régimen de uso propuesto y destinar la Planta Baja únicamente a uso de aparcamiento y auxiliares de la vivienda, modificación que permitiría reorganizar la propuesta para posibilitar la implantación del número de plazas de aparcamiento exigidas por norma (1/vivienda). La Planta Baja, además, presenta dificultades para cumplir con los criterios de recintos habitables establecidos en el CTE dadas sus condiciones de entorno, por lo que se descarta la posibilidad de destinarla a otros usos.

Volviendo al topográfico de la parcela y como se observa en las secciones, en la zona suroeste del solar la cota del terreno está aún por encima de esta altura, en torno a los 60 m. De este modo, se propone que esta área de la Planta Primera acoja únicamente usos auxiliares de las viviendas, ya que las condiciones que presenta no se consideran aptas para alojar usos habitables.



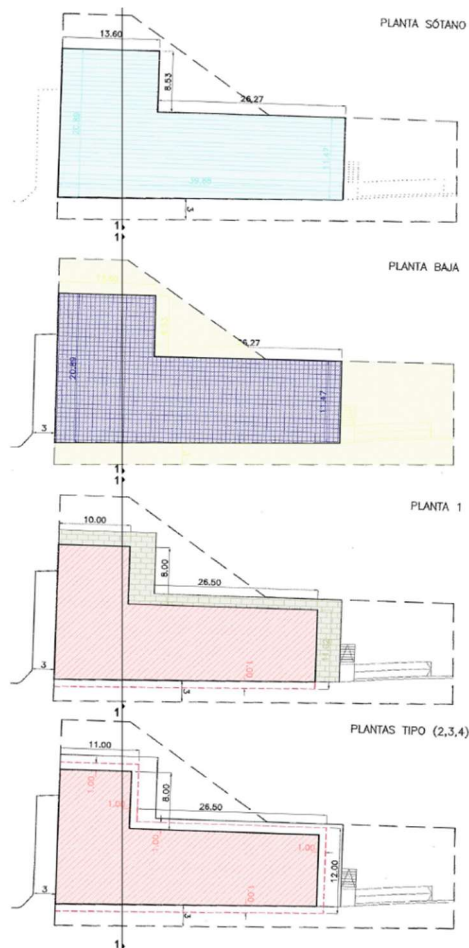
Esquema de planta primera. Secciones transversales
Aparcamiento + Usos Auxiliares Vivienda

Todo ello implica que los 591 m² de huella de parcela no pueden colmatarse destinados a uso de vivienda hasta la planta segunda del edificio. Las plantas 2^a, 3^a y 4^a, denominadas plantas tipo, se destinarían en su totalidad al uso vivienda.

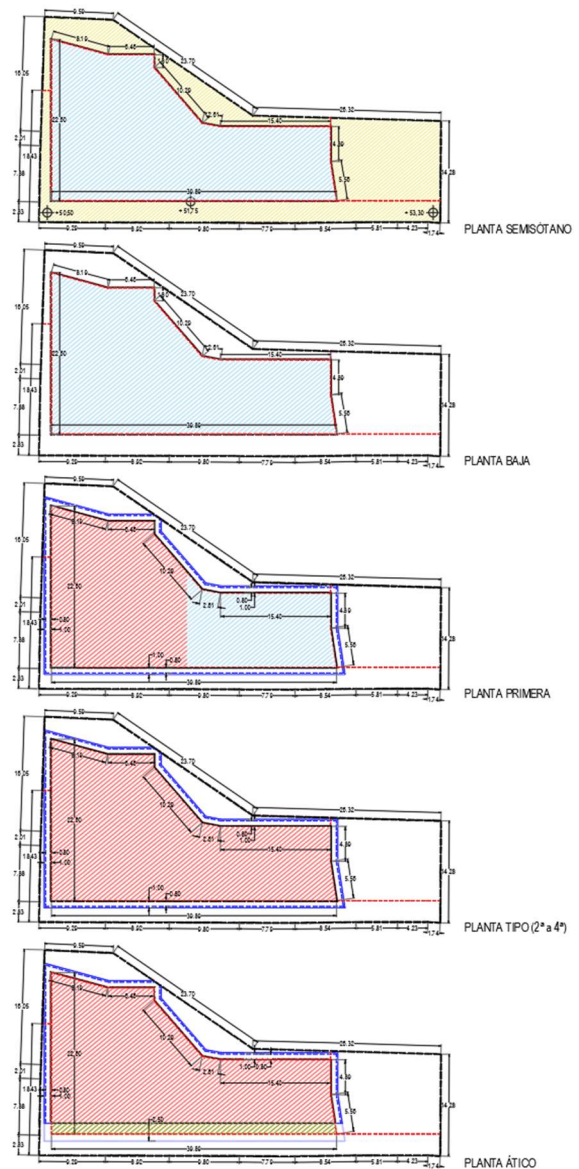
La edificabilidad contemplada en el PGOU es de 2.308 m². Considerando que en las plantas descritas en ningún caso se ocupará el total de la mancha edificable y que parte de la superficie se destinará a zonas comunes públicas y privadas, se plantea habilitar la planta bajocubierta para su aprovechamiento como ático, ayudando a completar el resto de la edificabilidad. Esta planta se retranquea 2,50 m sobre la alineación de los vuelos del edificio, para que no sea visible desde la calle y así disminuir el impacto de la edificación propuesta sobre el entorno urbano colindante.

De este modo, se define un nuevo perfil edificatorio que contempla una planta bajo rasante, una planta baja, una planta primera, tres plantas altas (tipo) y una planta ático. Este perfil se ajusta a las nuevas alineaciones recogidas en el plano O-02.1, que en ningún caso modifican las superficies totales destinadas a cada uso dentro del ámbito.

Se considera que esta solución cumple con los objetivos de sostenibilidad y reducción de impacto en el entorno natural que busca acometer la presente modificación del Plan Especial, sin influir en la edificabilidad y condicionantes urbanísticos generales previstos para el sector.



Ordenación actual PEOU 2011



Ordenación propuesta modificación PEOU

Entorno

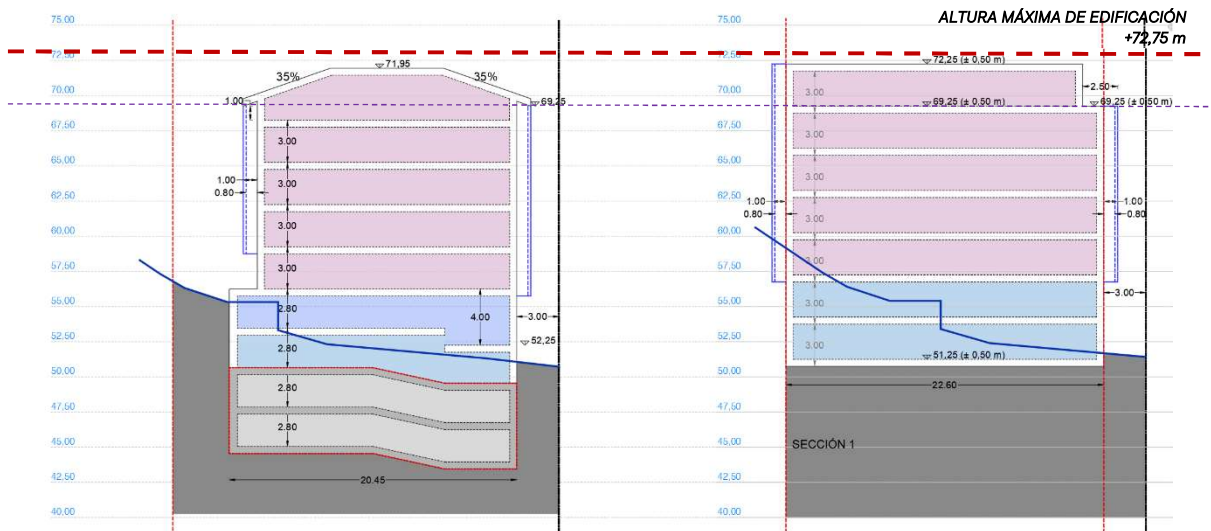
Como se describe en el apartado anterior, la nueva distribución de usos propuesta consume las dos primeras plantas edificadas (PSS y PB) en uso de aparcamiento y auxiliares. La primera planta de viviendas, antes prevista en +56,00 m, se eleva así a la cota 57,25 m ($\pm 0,50$ m). Este cambio permite garantizar el correcto soleamiento y ventilación de la totalidad de las viviendas, que de otro modo se verían afectadas por la proximidad de la ladera a esa altura.

Tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado, 51,75 m, y como referencia superior la cara superior de forjado de cubierta, la altura máxima de edificación se alcanza a los 72,75 m.s.n.m. resultado de sumar 21 m correspondientes a una altura media por planta de 3 m (PSS+PB+4P+A). Así se posibilita la construcción de las 4 plantas de uso residencial contempladas en el Plan Especial, cumpliendo con la altura libre mínima de 2,50 m establecida en el PGOU. Este ajuste permite resolver la adaptación de la planta bajocubierta como cubierta plana con terrazas.

El Plan Especial de 2011, aunque para una tipología de bajocubierta, ya contemplaba la necesidad de elevar la altura del alero sobre el último forjado de planta, con el fin de poder acotar la edificabilidad de la parcela.

La cota del alero resultante de la modificación del Plan Especial de 2011 es +69,25 m, obtenida a partir de la suma de 17 m (1PB+4P+1m) sobre la cota fijada de Planta Baja en +52,25 m. Este nivel de alero tiene un valor similar a la cota del nivel de forjado de ático de la nueva propuesta, +69,25 m ($\pm 0,50$ m).

En cuanto a la cumbre, con la modificación del Plan Especial de 2011 queda a cota +71,95 m, valor bastante cercano al propuesto +72,25 ($\pm 0,50$ m), siempre por debajo de los +72,75m correspondientes a altura máxima de edificación. Al ser un valor un poco superior se considera necesario el retranqueo del ático de 2,50 m, concluyendo que el impacto visual de la propuesta de esta manera sería muy similar a la tipología considerada por el Plan Especial.



Secciones comparativas de altura del edificio



A continuación, se recoge un cuadro resumen de las cotas de alero y cumbre de los edificios colindantes que conforman el núcleo urbano en el que se integra la parcela, ordenados por sus respectivas alturas:

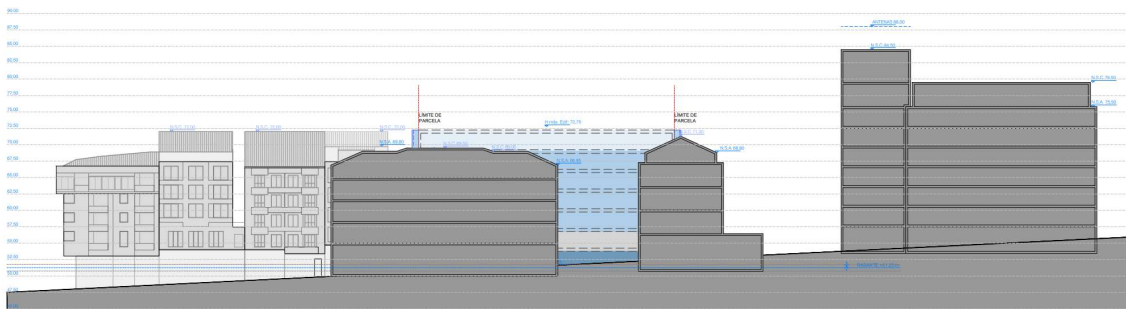
EDIFICIO	CUMBRERA m.s.n.m	ALERO m.s.n.m
2	69,50	66,85
3	71,30	68,80
1	72,00	69,80
7.A.2	72,75	
5	79,50	
4	84,50	

El primer edificio frente al solar (2), antes del Centro de Transformación, tiene una cota de alero de +66,85 m y la cumbre se sitúa a cota +69,50 m. Es sin embargo la edificación de menor altura de la zona. El siguiente inmueble subiendo por la calle Santa Clara (3) tiene su alero a +68,80 m y la cumbre tiene una altura de +71,30 m. Siguiendo el ascenso por el vial se encuentra el edificio más alto del desarrollo urbano (5). Alcanza los +84,50 m en cubierta y la fachada tiene una altura máxima de 80,00 m. Las antenas y chimeneas del edificio llegan hasta los +88,00 m.

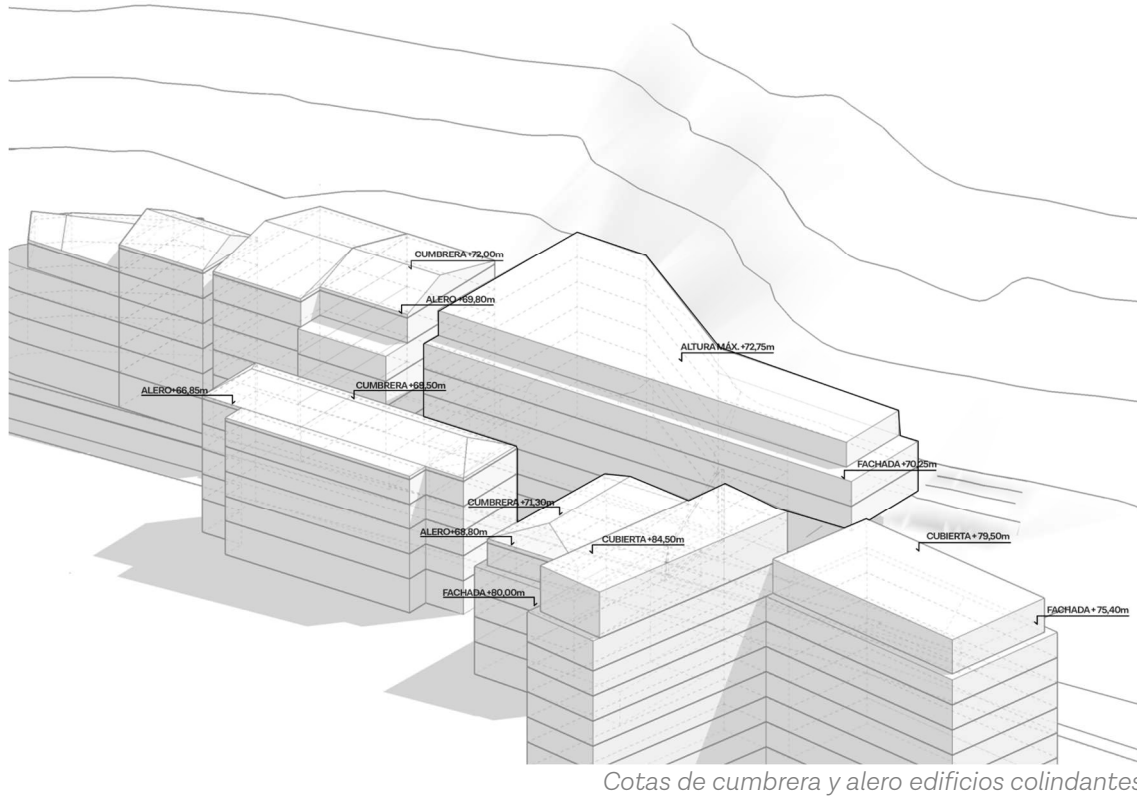
Volviendo a la parcela, se resuelve que la planta ático planteada quedaría plenamente integrada en el entorno edificatorio, con una altura de cubierta de +72,25 m ($\pm 0,50$ m), cumpliendo con el valor de altura máxima de edificación de 72,75m, y una cota superior del último forjado de, orientativamente, 69.25 ($\pm 0,50$ m); muy por debajo de los edificios más elevados del desarrollo urbano.

El edificio que limita con la parcela al sur (1), por su parte, tiene una altura de alero de +69,80 m y una cumbre de +72,00 m, cotas muy similares a las sugeridas que darían una apariencia de continuidad al conjunto.

Las modificaciones sugeridas no afectan a la integración de la edificación en el entorno urbano y favorecen la integración en el medio natural. Se reduce el impacto de las propuestas a desarrollar, optando por conservar en la medida de lo posible la ladera existente. La cumbre del edificio, a su vez, se integra plenamente en los edificios del entorno, cuyas alturas de cumbre varían entre los +68,90 m y los +84,50 m.



Sección representativa de integración en entorno urbano



Definición Geométrica Planta Baja

Otro aspecto importante a considerar a la hora de establecer la ordenación de la parcela es el desnivel de la sección longitudinal del terreno. La calle Santa Clara es un vial de pendiente ascendente, de modo que a lo largo de los 56 m de fachada que la parcela presenta a la calle, la cota de acera asciende de los 50,5 m.s.n.m a 53,30 m.s.n.m. La futura propuesta deberá encargarse de resolver el acceso al inmueble, bien desde planta semisótano y/o planta baja, ambas destinadas a uso aparcamiento y auxiliares de la vivienda.

En cuanto al acceso rodado a las plantas de aparcamiento, se propone la creación de dos accesos exteriores independientes desde la calle Santa Clara. Se aprovecha el desnivel de la calle principal para generar un acceso independiente para cada planta que permita eliminar la comunicación rodada interior entre ambas; dada la limitación de superficie de excavación disponible recogida en el Estudio Geotécnico. De esta forma, se optimiza la superficie construida interior para albergar un mayor número de plazas de aparcamiento. Cada acceso se producirá por un extremo del vial, separándose entre sí lo máximo posible. Se considera que, en el caso concreto de la parcela, la creación de más de un acceso rodado no tendrá un impacto desfavorable en las circulaciones peatonales, debido a su condición de parcela limítrofe con terreno no urbanizable. La acera en cuestión no tiene conexión con el resto del núcleo urbano, y su trazado finaliza en el extremo norte de la parcela. De este modo, es la acera del otro extremo del vial la que recoge la mayor parte del tránsito peatonal.

1.5.4 PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LA PARCELA 1

Se recogen a continuación los nuevos parámetros edificatorios de la parcela 1, de acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior 1.5.3. – Descripción de la ordenación propuesta.

RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓNAlineaciones de parcela

Los nuevos límites de la parcela serán los establecidos en el plano O-01.

Alineaciones de la edificación

Se determinan alineaciones máximas y obligatorias según lo establecido en el plano O-02.1.

Rasantes

La rasante del edificio se sitúa en la cota 51,25 m ($\pm 0,50$ m), pudiendo alcanzar la cota de implantación máxima en 51,75 m coincidente con la cota exterior de urbanización en el punto medio de la superficie de fachada, y la cota mínima de implantación en 50,75 m, más cercana a la cota exterior de urbanización en el extremo noreste de la parcela.

La Planta Baja y Semisótano del edificio se trabajarán de modo que los accesos a los portales de las viviendas se produzcan de forma natural desde los distintos puntos de la parcela, teniendo en cuenta el desnivel longitudinal que presenta la calle Santa Clara.

Perfil edificatorio

El perfil edificatorio propuesto es PSS+PB+4P+a(l), en base a los criterios expuestos en el apartado "Volumen máximo edificable".

Altura máxima de edificación

La altura máxima de edificación se establece en la cota 72,75 m medidos a cara superior de forjado de cubierta, obtenida tras sobreponer a la cota exterior de urbanización en el punto medio de la superficie de fachada, 51,75 m, una altura media por planta de 3 m (PSS+PB+4P+A), sumando un total de 21 m sobre rasante.

Edificabilidad física

Se mantiene la edificabilidad residencial de la parcela en 2.308 m².

Partiendo de la tabla de relación de coeficientes de ponderación de usos, para ámbito residencial, según el artículo 82 – Ordenanzas de edificación residencial, del vigente PGOU de Elgoibar, se toma el valor 1 como referencia de vivienda colectiva sometida a régimen de protección pública. Para los casos de terciario comercial y aparcamiento junto con usos auxiliares se toman los coeficientes de 0,51 y 0,085 respectivamente. Al distribuir los 591 m² de edificabilidad comercial asignados en el PGOU de 2011 como aparcamiento y usos auxiliares, utilizando los coeficientes de ponderación anteriormente mencionados, se resuelve que equivalen a este nuevo uso 3.546 m².

Uso	Edificabilidad	Coefficiente de ponderación
Comercial	591 m ²	0,51
Aparcamiento y usos auxiliares	3.546 m ²	0,085
Vivienda colectiva no sometida a régimen de protección pública	301,41 m ²	1

Ocupación

No se limita la ocupación.

Vuelos

Se permitirán vuelos cerrados en un máximo del 40% de la fachada y vuelos abiertos en el 60% de la fachada. La suma de ambos vuelos - cerrados y abiertos - no sobrepasara 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 todo caso, los vuelos no podrán sobrepasar el límite del subámbito.

Plazas de aparcamiento

Se establece un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda, además otro vehículo por cada 50 m² de locales comerciales, en las condiciones que se expresan en el artículo 92 - Ordenanzas de edificación residencial, del vigente PGOU de Elgoibar.

RÉGIMEN DE USOS

Sobre rasante

El determinado como uso principal es el de residencial vivienda.

La Planta Baja se destinará a uso aparcamiento y usos auxiliares de la vivienda (portales y zonas comunes).

La Planta Primera se destinará a uso vivienda y usos auxiliares.

Bajo rasante

La planta bajo rasante se destinará a uso aparcamiento y usos auxiliares.

Todas las determinaciones descritas tienen como resultado el volumen edificable recogido en los planos "O-02.1 Condiciones de detalle de edificación y uso. Plantas" y "O-02.2 Condiciones de detalle de la edificación y uso. Secciones."

A continuación se recoge un resumen de las determinaciones modificadas por el presente Plan Especial.

A) CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

		PEOU 2011	MODIFICACIÓN PEOU	
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	SUP. PARCELA 1	591 m ²	591 m ²	
	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	RESIDENCIAL	2.308 m ²	2.308 m ²
		COMERCIAL	591 m ²	0 m ²
		APARCAMIENTO Y AUXILIARES	0 m ²	3.546 m ²
	EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	No computa	No computa	
	Nº MÁXIMO PLANTAS SOBRE RASANTE	PB+4P+BC	PB+4P+a(l)	
	Nº MÁXIMO PLANTAS BAJO RASANTE	(3)	1	
VIVIENDAS	26	26		
PARÁMETROS DE FORMA	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (ALTURA CUMBRERA)	+69,25 m.s.n.m. (+71,95 m.s.n.m)	+72,75 m.s.n.m. (+72,75 m.s.n.m)	
	RASANTE EDIFICACIÓN	+52,25 m.s.n.m.	+51,25 (±0,50) m.s.n.m.	
	SEPARACIÓN MÍNIMA A VIAL (Santa Klara Kalea)	3,00 m	3,00 m	

B) CONDICIONES GENERALES DE USO

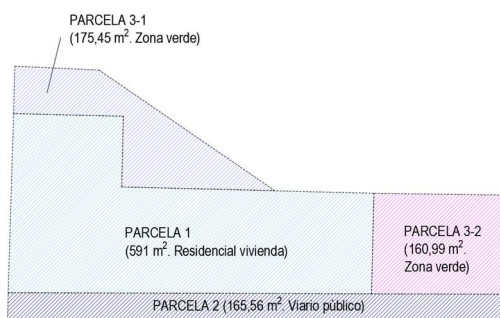


Las condiciones generales de uso son las establecidas para la zona global "A.20-Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

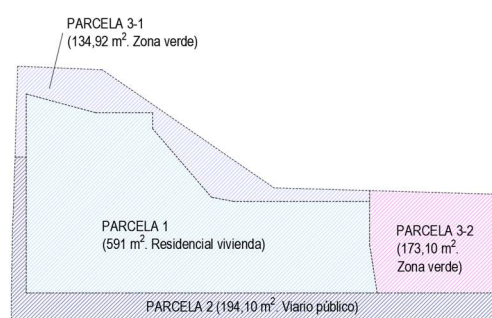
		PEOU 2011	MODIFICACIÓN PEOU
SOBRE RASANTE	PLANTA ÁTICO	-	RESIDENCIAL
	PLANTA BAJOCUBIERTA	AUXILIAR	-
	PLANTA TIPO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
	PLANTA PRIMERA	-	RESIDENCIAL Y AUXILIARES
	PLANTA BAJA	COMERCIAL	APARCAMIENTO Y AUXILIARES
BAJO RASANTE	PLANTA SEMISÓTANO	-	APARCAMIENTO Y AUXILIARES
	PLANTA SÓTANO	APARCAMIENTO	-

La nueva delimitación y geometría de las subparcelas se muestra en la siguiente tabla comparativa:

PARCELA	USO	PEOU 2011	MODIFICACIÓN PEOU
PARCELA 1	RESIDENCIAL VIVIENDA	591 m ²	591 m ²
PARCELA 2	VIARIO PÚBLICO	165,56 m ²	194,10 m ²
PARCELA 3-1	ZONA VERDE	175,45 m ²	134,92 m ²
PARCELA 3-2	ZONA VERDE	160,99 m ²	173,10 m ²



Parcelación actual PEOU 2011



Parcelación propuesta modificación PEOU

1.6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER SECTORIAL

1.6.1 IMPACTO AMBIENTAL

El ámbito **no presenta afección a ningún espacio natural** protegido, a ningún elemento patrimonial catalogado y no hay elementos paisajísticos destacados. No se han identificado riesgos naturales y ambientales: inundabilidad, vulnerabilidad de acuíferos, riesgos geotécnicos, suelos potencialmente contaminados, incendios, riesgos sísmicos, etc.

Se adjunta a la presente modificación del Plan Especial el correspondiente Documento Ambiental Estratégico donde se recoge un análisis más exhaustivo de las cuestiones de carácter ambiental y sus principales afecciones.

1.6.2 IMPACTO ACÚSTICO

El presente ámbito tiene la consideración de futuro desarrollo según la definición recogida en el artículo 3.d) del Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco: cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna

obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006.

Según el artículo 30.2 del citado Decreto, las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto. Dicho estudio de impacto acústico deberá justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior, incluyendo la implantación de medidas correctoras o complementarias si ello fuera necesario.

La parcela se encuentra en un área acústica de tipo a) ámbitos/sectores del territorio con predominio de uso residencial, con lo que los OCA para las edificaciones de nueva construcción según la “Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes” están fijados en 65-65-55 dB(A) para los periodos de día-tarde-noche respectivamente.

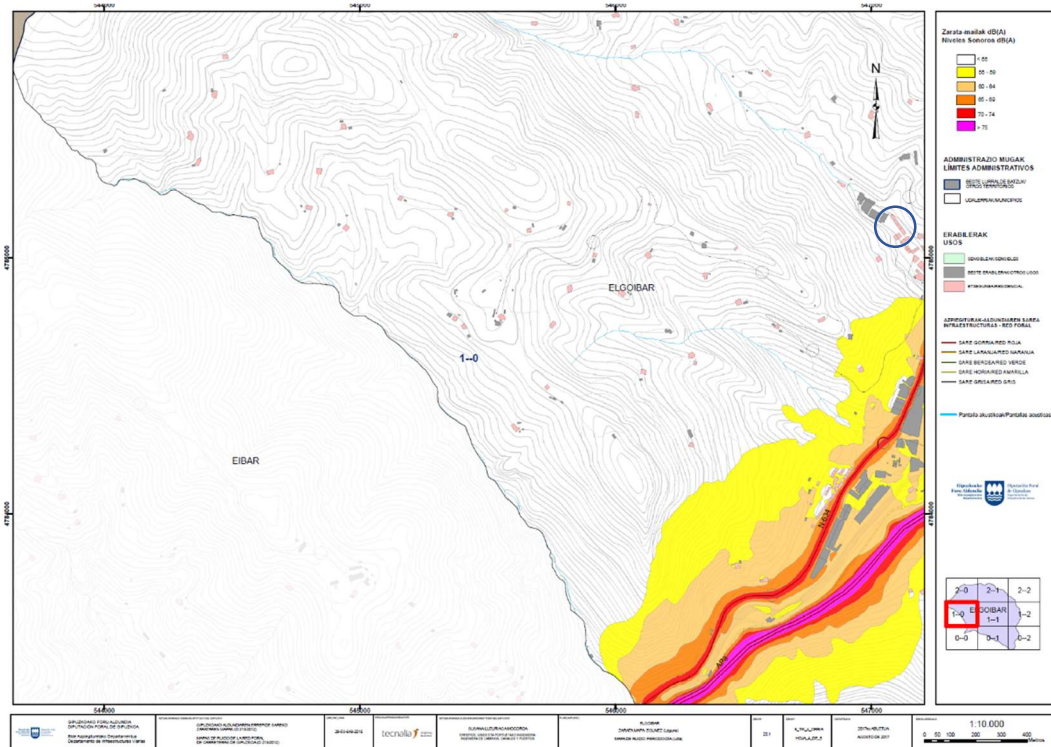
Elgoibar cuenta con unos mapas estratégicos de ruido aprobados en 2016. La parcela objeto del presente Plan Especial, tiene un ruido ambiental menor a 55 dB(A) en los todos los periodos día, tarde y noche.

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

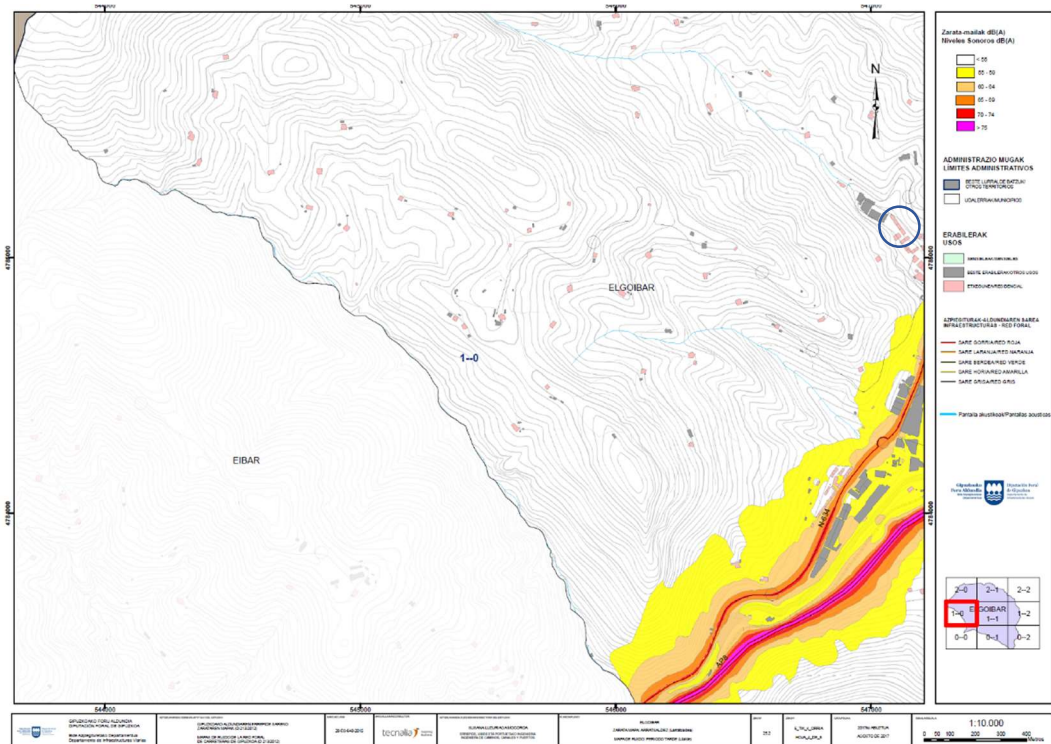
Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _d	L _e	L _n
E Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

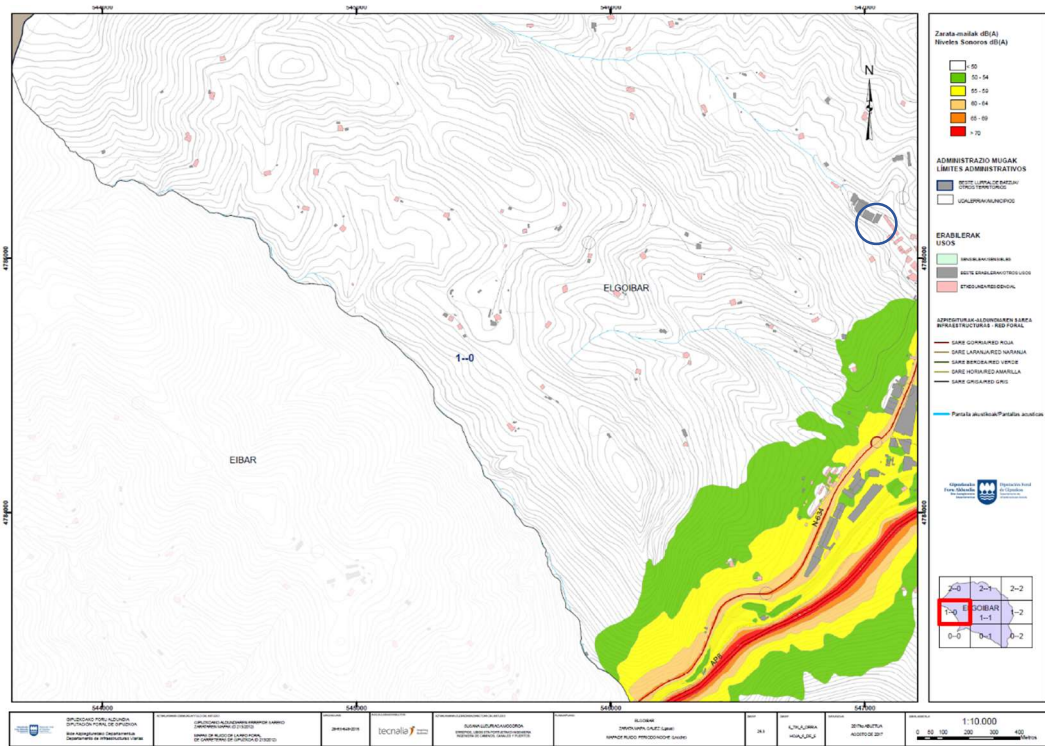
Esto quiere decir que la parcela cumple con los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior sin necesidad de medidas correctoras adicionales, ya tenga la consideración de suelo urbanizado o de futuro desarrollo.



Mapa de ruido Elgoibar: Periodo de día (L_d)



Mapa de ruido Mapa Elgoibar. Periodo de tarde (L_r)

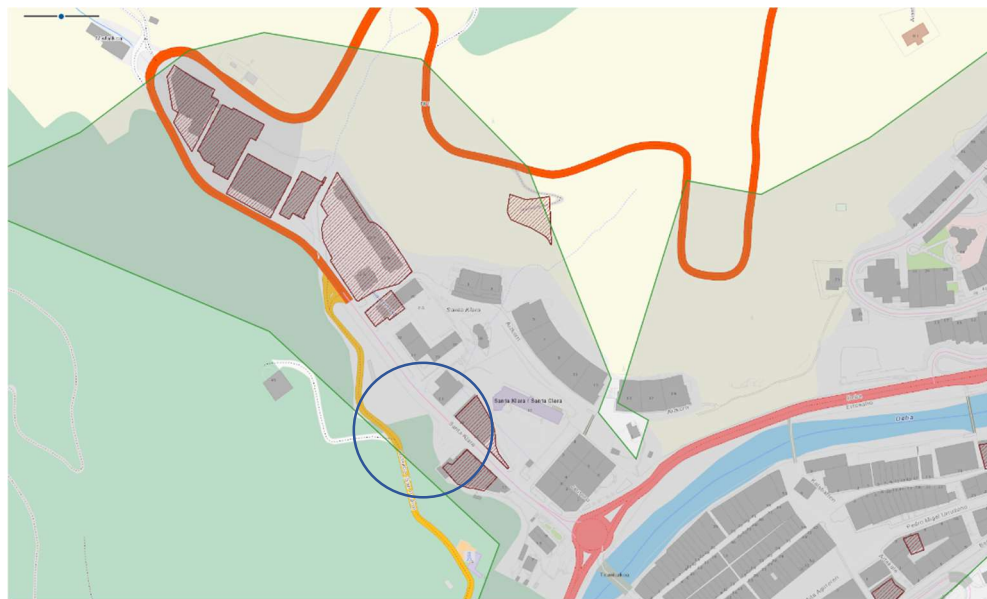


Mapa de ruido Elgoibar. Periodo de noche (L_n)

1.6.3 SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

El ámbito 7.A.2 – Santa Klara 19, objeto del presente Plan Especial, no está incluido en el inventario de suelos que soporten o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo

De este modo, no es de aplicación la Ley 4/2015 del 25 de junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.



Plano de suelos potencialmente contaminantes en el ámbito de actuación

1.6.4 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El término municipal de Elgoibar está afectado muy puntualmente por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao (Real Decreto 370/2011, de 11 de marzo) en una zona muy limitada lindante con el municipio de Éibar, que llega hasta la zona de Idotorbe (San Pedro), sin alcanzar el núcleo urbano. Este ámbito está afectado por la servidumbre de operación de aeronaves en el límite de aproximación intermedia, maniobra ILS 30. El plano de aproximación de aeronaves se localiza a una altitud de 1.043 m.

El área de servidumbre de operación de aeronaves no alcanza el ámbito del presente documento, ya que, a pesar de su relativa proximidad a la parcela por el oeste, ésta se sitúa en torno a la cota + 72 m con lo que hay 972 m de distancia frente a este plano.

1.6.5 SUFICIENCIA DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

La concurrencia de las legislaciones hidráulica y urbanística hace que cualquier planeamiento urbanístico tenga que justificar la suficiencia de los recursos hídricos y de las infraestructuras de saneamiento. En el caso presente no se modifican los parámetros de cálculo para ambos aspectos, ya que se mantiene la edificabilidad global existente en el subámbito 7.A.2-Santa Klara 19 y únicamente se produce una reordenación de la mancha edificatoria.

1.6.6 IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

La Ley 4/2005, de 18 de febrero para la igualdad de mujeres y hombres del País Vasco, establece la necesidad de evaluar el impacto potencial de cualquier norma o acto administrativo en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad (art. 19.1) y que el proyecto de norma o disposición habrá de ir acompañado de una memoria que evalúe el citado impacto (art. 22). La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaria del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, aprueba las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

Si bien se parte de que el presente documento tiene carácter de norma, el impacto de las actuaciones previstas en materia de género es inexistente ya que el único objeto del mismo es revisar la volumetría y régimen de uso propuestos en el actual Plan General con el fin de posibilitar una solución residencial más adecuada a la orografía de la parcela.

Por otro lado, la presente redacción del PEOU se encuentra dentro de los supuestos a) y d) de las excepciones establecidas en el punto 2 de la Directriz Primera del documento de Directrices aprobado por la Resolución 40/2012, en relación a la necesidad de incluir el Informe de Impacto en Función del Género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en dicha Directriz.

a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.

d) Los que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.

De acuerdo con lo indicado, se puede concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función del género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en las Directrices aprobadas.

1.6.7 IMPACTO EN LA NORMALIZACIÓN DEL EUSKERA

Según lo establecido en el artículo 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

Analizada esta cuestión no se ha identificado que el presente PEOU tenga impacto alguno en la normalización del uso del euskera, por lo que no se plantea ningún tipo de medida derivada.

1.6.8 PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La elaboración del Plan Especial se atenderá a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, que es extensible a la ordenación urbanística en general.

Artículo 8. Principio de participación ciudadana.

1. La ordenación urbanística se formulará, tramitará, aprobará y ejecutará favoreciendo y facilitando la participación, en todas sus formas, de las personas físicas o jurídicas, con garantía de las expresamente previstas en esta Ley.

2. El principio de participación comportará el derecho a:

- a) Comparecer como interesado, sin necesidad de acreditar legitimación especial, en los procedimientos de tramitación del planeamiento, de ejecución y de disciplina urbanística.*
- b) Acceder y obtener copia, en la forma que se determine por cada administración pública de la documentación que obre en los archivos de las administraciones públicas competentes, sin otras limitaciones que las generales establecidas en las leyes.*
- c) Ejercer en vía administrativa y judicial, sin necesidad de legitimación especial, las acciones pertinentes para exigir de las administraciones públicas y de los sujetos privados el cumplimiento de la legislación y la ordenación urbanística.*

El presente documento **no recoge expresamente un Programa de participación ciudadana**, ya que el artículo 108 de la Ley 2/2006 contempla este documento exclusivamente para el planeamiento general. No obstante, a objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, en cumplimiento de los objetivos del principio de participación ciudadana, se incluye un Resumen Ejecutivo de carácter no técnico de la modificación del Plan Especial, según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio.

1.6.9 **DECRETO 80/2022, DE 28 DE JUNIO, DE REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.**

Conforme a la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco, las condiciones mínimas de habitabilidad serán de cumplimiento obligatorio para los instrumentos de planeamiento urbanístico que aprueben las administraciones públicas. A tal efecto, y según el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, el presente PEOU, dentro de sus atribuciones, determina el conjunto de parámetros urbanísticos y de volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

Las condiciones mínimas de habitabilidad que deben respetar las viviendas y alojamientos dotacionales que se habilitan a desarrollar en el conjunto de parcelas afectadas por el presente PEOU se fundamentan en los siguientes principios generales:

- a) Principio de sostenibilidad social en relación con la adecuación en razón a su tamaño para las características de la persona, familia o unidad de convivencia a la que se destine.
- b) Principio de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres en relación con la accesibilidad, así como respecto a su disposición, instalaciones y equipamiento.
- c) Principio de versatilidad para su adecuación a las diversas funciones y a las necesidades cambiantes de residencia de las personas que utilizan la vivienda.
- d) Principio de vivienda salubre en relación con la iluminación y ventilación.
- e) Principio de sostenibilidad medioambiental en razón a la eficiencia energética, reducción de emisiones de CO₂, confort térmico, protección contra el ruido, economía circular y minoración en la generación de residuos, teniendo en cuenta el ciclo completo de vida útil de la vivienda.

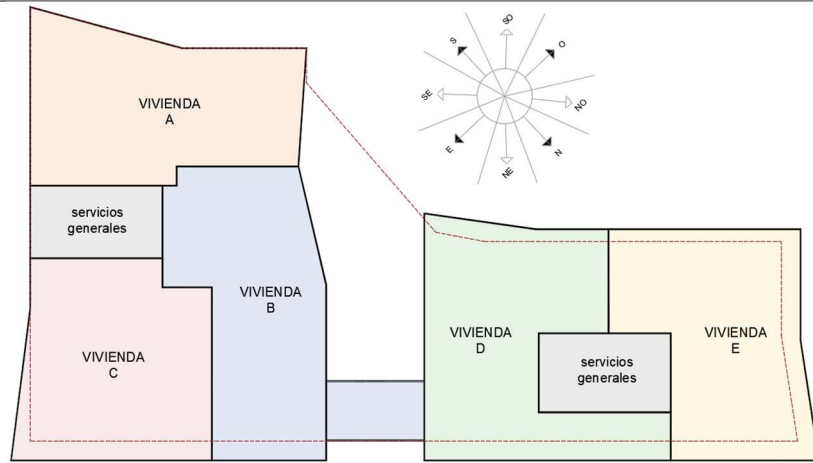
Si bien será objeto de cumplimiento detallado por parte del Proyecto de Edificación que se desarrolle de cara a la obtención de la preceptiva licencia de obras, a continuación se verifica el cumplimiento de los citados principios generales previos, dentro de los límites y capacidad de ordenación que, para los Planes Especiales, se establecen según la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco:

Principios generales D. 80/2022	PEOU								
Sostenibilidad social	<p>El desarrollo residencial habilitado en la parcela 1 del subámbito 7.A.2, al disponer un número máximo de viviendas de 26 unidades, garantiza que cada una de ellas dispondrán de superficie, composición y programa adecuados a personas, familias o unidades de convivencia a las que se destine.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Aprovechamiento vivienda</th> <th style="text-align: center;">Nº máx. viviendas</th> <th style="text-align: center;">Sup. construida vivienda</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">TOTAL</td> <td style="text-align: center;">2.308 m²</td> <td style="text-align: center;">26</td> <td style="text-align: center;">88,77 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>La media total resulta en 75,45 m² (u)/viv, compatible con viviendas de hasta 3 dormitorios. Cumple la superficie mínima exigida en el apartado I-B.4: Condiciones Espaciales.</p>		Aprovechamiento vivienda	Nº máx. viviendas	Sup. construida vivienda	TOTAL	2.308 m ²	26	88,77 m ²
	Aprovechamiento vivienda	Nº máx. viviendas	Sup. construida vivienda						
TOTAL	2.308 m ²	26	88,77 m ²						
Igualdad de trato y de oportunidades	<p>El volumen edificatorio previsto deberá cumplir lo dispuesto en el CTE DB SUA así como en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.</p> <p>No se detecta que las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes previsto en el presente PEOU limiten o dificulten el cumplimiento de la citada normativa.</p>								
Versatilidad	<p>Puesto que existe edificabilidad diferenciada para uso residencial vivienda y para usos auxiliares, el presente documento habilita una adecuación a las diversas funciones necesidades cambiantes de residencia de las personas que utilizan la vivienda y sus servicios generales asociados.</p>								

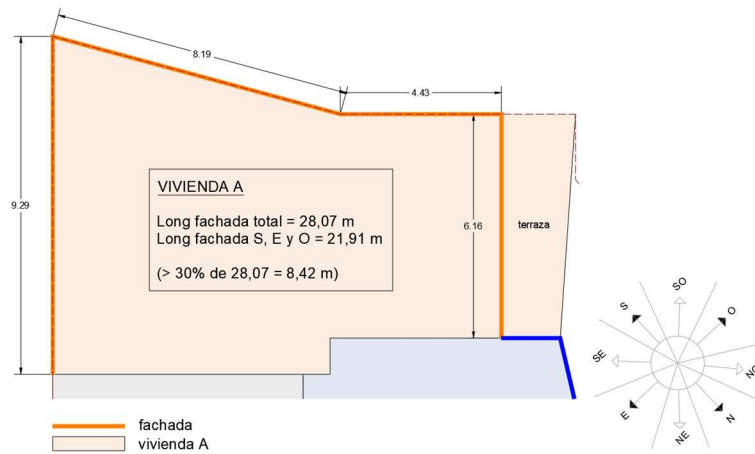
Salubridad	La determinación del gálibo general del volumen edificatorio, así como el señalamiento de las rasantes y los diferentes niveles de alturas de plantas permiten una adecuada ejecución de espacio residencial en relación con la iluminación y ventilación.
Sostenibilidad medioambiental	El volumen previsto deberá cumplir lo dispuesto en el CTE, así como en la normativa sectorial de aplicación como el REBT, ICT, RITE, RIPCI, etc, de forma que se tenga en cuenta el ciclo completo de vida útil de la vivienda en relación con la eficiencia energética, reducción de emisiones de CO ₂ , confort térmico, protección contra el ruido, economía circular y minoración en la generación de residuos. No se detecta que las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes previsto en el presente PEOU limiten o dificulten el cumplimiento de la citada normativa.

A continuación, se verifica el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas y alojamientos dotacionales, dentro de los límites y capacidad de ordenación que, para los Planes Especiales, se establecen según la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco:

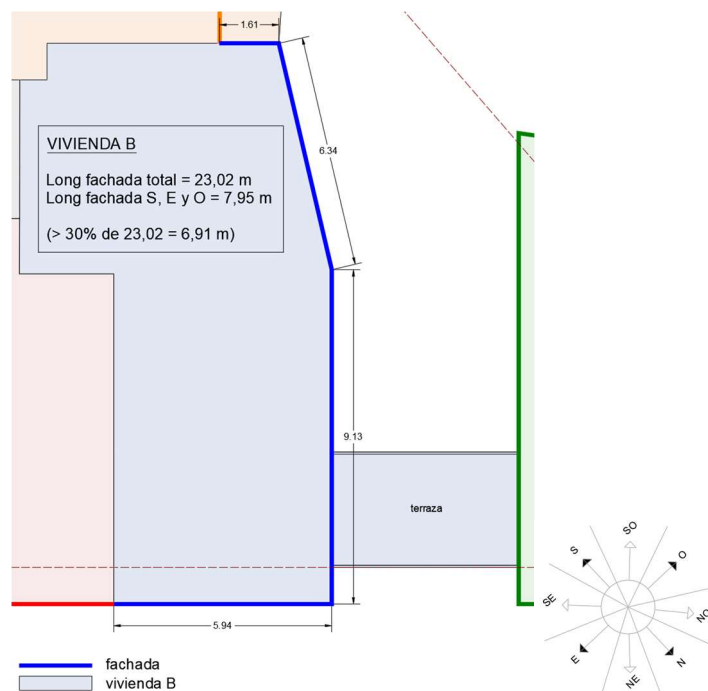
Condiciones mínimas de habitabilidad D. 80/2022	PEOU
I-A.1: Condiciones de seguridad	Se determinan alineaciones obligatorias y limitación de vuelos, de forma que el volumen edificatorio mantenga la alineación a vial existente y configure un edificio con una distribución espacial adecuada en orden a garantizar la percepción de seguridad.
I-A.2: Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación	<p>El perfil edificatorio se ha realizado de forma que garantice el cumplimiento de las condiciones de soleamiento que se contemplan en el Decreto 80/2022 para las viviendas y alojamientos dotacionales.</p> <p><i>“Los edificios se planificarán y diseñarán de forma que se garantice un correcto soleamiento de las viviendas, por ello no se admitirán diseños de viviendas en las que todas sus áreas de convivencia o privacidad den a orientación noroeste, norte y noreste.</i></p> <p><i>Se consideran, a efectos de esta norma, áreas de convivencia o privacidad los espacios de estar, estar-comedor, estar-cocina-comedor y habitaciones.</i></p> <p><i>Las viviendas deberán diseñarse de forma que al menos un 30% de superficie de las fachadas de sus áreas de convivencia o privacidad den a orientación distinta a la orientación noroeste, norte y noreste, asegurando un soleamiento mínimo en al menos una de las citadas estancias.”</i></p> <p>A continuación, se muestra una planta tipo residencial, no vinculante, que ejemplifica el cumplimiento de las condiciones de salubridad, iluminación y ventilación:</p>



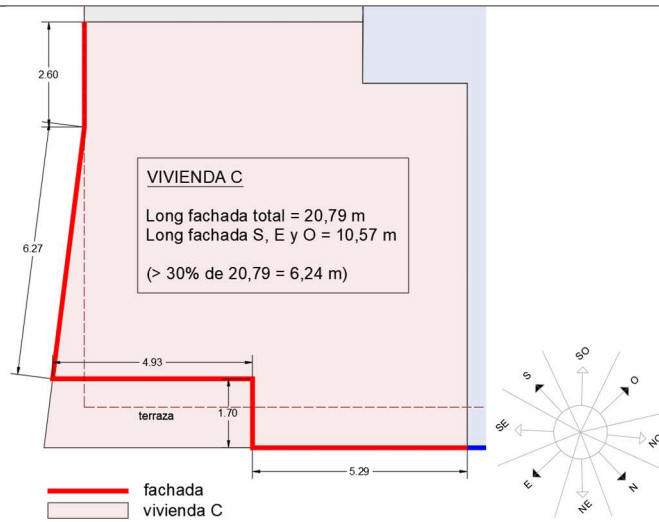
Planta tipo. Vista general



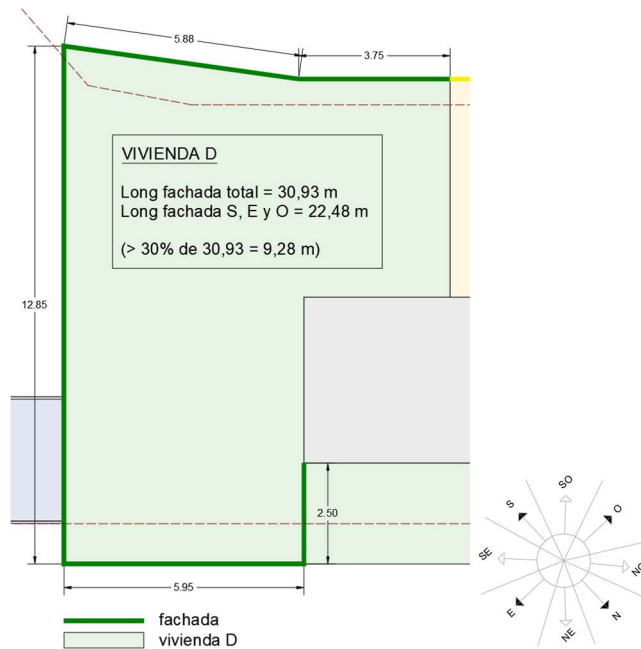
Planta tipo. Vivienda tipo A



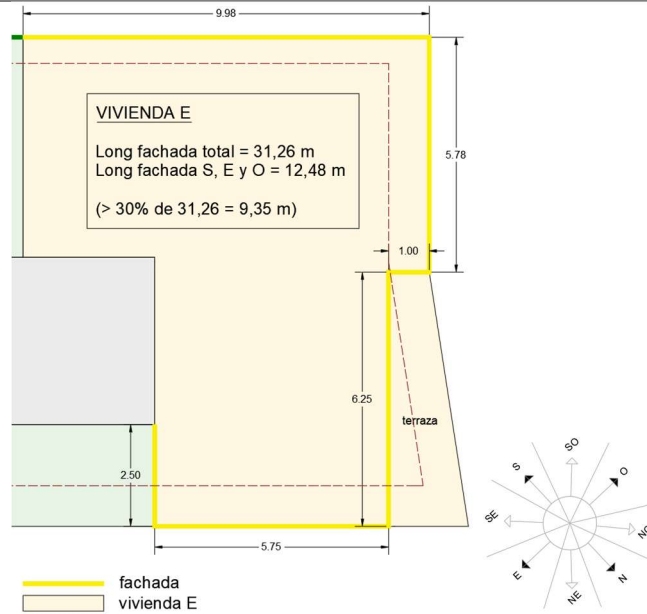
Planta tipo. Vivienda tipo B



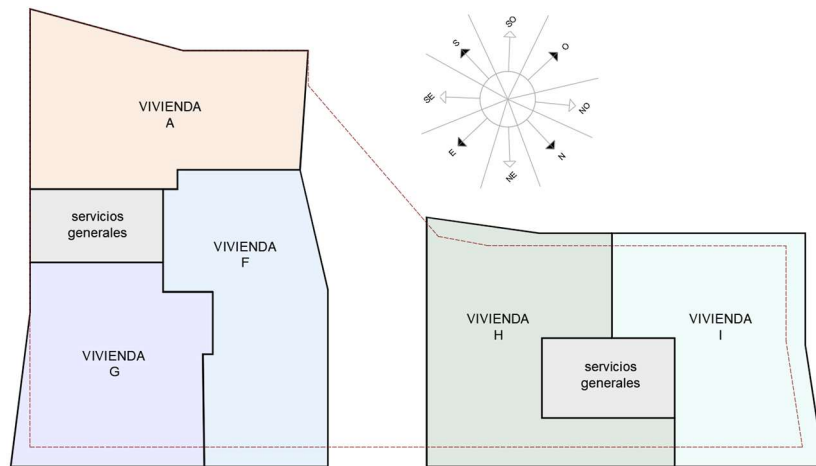
Planta tipo. Vivienda tipo C



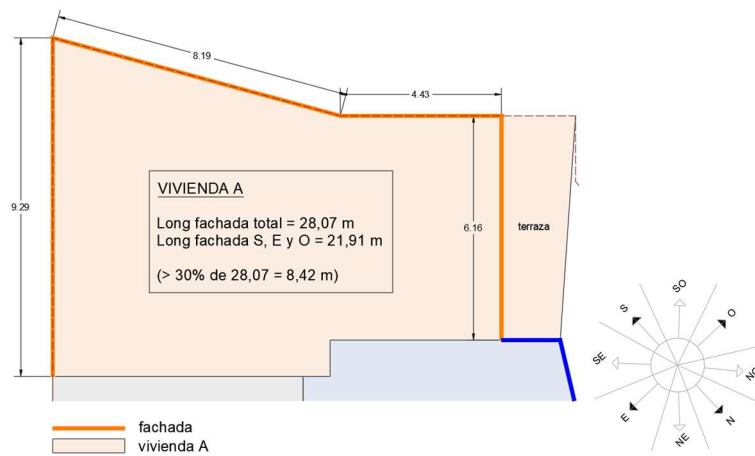
Planta tipo. Vivienda tipo D



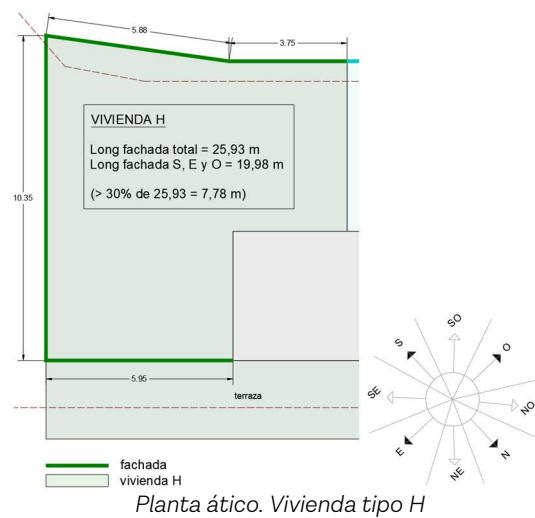
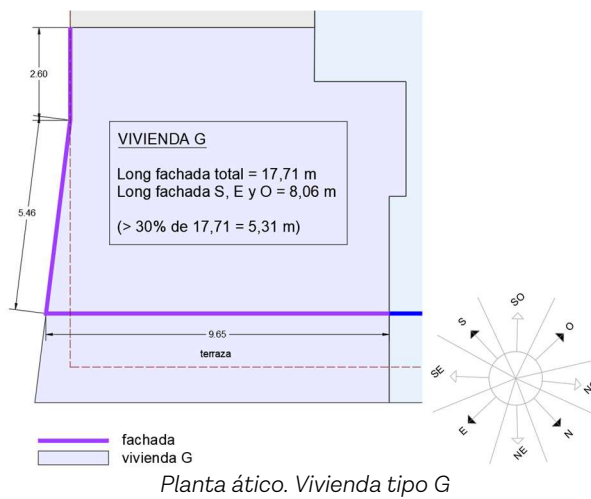
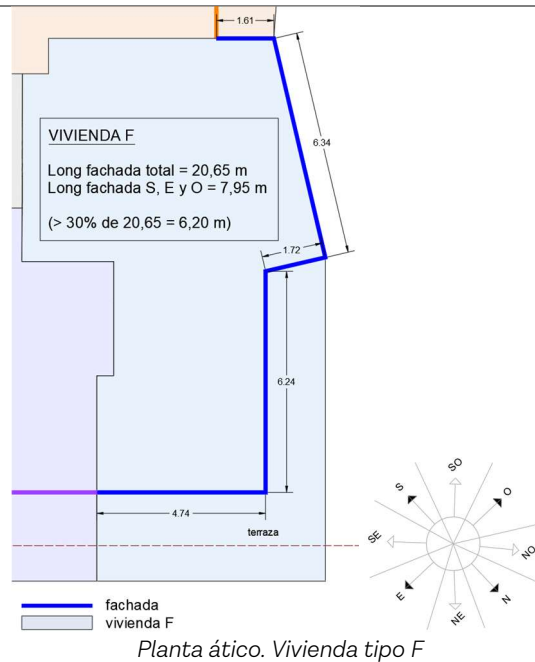
Planta tipo. Vivienda tipo E

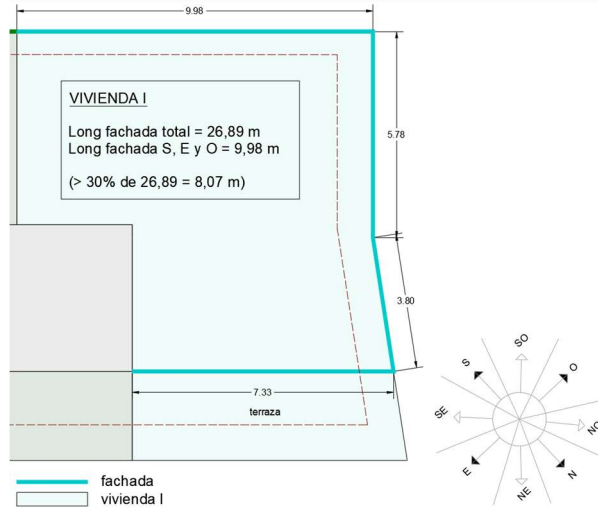


Planta ático. Vista general



Planta ático. Vivienda tipo A





Planta ático. Vivienda tipo I

Escalera: los servicios comunes permiten elementos de comunicación vertical, como ascensores y escaleras, que pueden contar con ventilación e iluminación directa a calle.

**I-A.3:
Condiciones de
acceso y de
accesibilidad**

El volumen edificatorio cuenta con acceso desde la vía pública. Deberá cumplir lo dispuesto en el CTE DB SUA así como en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación. No se detecta que las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes previsto en el presente PEOU limiten o dificulten el cumplimiento de la citada normativa.

**I-B.2:
Condiciones de
salubridad.
Iluminación y
ventilación**

Todas las viviendas pueden ser exteriores en las condiciones previstas en el Anexo IV y las condiciones que se establecen para el diseño de las viviendas en el apartado I-A.2 «Condiciones de salubridad. Iluminación y Ventilación», en el Anexo I.

Tal como se ejemplifica en las viviendas tipo desarrolladas previamente para la justificación del apartado I-A.2, no existen viviendas de nueva planta orientadas únicamente al Norte, Noroeste o Noreste.

**I-B.4:
Condiciones
espaciales**

	Aprovechamiento vivienda	Nº máx. viviendas	Sup. construida vivienda
TOTAL	2.308 m ²	26	88,77 m ²

La media total resulta en 75,45 m² (u)/viv, compatible con viviendas de hasta 3 dormitorios.

La altura libre mínima por planta, de 2,50 m, queda garantizada al proponer un volumen edificatorio con una altura máxima de edificación de 21 m en 7 plantas.