



**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

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



## ÍNDICE GENERAL

### I. DOCUMENTACIÓN ESCRITA

<b>1. MEMORIA DESCRIPTIVA</b> .....	9
<b>1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN</b> .....	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
<b>1.2 DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO</b> .....	12
1.2.1 UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	12
1.2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	16
1.2.3 REPORTAJE FOTOGRÁFICO.....	19
<b>1.3 CONTENIDO FORMAL DEL PLAN ESPECIAL</b> .....	20
<b>1.4 RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE</b> .....	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
<b>1.5 CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA</b> .....	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
<b>1.6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER SECTORIAL</b> .....	42
1.6.1 IMPACTO AMBIENTAL .....	42
1.6.2 IMPACTO ACÚSTICO.....	42
1.6.3 SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS.....	45
1.6.4 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	46
1.6.5 SUFICIENCIA DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO .....	46
1.6.6 IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO.....	46
1.6.7 IMPACTO EN LA NORMALIZACIÓN DEL EUSKERA.....	47
1.6.8 PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	47
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.....	47

**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)

<b>N.º PLANO</b>	<b>TÍTULO PLANO</b>	<b>A3</b>	<b>A1</b>
<b><i>I_ INFORMACIÓN</i></b>			
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
<b><i>O_ORDENACIÓN</i></b>			
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).

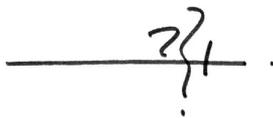
### **1.1.4 AUTOR DEL PROYECTO**

Los autores del proyecto son PERU CAÑADA OMAGOGEASCOA 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,

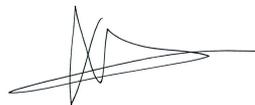
XABIER ARRANZ DÍEZ con domicilio en Bilbao, C/ Gran Vía 2 – piso 7 y con DNI 45822977C e inscrito en el Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro con el número 4851, todos ellos en nombre de

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, junio de 2024



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



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

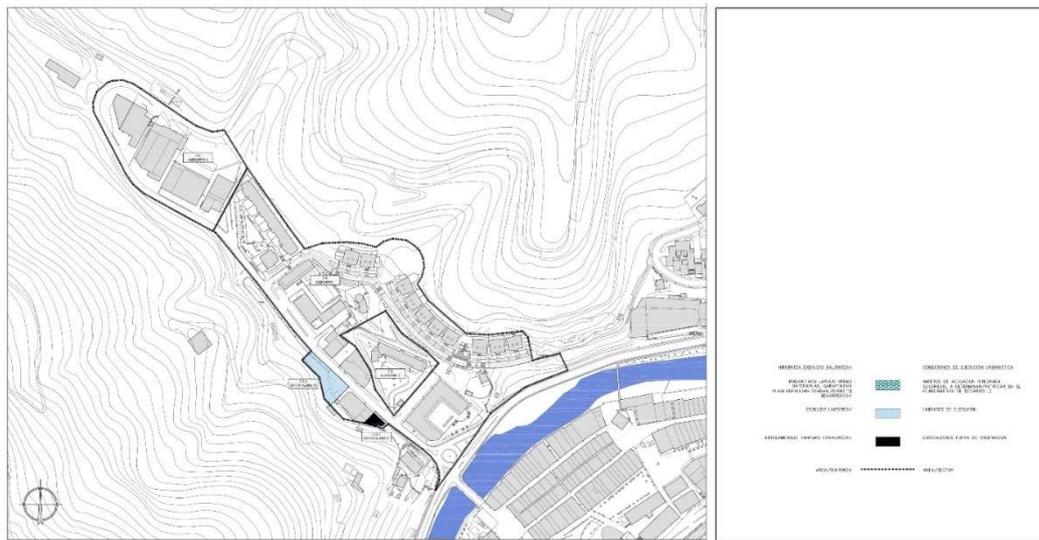
**1.2 DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO**

**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.



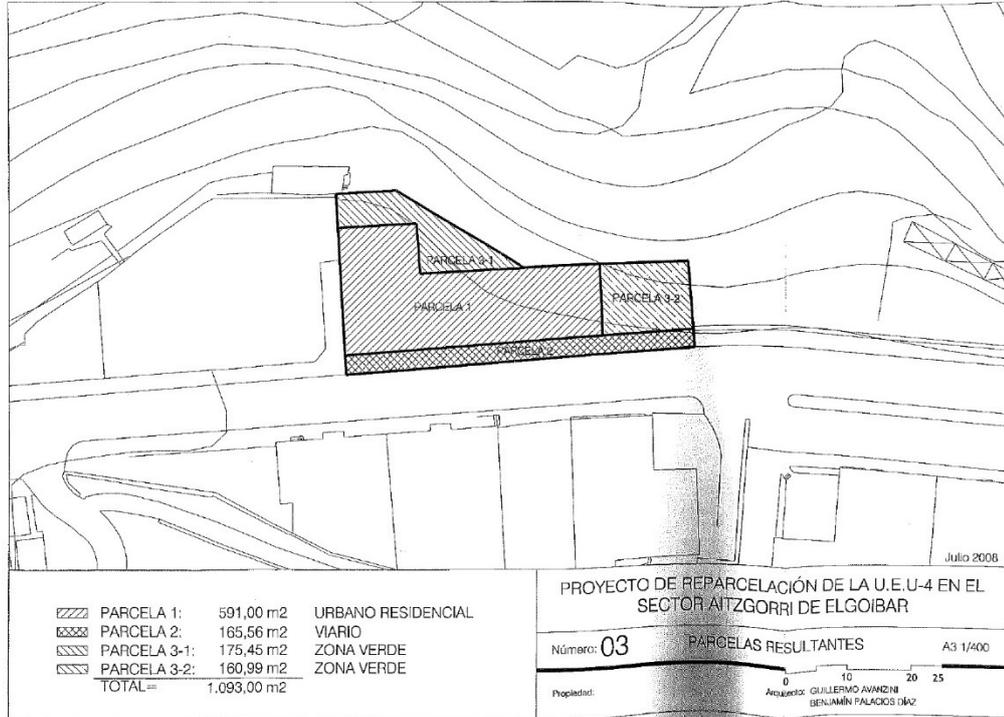
PGOU Elgoibar. Ámbito 7.A2 – Santa Klara 19. PLANO DE SITUACIÓN



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

El subámbito, de 1.093 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Uso: Urbano Residencial
- Parcela 2: 165,56 m<sup>2</sup>. Uso: Viario
- Parcela 3.1: 175,45 m<sup>2</sup>. Uso: Zona Verde
- Parcela 3.2: 160,99 m<sup>2</sup>. Uso: Zona Verde



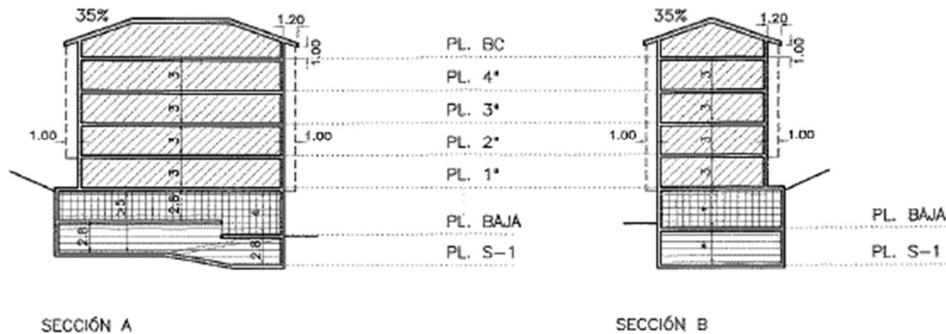
PROYECTO DE REPARCELACIÓN de la U.E.U.-4 en el Sector Aitzgorri de Elgoibar

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



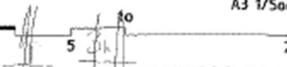
RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS

GARAJE.....	591 M <sup>2</sup>
COMERCIAL.....	591 M <sup>2</sup>
VIVIENDA.....	2308 M <sup>2</sup>
NÚMERO MÁX. DE VIVIENDAS.....	26



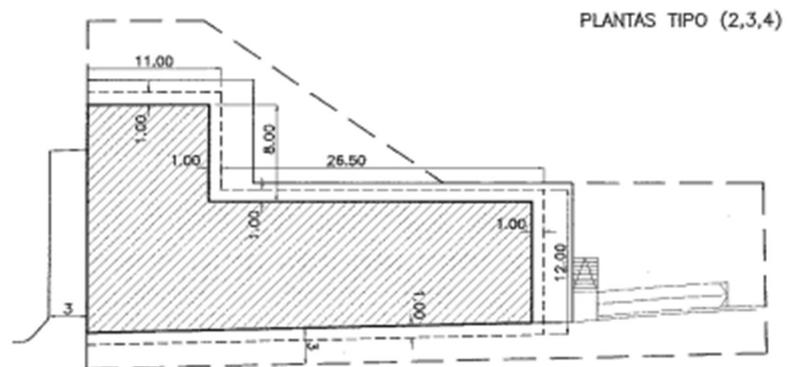
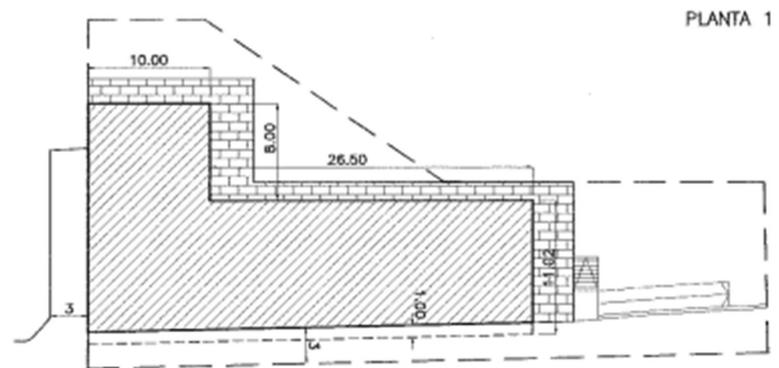
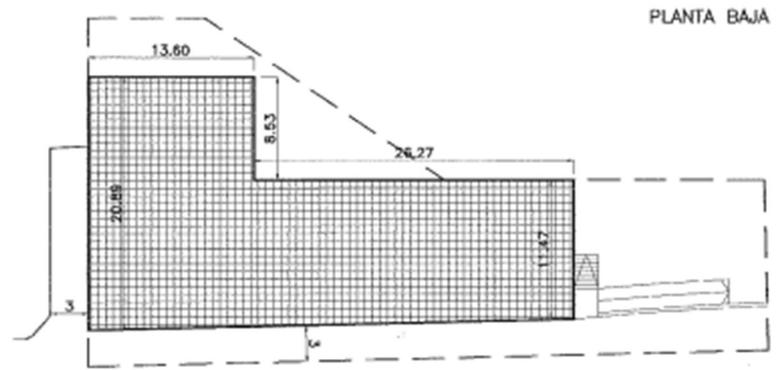
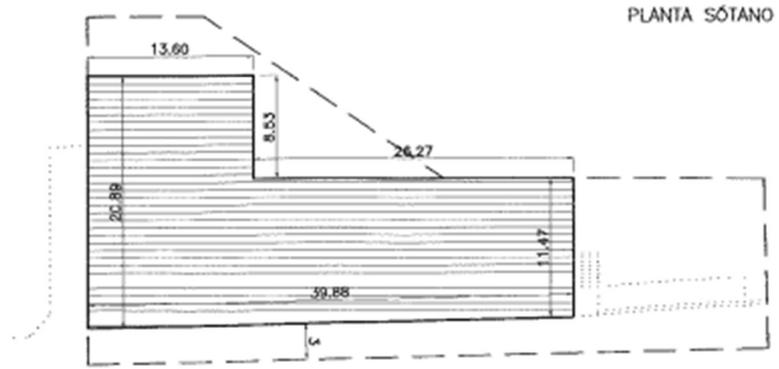
\* ALTURAS DE PLANTA BAJA Y PRIMERA PLANTA DE SÓTANO SE ADAPTAN SEGÚN LA PENDIENTE DE LA CALLE

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

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

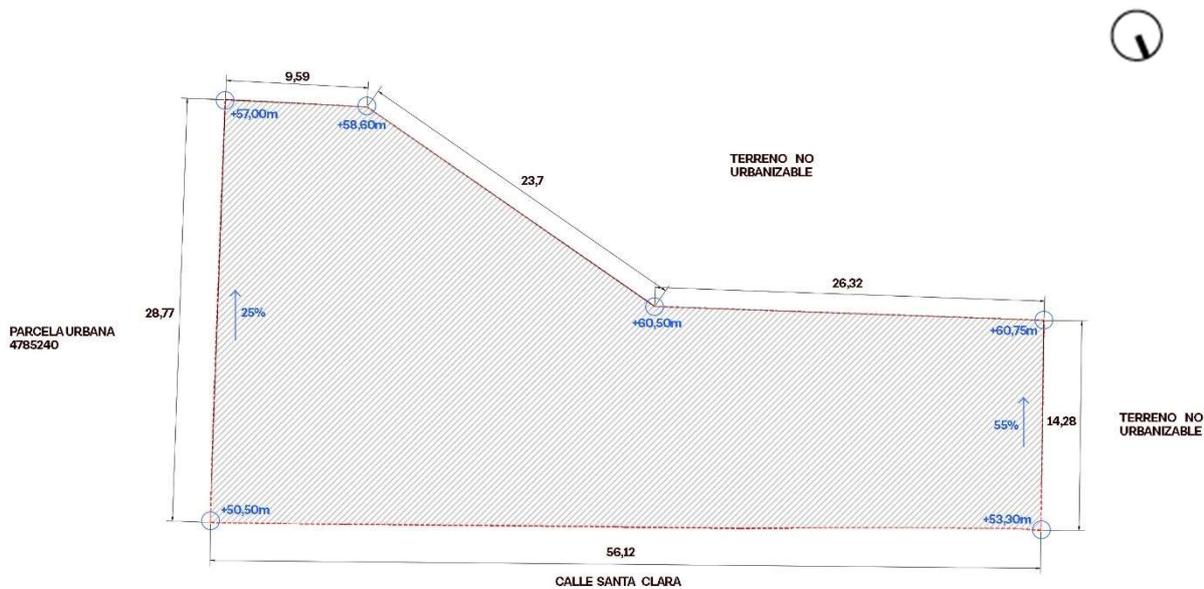
### CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

El subámbito tiene una superficie de 1.093 m<sup>2</sup> 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

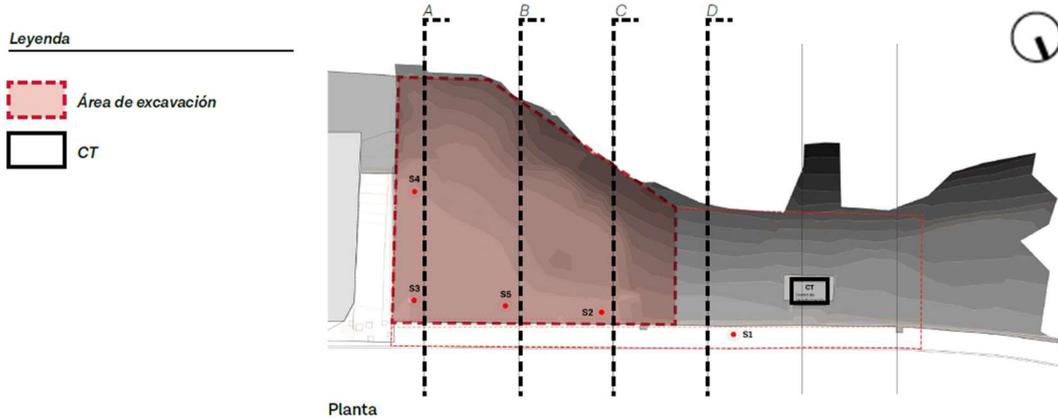
De este primer análisis del ámbito se extraen ya algunas conclusiones de la futura ordenación:

- 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

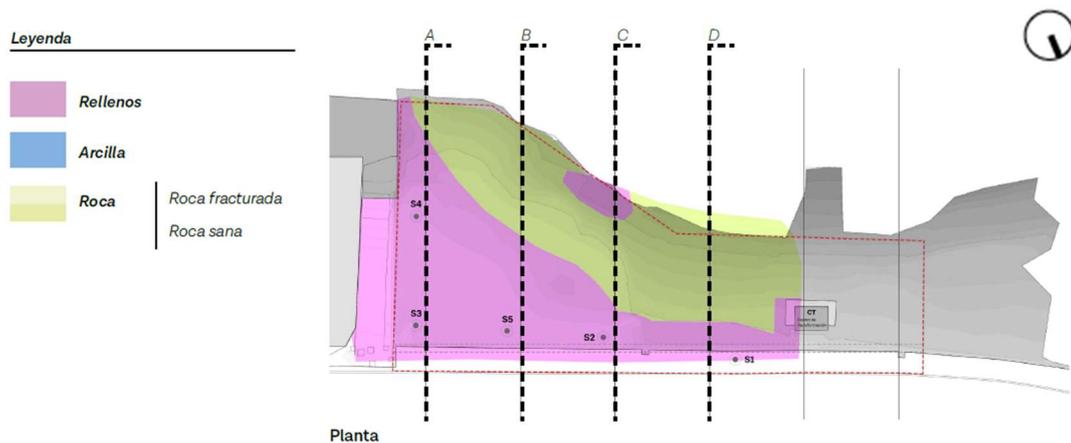
Del análisis de los sondeos realizados se extrajo la siguiente información de los estratos que componen el terreno:

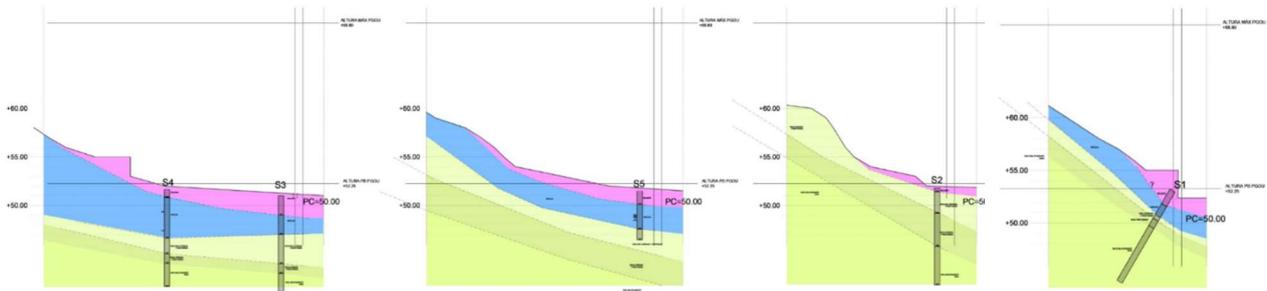
Al suroeste del sector se concentra una zona de pendiente elevada, compuesta por un estrato de roca muy superficial con una dirección de punzonamiento desfavorable para su estabilidad.

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 m<sup>2</sup> útiles.
- Tamaño promedio: 85m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> útiles.*

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

*A.- Criterios generales:*

*b) Parcelas "a.20 Residencial de edificación abierta": 85 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>(t) residencial.  
  240 m<sup>2</sup>(t) residencial bajocubierta.  
  591 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>, 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.

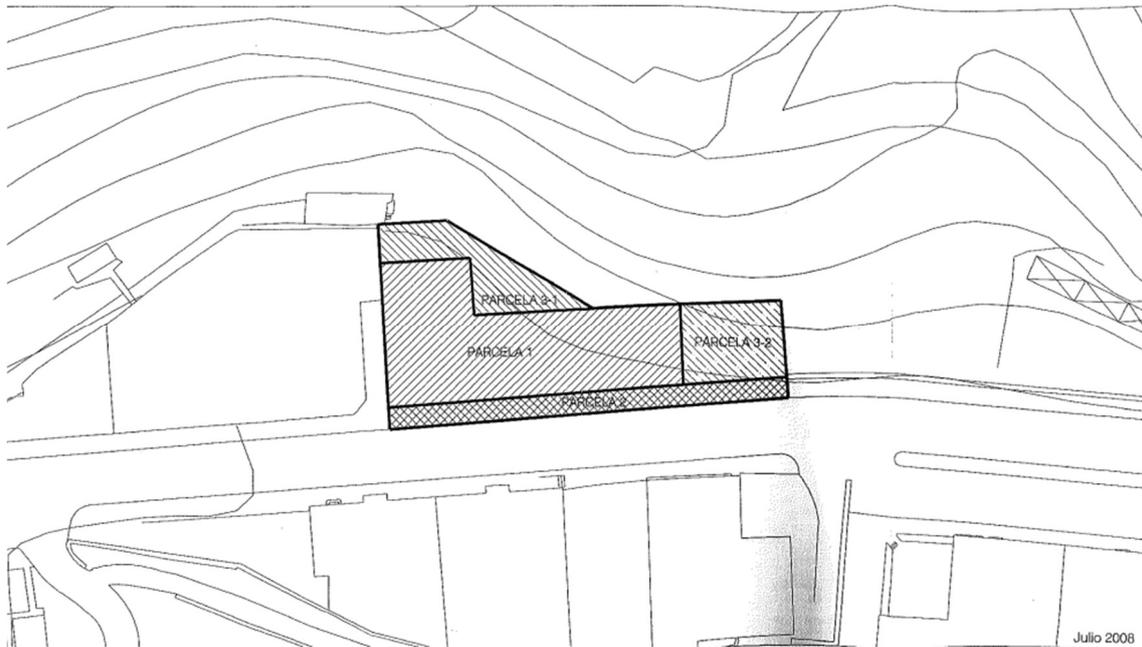
### A) PARCELACIÓN

El subámbito, de 1.093 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Uso: Urbano Residencial
- Parcela 2: 165,56 m<sup>2</sup>. Uso: Viario
- Parcela 3.1: 175,45 m<sup>2</sup>. Uso: Zona Verde
- Parcela 3.2: 160,99 m<sup>2</sup>. 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.



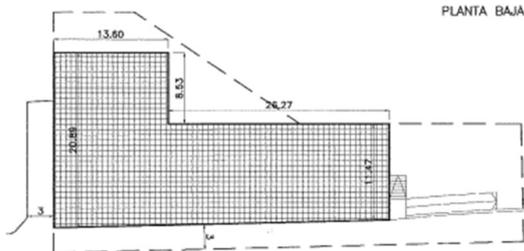
Proyecto de reparcelación de la U.E.U-4 en el sector Aitzgorri de Elgoibar

**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 m<sup>2</sup> de parcela destinados a uso residencial ni disminuir la superficie destinada a uso público.**

**B) CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

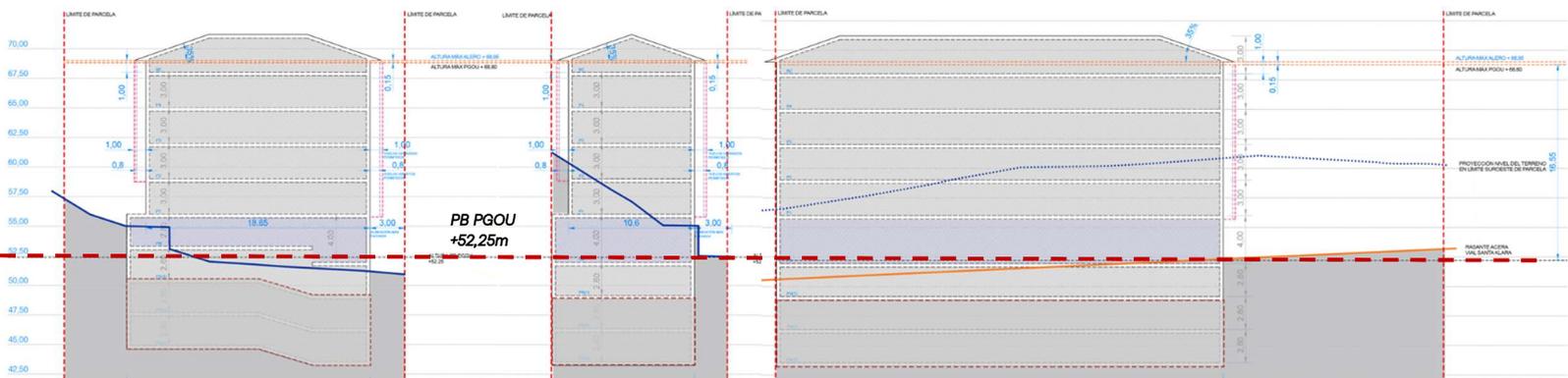
La regulación actual del PEOU de 2011 establece una edificabilidad de **2.308 m<sup>2</sup>** de uso residencial sobre rasante, distribuidos en cuatro plantas altas y una planta bajocubierta.

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 m<sup>2</sup>, 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** ”.

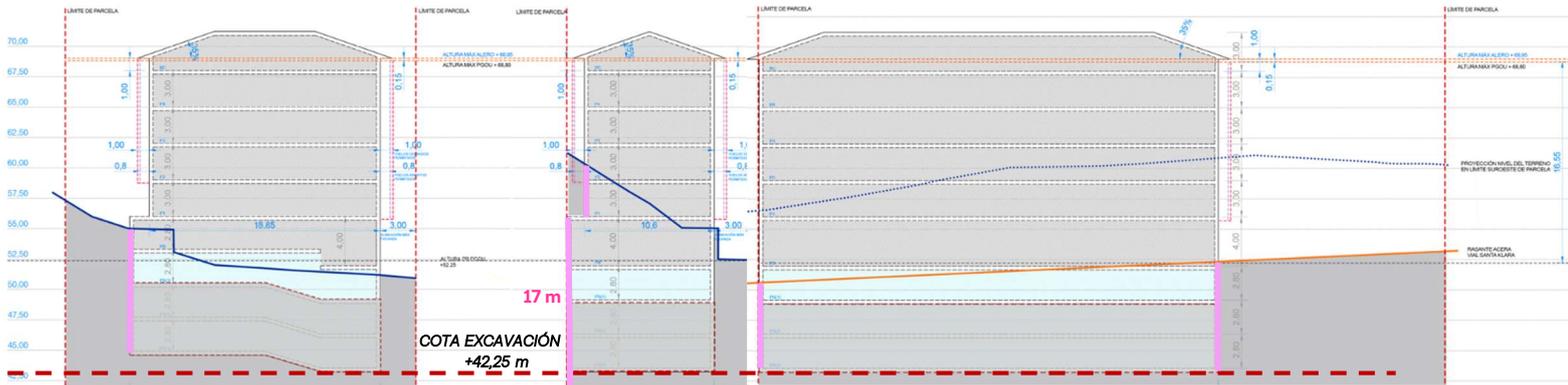


Esquema de secciones resultantes de la ordenación planteada PEOU 2011. ANÁLISIS PBAJA.

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.

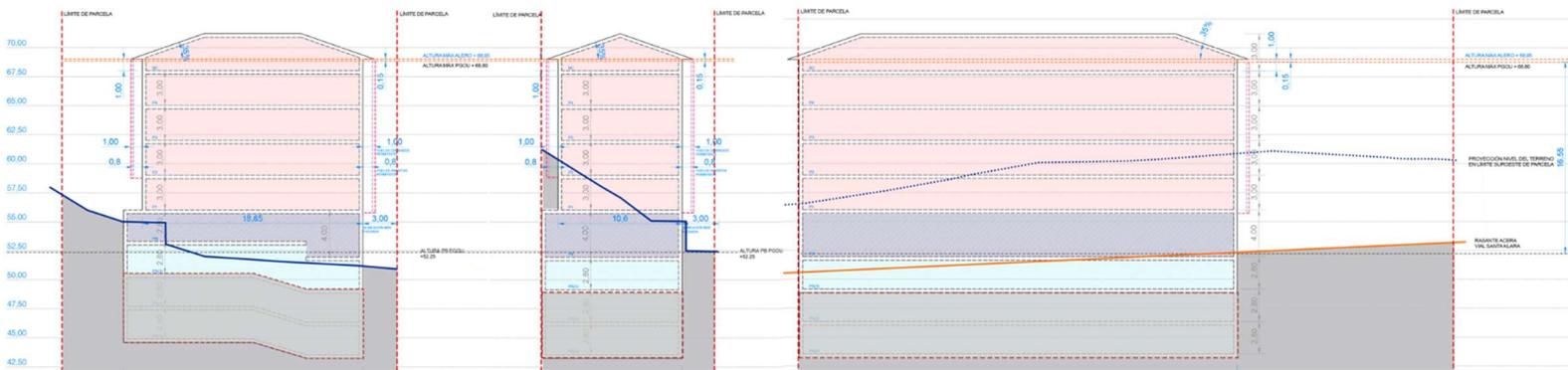
C) RÉGIMEN DE USO

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 m<sup>2</sup>. Uso: Urbano Residencial
- Parcela 2: 194,10 m<sup>2</sup>. Uso: Viario
- Parcela 3.1: 134,92 m<sup>2</sup>. Uso: Zona Verde
- Parcela 3.2: 173,10 m<sup>2</sup>. 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 (±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.

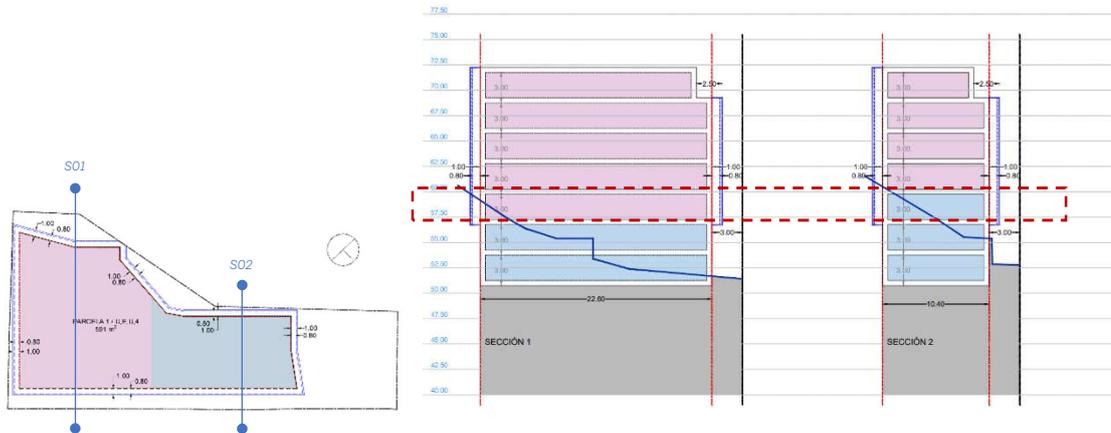
De este planteamiento, se deduce la imposibilidad de cubrir la totalidad del número de plazas de aparcamiento exigidas por norma en la Planta Semisótano del edificio, por lo que será necesario destinar también a ello la Planta Baja del edificio, posibilidad que se contempla en el PGOU.

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.



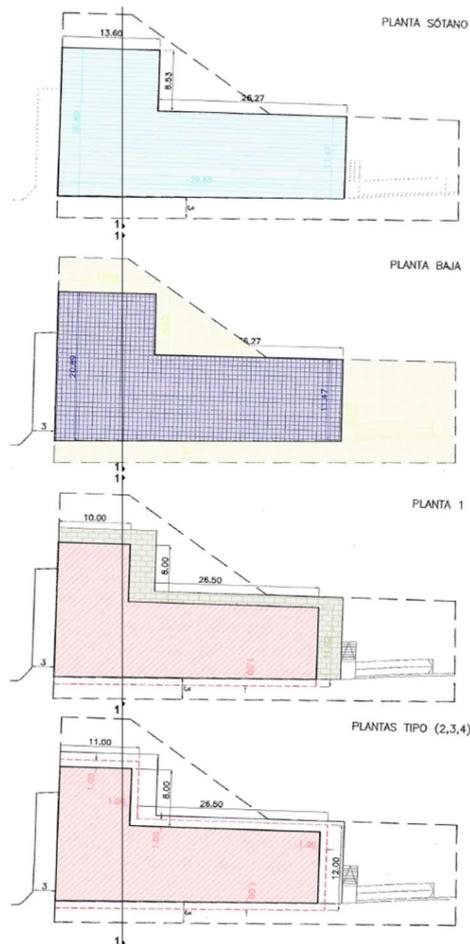
Esquema de planta primera. Secciones transversales  
**Aparcamiento + Usos Auxiliares Vivienda**

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

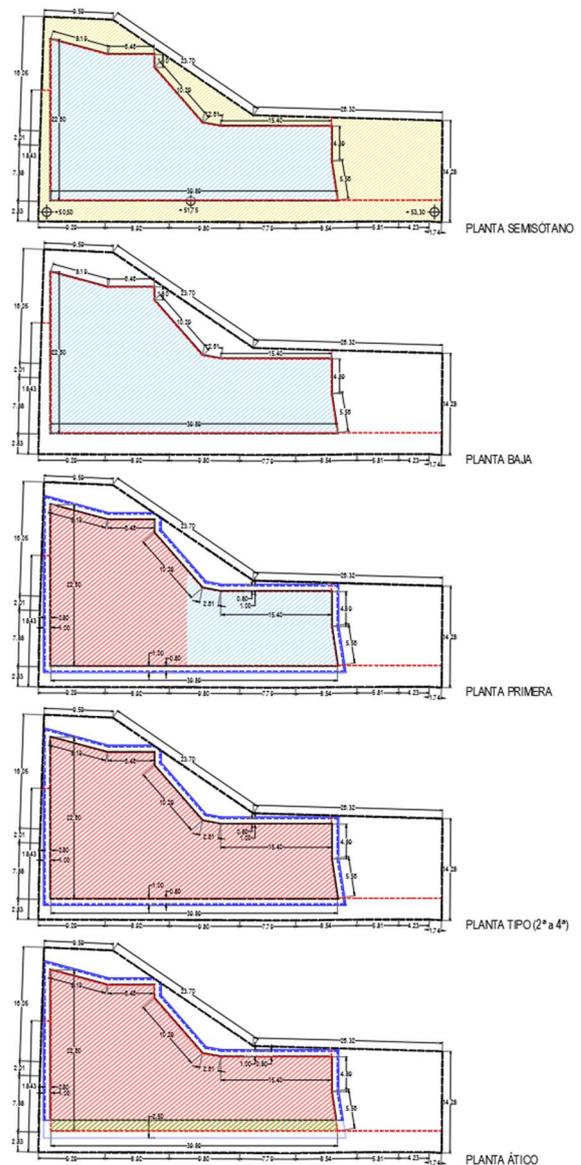
La edificabilidad contemplada en el PGOU es de 2.308 m<sup>2</sup>. Considerando que en las plantas descritas en ningún caso se ocupará el total de la mancha edificable y que parte de la superficie se destinará a zonas comunes públicas y privadas, se plantea habilitar la planta bajocubierta para su aprovechamiento 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

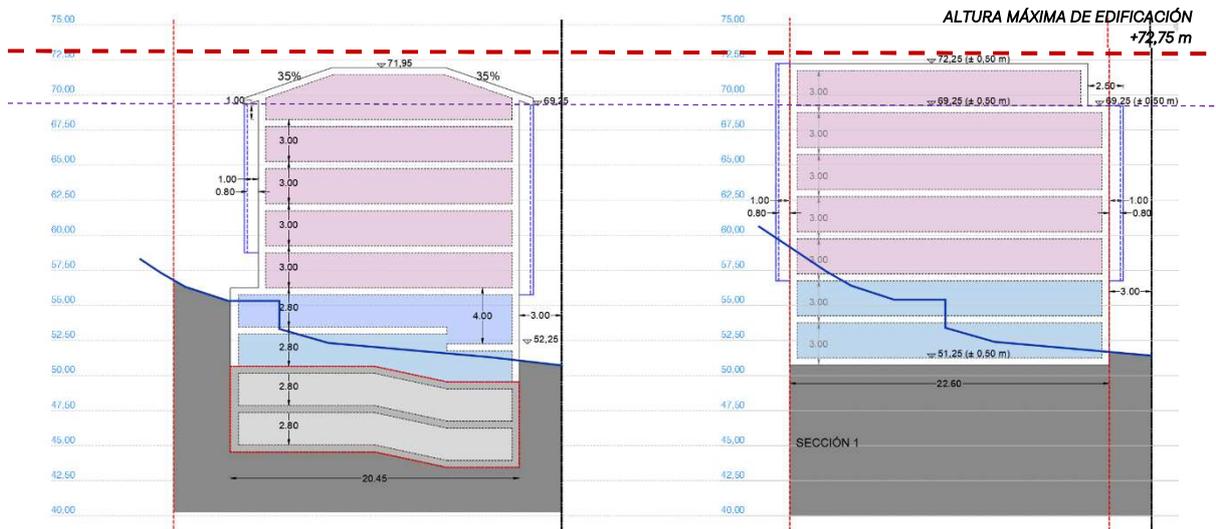
Como se describe en el apartado anterior, la nueva distribución de usos propuesta consume las dos primeras plantas edificadas (PSS y PB) en uso de aparcamiento y auxiliares. La primera planta de viviendas, antes prevista en +56,00 m, se eleva así a la cota 57,25 m ( $\pm 0,50$  m). Este cambio permite 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:

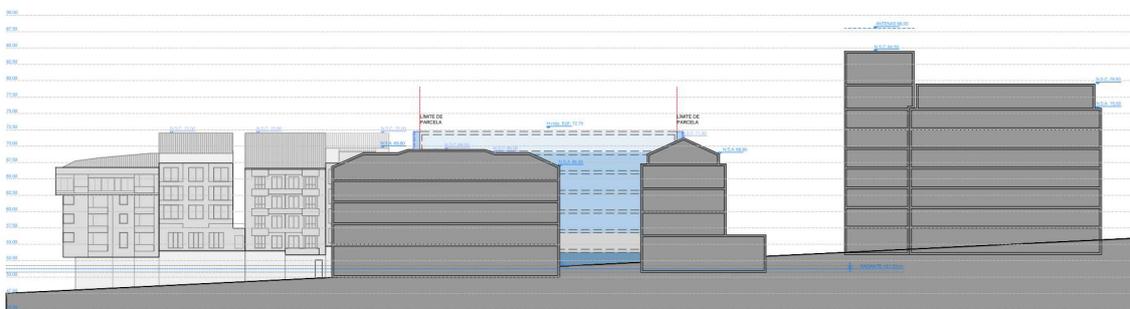
EDIFICIO	CUMBRERA m.s.n.m	ALERO m.s.n.m
2	69,50	66,85
3	71,30	68,80
1	72,00	69,80
<b>7.A.2</b>	<b>72,75</b>	
5	79,50	
4	84,50	

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.

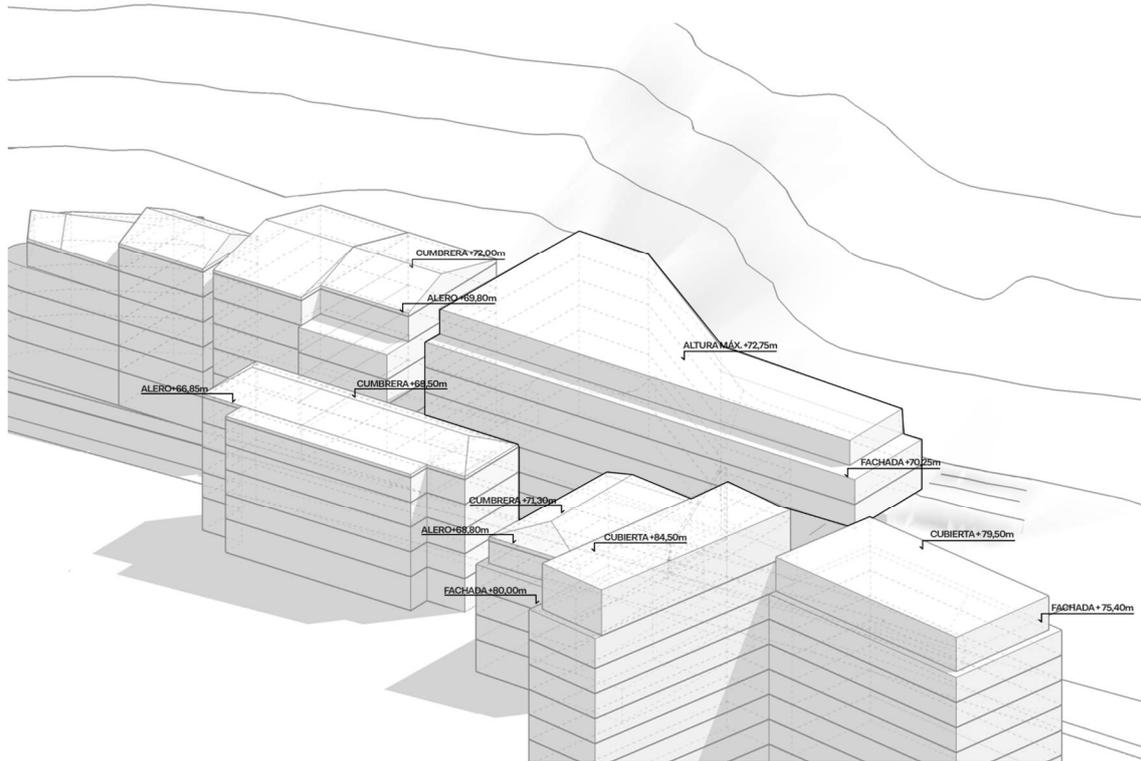
Volviendo a la parcela, se resuelve que la planta ático planteada quedaría plenamente integrada en el entorno edificatorio, con una altura de cubierta de +72,25 m ( $\pm 0,50$  m), cumpliendo con el valor de altura máxima de edificación de 72,75m, y una cota superior del último forjado de, orientativamente, 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



Cotas de cumbrera y alero edificios colindantes

#### 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 EDIFICACIÓN

###### Alineaciones 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 m<sup>2</sup>.

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 no 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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

###### Ocupación

Se limita a 591 m<sup>2</sup>, siendo el cálculo de la superficie de ocupación máxima la huella de la edificación de la planta baja.

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 cerrados podrán sobresalir 1 m de la línea de fachada y los vuelos abiertos podrán sobresalir 0,80 m de la citada línea, 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	591 m <sup>2</sup>	
	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	RESIDENCIAL	2.308 m <sup>2</sup>	2.308 m <sup>2</sup>
		COMERCIAL	591 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		APARCAMIENTO Y AUXILIARES	0 m <sup>2</sup>	3.546 m <sup>2</sup>
	EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	No computa	No computa	
	Nº MÁXIMO PLANTAS SOBRE RASANTE	PB+4P+BC	PB+4P+a(I)	
	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	

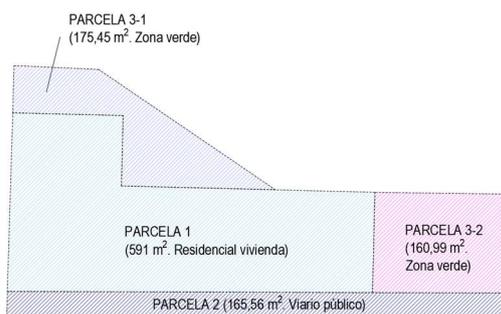
**B) CONDICIONES GENERALES DE USO**

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

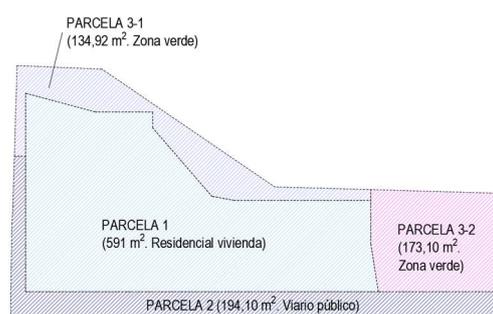
		PEOU 2011	MODIFICACIÓN PEOU
SOBRE RASANTE	PLANTA ÁTICO	-	RESIDENCIAL
	PLANTA BAJOCUBIERTA	AUXILIAR	-
	PLANTA TIPO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
	PLANTA PRIMERA	-	RESIDENCIAL Y AUXILIARES
	PLANTA BAJA	COMERCIAL	APARCAMIENTO Y AUXILIARES
BAJO RASANTE	PLANTA SEMISÓTANO	-	APARCAMIENTO Y AUXILIARES
	PLANTA SÓTANO	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 <sup>2</sup>	591 m <sup>2</sup>
PARCELA 2	VIARIO PÚBLICO	165,56 m <sup>2</sup>	194,10 m <sup>2</sup>
PARCELA 3-1	ZONA VERDE	175,45 m <sup>2</sup>	134,92 m <sup>2</sup>
PARCELA 3-2	ZONA VERDE	160,99 m <sup>2</sup>	173,10 m <sup>2</sup>



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.

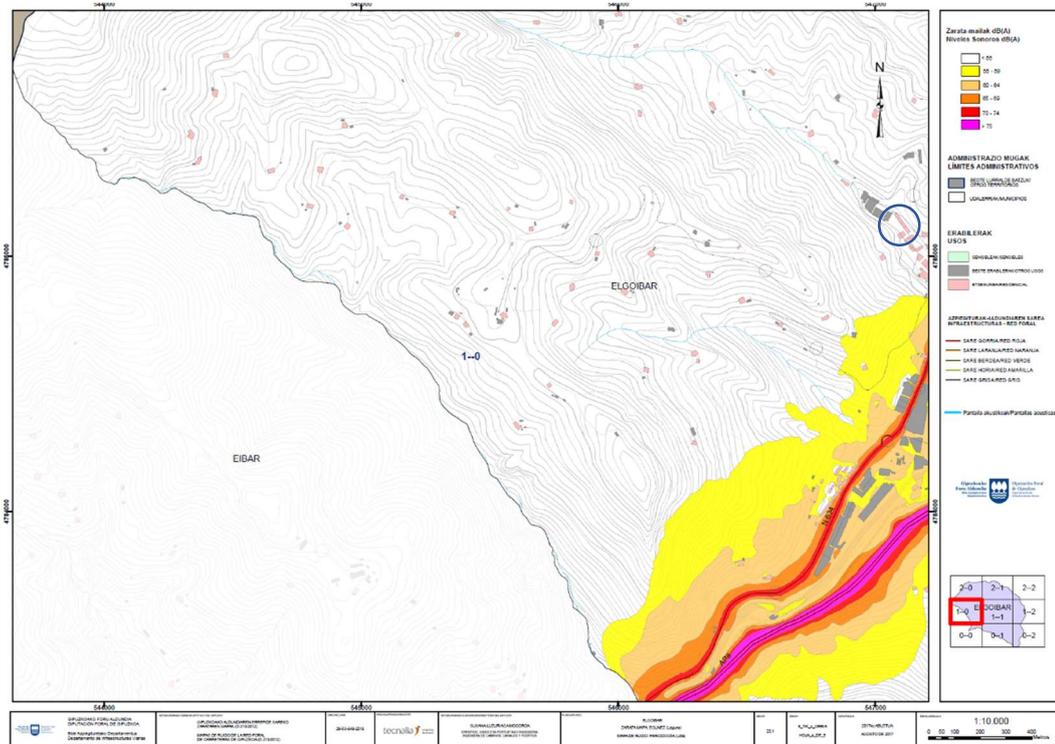
Elgoibar cuenta con unos mapas estratégicos de ruido aprobados en 2016. La parcela objeto del presente Plan Especial, tiene un ruido ambiental menor a 55 dB(A) en los todos los periodos día, tarde y noche.

### OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

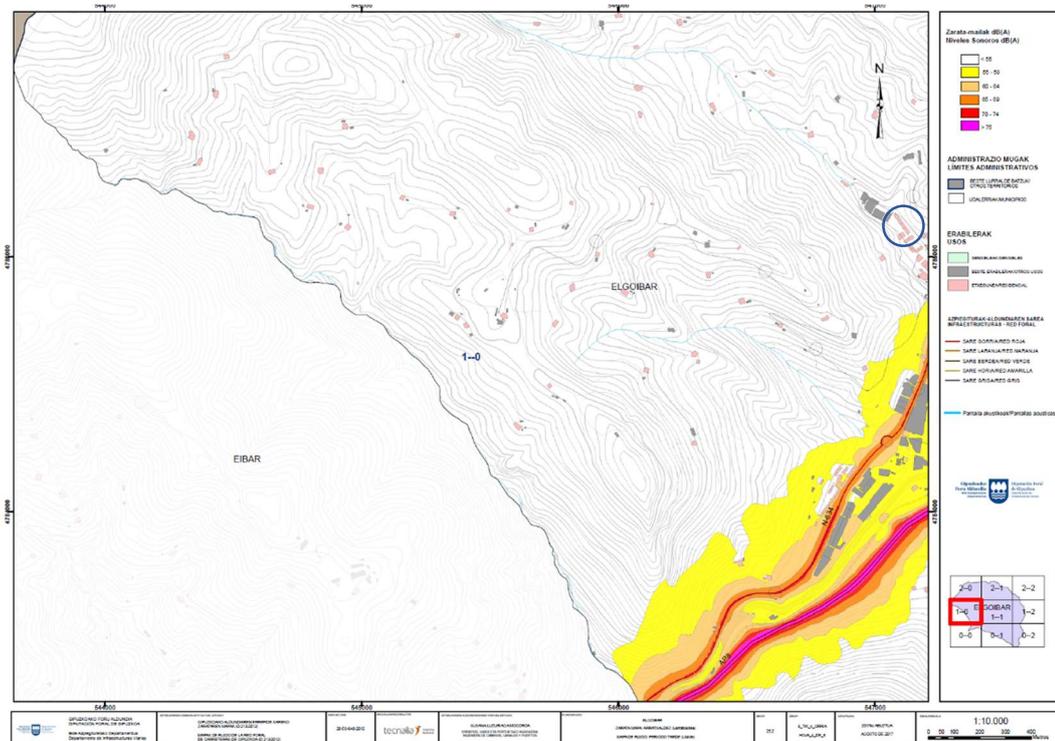
Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
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)

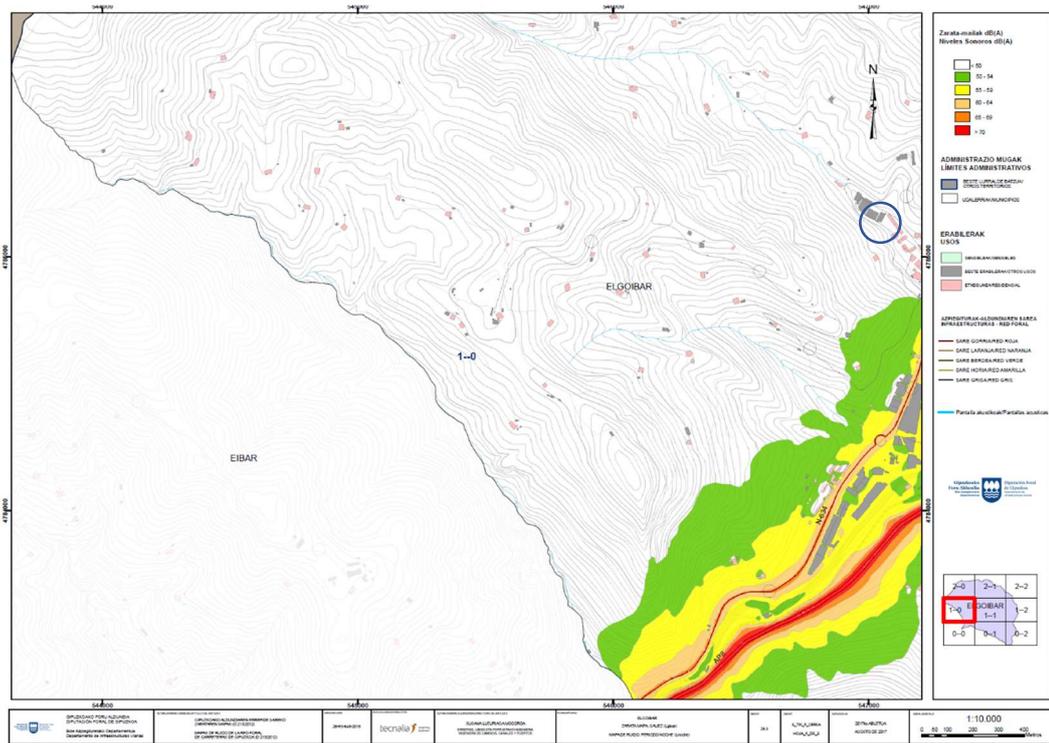
Esto quiere decir que la parcela cumple con los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior sin necesidad de medidas correctoras adicionales, ya tenga la consideración de suelo urbanizado o de futuro desarrollo.



Mapa de ruido Elgoibar: Periodo de día ( $L_d$ )



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

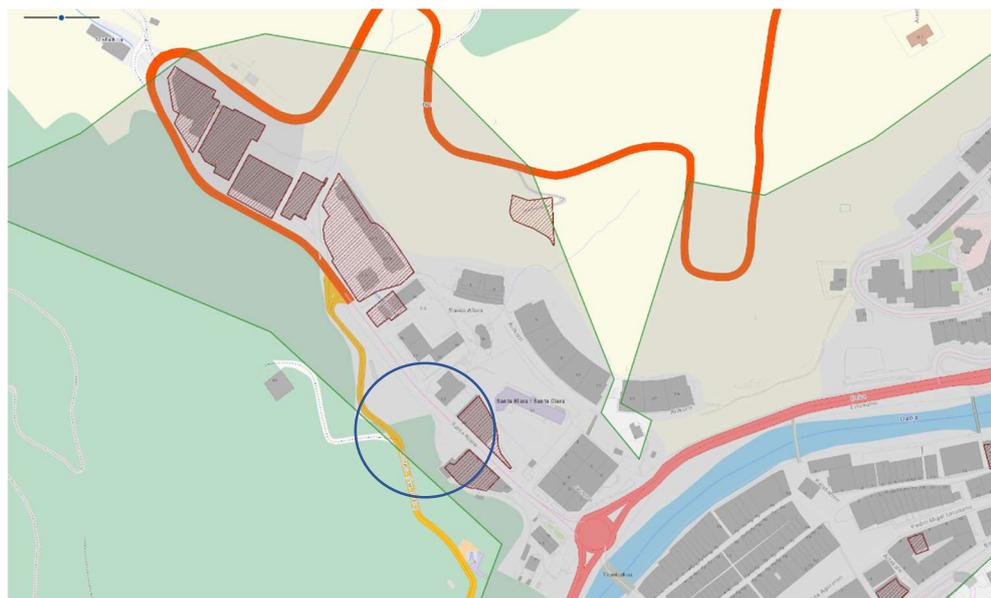


Mapa de ruido Elgoibar. Periodo de noche ( $L_n$ )

**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 CO<sub>2</sub>, 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:

<b>Principios generales D. 80/2022</b>	<b>PEOU</b>								
<b>Sostenibilidad social</b>	<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;"><b>TOTAL</b></td> <td style="text-align: center;">2.308 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">26</td> <td style="text-align: center;">88,77 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p>La media total resulta en 75,45 m<sup>2</sup> (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	<b>TOTAL</b>	2.308 m <sup>2</sup>	26	88,77 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento vivienda	Nº máx. viviendas	Sup. construida vivienda						
<b>TOTAL</b>	2.308 m <sup>2</sup>	26	88,77 m <sup>2</sup>						
<b>Igualdad de trato y de oportunidades</b>	<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>								
<b>Versatilidad</b>	<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>								

<b>Salubridad</b>	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.
<b>Sostenibilidad medioambiental</b>	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 <sub>2</sub> , 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.

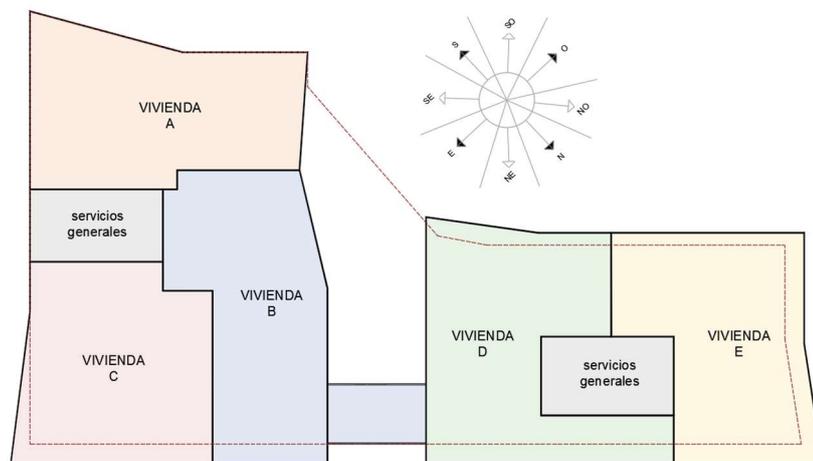
A continuación, se verifica el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas y alojamientos dotacionales, dentro de los límites y capacidad de ordenación que, para los Planes Especiales, se establecen según la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco:

<b>Condiciones mínimas de habitabilidad D. 80/2022</b>	<b>PEOU</b>
<b>I-A.1: Condiciones de seguridad</b>	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.
<b>I-A.2: Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación</b>	<p>El perfil edificatorio se ha realizado de forma que garantice el mayor 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><i>La separación de los edificios con fachadas orientadas al, Sureste, Sur, Suroeste, permitirá que las estancias de las viviendas que den a dicha orientación se dispongan de forma que se consiga un soleamiento mínimo superior a dos horas en el solsticio de invierno, destinándose preferentemente a áreas de convivencia.”</i></p>

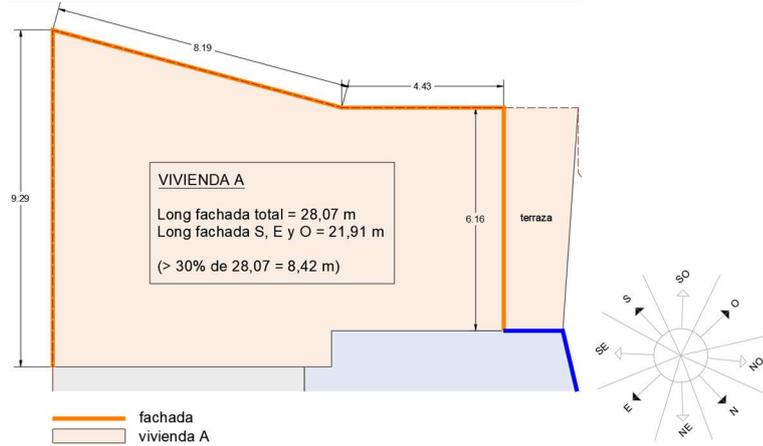
En el último punto del apartado "I-A.2: Condiciones de salubridad, iluminación y ventilación" se define la necesidad de que las estancias de las viviendas que den a las orientaciones Sureste, Sur, y Suroeste reciban un soleamiento mínimo superior a dos horas en el solsticio de invierno. El cumplimiento de este requisito viene condicionado no sólo por la forma de la edificación del futuro desarrollo, sino también por la morfología del entorno fuera del subámbito objeto de estudio: topografía, edificios colindantes, vegetación existente, etc. En el caso concreto que nos ocupa, y por la complicada orografía ya explicada anteriormente, su cumplimiento parece complejo.

No obstante, el PGOU, vigente antes de la aprobación del Decreto 80/2022, ya definía un uso residencial a la parcela; por ello se exime al futuro proyecto de edificación del cumplimiento de este punto en concreto.

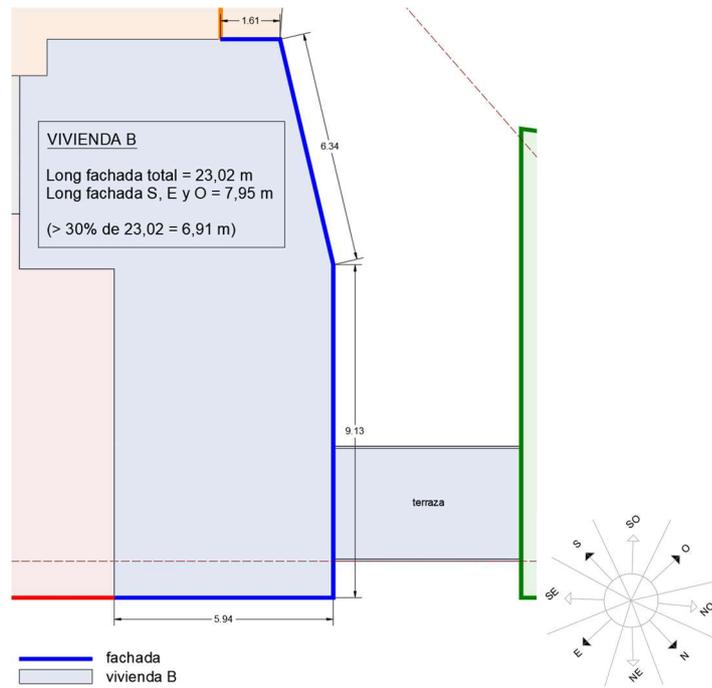
A continuación, se muestra una planta tipo residencial, no vinculante, que ejemplifica el cumplimiento de las condiciones de salubridad, iluminación y ventilación, salvo el punto ya comentado en los párrafos anteriores:



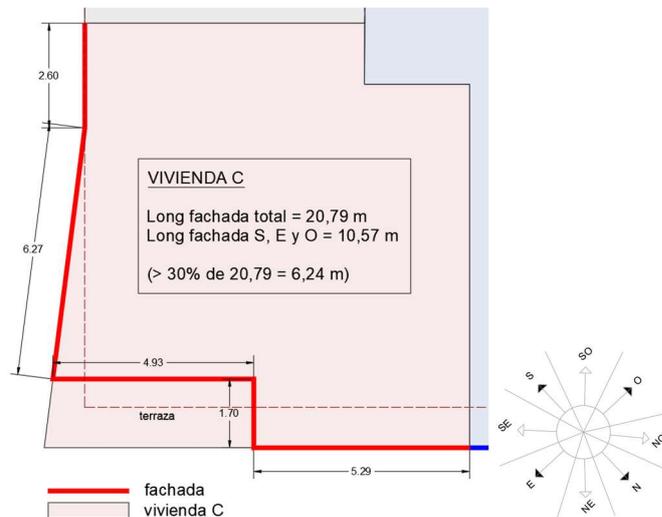
Planta tipo. Vista general



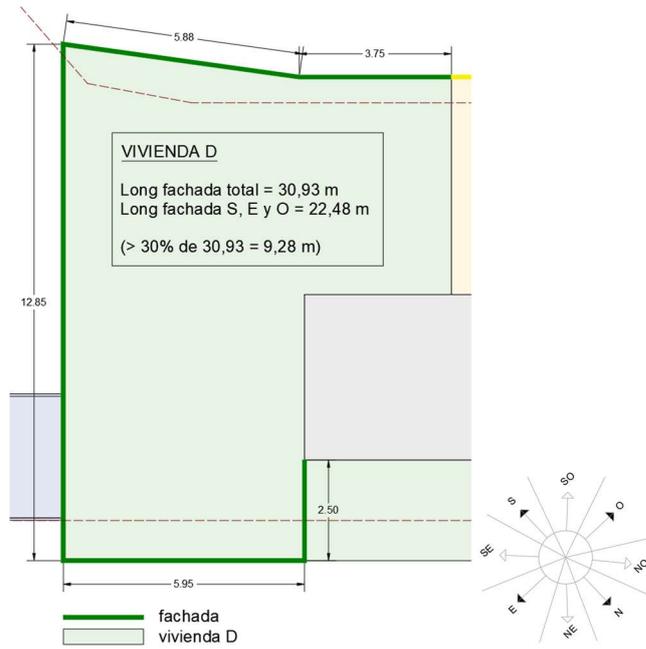
Planta tipo. Vivienda tipo A



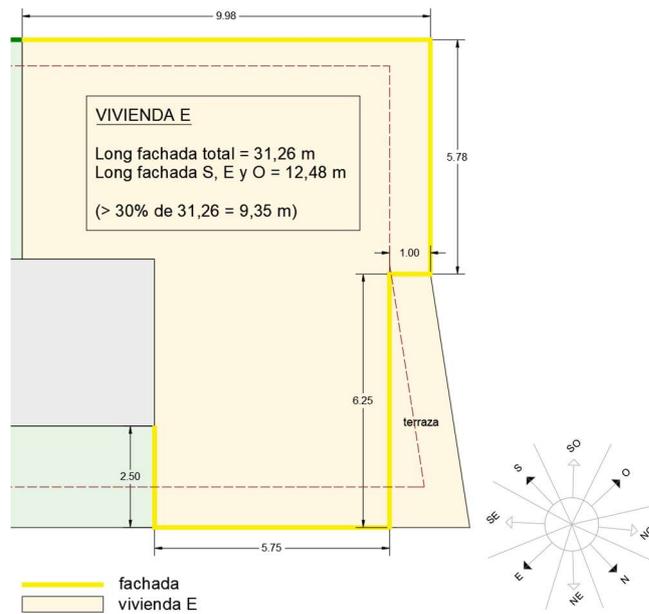
Planta tipo. Vivienda tipo B



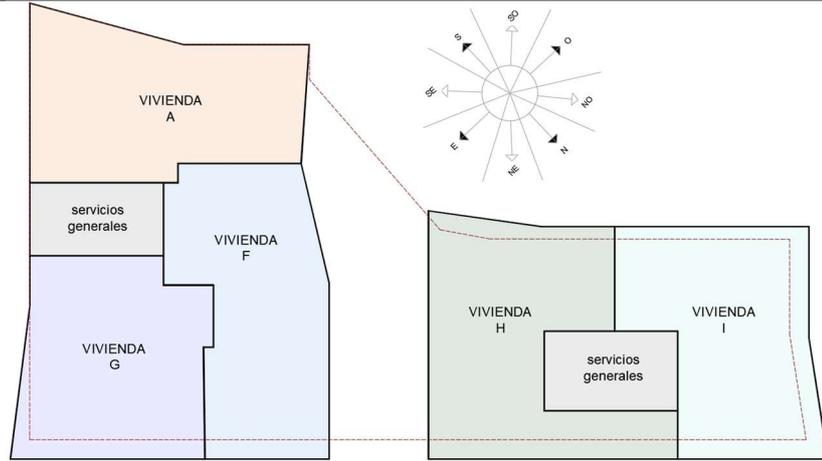
Planta tipo. Vivienda tipo C



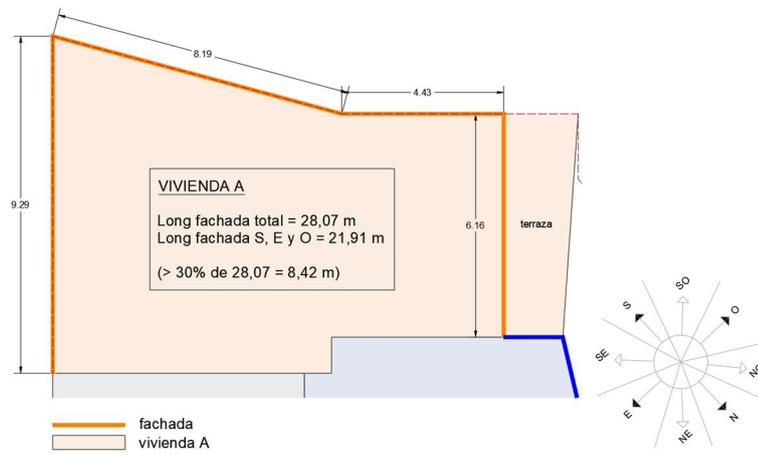
Planta tipo. Vivienda tipo D



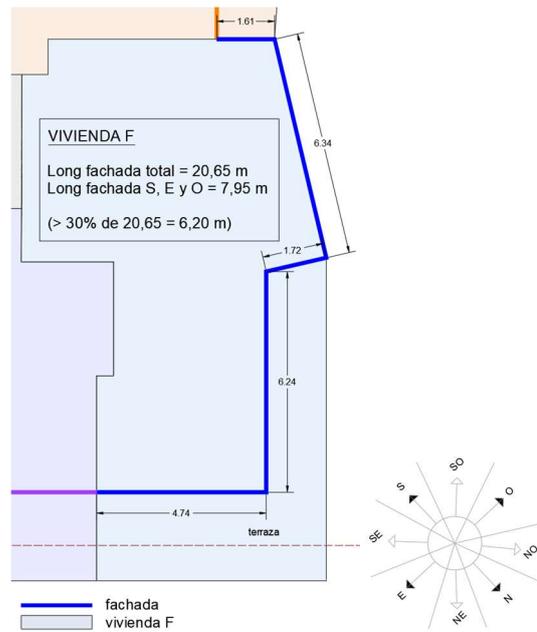
Planta tipo. Vivienda tipo E



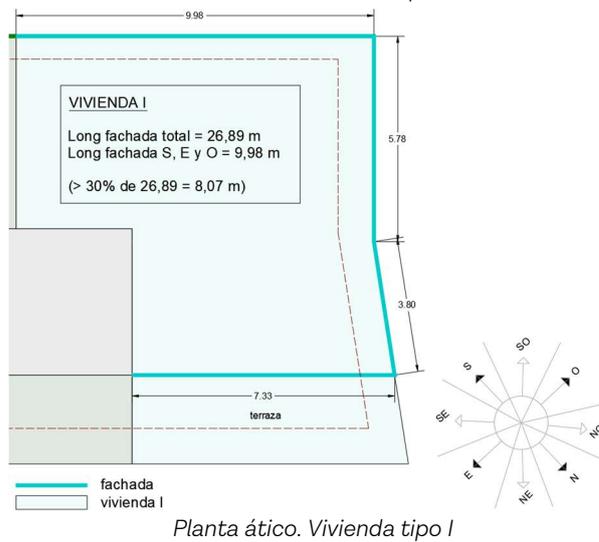
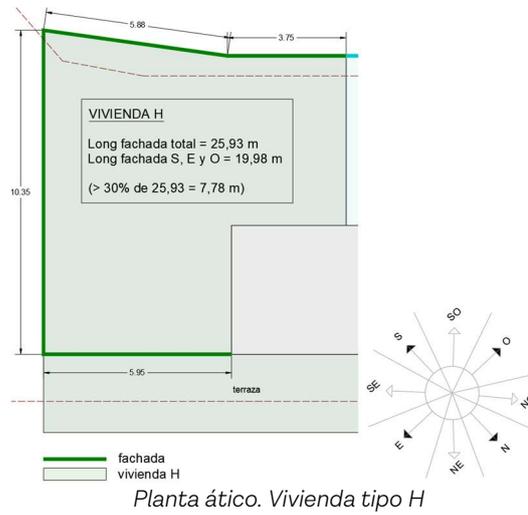
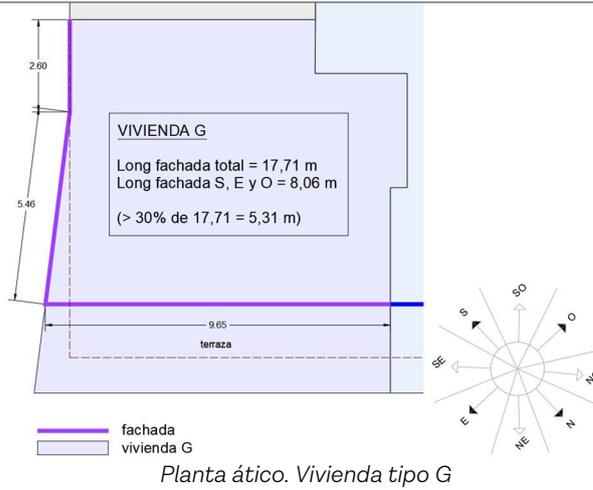
Planta ático. Vista general



Planta ático. Vivienda tipo A



Planta ático. Vivienda tipo F



**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
<b>TOTAL</b>	2.308 m <sup>2</sup>	26	88,77 m <sup>2</sup>

La media total resulta en 75,45 m<sup>2</sup> (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.

## **II. NORMAS URBANÍSTICAS**



## **ÍNDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

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

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

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

#### **Artículo 1. Ámbito de intervención**

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

#### **Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

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

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

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

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

#### **Artículo 3. Marco normativo del plan**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 5. Medidas de carácter Ambiental**

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

## **TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

### **CAPÍTULO I. RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN**

#### **Artículo 6. Clasificación y calificación global del suelo**

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

#### **Artículo 7. Régimen de calificación pormenorizada**

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

### **CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

#### **Artículo 8. Régimen general de Desarrollo y ejecución**

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

#### **Artículo 9. Condiciones de asignación de la edificabilidad física**

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

- Se mantiene la edificabilidad residencial del ámbito: 2.308 m<sup>2</sup>(t).
- Se resuelve destinar hasta 3.546 m<sup>2</sup> a aparcamiento y usos auxiliares, obtenido mediante la relación de coeficientes de ponderación de usos, para ámbito residencial, según las Ordenanzas de edificación residencial del vigente PGOU de Elgoibar, tras la distribución de los 591 m<sup>2</sup> de edificabilidad comercial asignada en el PEOU de 2011.
- Se permite un máximo de una planta bajo rasante.
- No se computa la edificabilidad bajo rasante.

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

#### **Artículo 10. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación**

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

#### **Artículo 11. Condiciones de dominio**

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

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

### **Artículo 12. Nuevos límites de las parcelas**

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

- Parcela 1: 591,00 m<sup>2</sup>. Uso: Urbano Residencial
- Parcela 2: 194,10 m<sup>2</sup>. Uso: Viario
- Parcela 3.1: 134,92 m<sup>2</sup>. Uso: Zona Verde
- Parcela 3.2: 173,10 m<sup>2</sup>. Uso: Zona Verde

### **Artículo 13. Tipo de actuación**

El régimen es de ejecución por ejecución directa.

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

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

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

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

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

## **TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y USO**

### **Artículo 16. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable**

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

### **Artículo 17. Unidades de edificación**

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

### **Artículo 18. Alineaciones**

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

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

### **Artículo 19. Perfil y altura de la edificación**

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

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

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

### **Artículo 20. Vuelos y retranqueos**

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

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

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

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

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

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

### **Artículo 21. Condiciones de ejecución**

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

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

**Artículo 22. Condiciones de calidad constructiva, funcionalidad y seguridad**

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

**Artículo 23. Condiciones de accesibilidad**

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

**Artículo 24. Condiciones de seguridad en caso de incendio**

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

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

**Artículo 25. Ordenanzas particulares**

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

1.1.1.1 PARCELA 1

<b><u>Las Ordenanzas Particulares de la parcela residencial PARCELA 1</u></b>	
<b>Superficie:</b>	591 m <sup>2</sup>
<b>Calificación pormenorizada</b>	a.20 Residencial de edificación abierta
<b>Régimen general de la edificación:</b>	
- Edificabilidad física	La edificabilidad física en la parcela se autoriza hasta un máximo de: 2.308 m <sup>2</sup> (t) de uso residencial sobre rasante. 3.546 m <sup>2</sup> (t) de uso aparcamiento y usos auxiliares sobre rasante. La edificabilidad física bajo rasante no se limita de forma cuantitativa.
- Ocupación máxima	Se limita a 591 m <sup>2</sup> , siendo el cálculo de la superficie de ocupación máxima la huella de la edificación de la planta baja.
- Unidades edificatorias	No se limita
- Perfil edificatorio	PSS + PB + 4P + a(l)
- Alineaciones y retiro	Se ajustarán a lo establecido en los planos "O-02.1 Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas" y "O-02.2 Condiciones de edificación, dominio y uso. Secciones".
- Altura de edificación	+72,75 m
- Rasante	+51,25 (± 0,50 m)
- Vuelos y retranqueos	Podrán construirse cuerpos salientes. A partir de las alineaciones de las fachadas sobre espacios públicos o parcelas edificables. Los vuelos cerrados ocuparán como máximo un 40% de la longitud de fachada. Los vuelos abiertos ocuparán como máximo un 60% de la longitud de fachada. La suma de ambos vuelos -cerrados y abiertos- no sobrepasará el 60% de la longitud de las fachadas. Los vuelos cerrados podrán sobresalir 1 m de la línea de fachada y los abiertos 0,80 m de la citada línea, en aquellos frentes de parcela indicados en los planos O-02.1 y O-02.2. En ningún caso los vuelos podrán superar el límite del subámbito.
- Plazas de aparcamiento	Cada nueva edificación, dispondrá como mínimo un aparcamiento por cada vivienda y además otro vehículo por cada 50 m <sup>2</sup> de locales comerciales. * En las condiciones que se expresan en el artículo 92 - Ordenanzas de edificación residencial, del vigente PGOU de Elgoibar.
<b>Régimen general de uso:</b>	
- Usos propiciados	Residencial

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

1.1.1.2 PARCELA 2

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

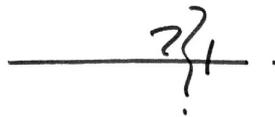
1.1.1.3 PARCELA 3.1

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

1.1.1.4 PARCELA 3.2

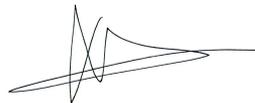
<u>Las Ordenanzas Particulares de la parcela de uso viario PARCELA 3.2</u>	
Superficie:	173,10 m <sup>2</sup>
Calificación pormenorizada	f.10.1 - Espacio libre urbano

En Bilbao, junio de 2024



Fdo: PERU CAÑADA OMAGOGEASCOA

**BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.**



Fdo: XABIER ARRANZ DÍEZ

**BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.**

### **III. DOCUMENTO ECONÓMICO**



## ÍNDICE DOCUMENTO ECONÓMICO

<b>III.1- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA .....</b>	<b>6</b>
1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	6
<b>III.2 - MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>8</b>
1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA MEMORIA DE SOSTEBNIBILIDAD ECONÓMICA.....	8





### **III.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO**

### **III.1- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

#### **1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

*El objetivo del estudio de viabilidad económica, documento que debe acompañar la redacción de los Planes Especiales, es el de evaluar desde una perspectiva general, a partir de las premisas que se determinan en él, la viabilidad económica de la propuesta urbanística planteada por el Plan Especial.*

*Con su elaboración, así como con la determinación de las previsiones contenidas en él, al tiempo que se da respuesta al mandato establecido a ese respecto, por un lado, en el artículo 62 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, y, por otro, en el artículo 31 del Decreto de 3 de junio de 2008 (Decreto 105/2008), de medidas urgentes en desarrollo de la Ley anterior, se justifica que la propuesta urbanística planteada en la presente modificación del Plan Especial es posible y viable también desde una perspectiva económica.*

*En el caso del presente documento, dado que se trata de una modificación de un Plan Especial existente, que **no altera los parámetros de edificabilidad ni el número de viviendas** a ejecutar en la parcela, se considera que su viabilidad queda justificada por la aprobación del anterior Plan Especial.*

*El objetivo de la presente modificación del Plan Especial de 2011 es el de adaptar la futura edificación a la composición geológica de la parcela, previendo de forma expresa la implantación del futuro desarrollo en el contexto concreto de la parcela y ajustando para ello el perfil edificatorio de la construcción y sus alineaciones. Ninguna de las citadas modificaciones que introduce el presente documento tiene impacto sobre el balance económico de la propuesta. En todo caso, se podría justificar que la presente modificación contribuye al aumento de los ingresos por venta de las viviendas, ya que previsiblemente las viviendas resultantes de la presente modificación tengan mejores condiciones ambientales y de soleamiento.*

*Por último, al tratarse el proyecto de una promoción de viviendas en un terreno de titularidad privada de un único promotor, en una ciudad en desarrollo y de índice de población creciente, se considera que la propuesta es viable en cualquier caso.*

### **III.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### III.2 - MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

#### 1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA MEMORIA DE SOSTEBNIBILIDAD ECONÓMICA

El objetivo de la memoria de sostenibilidad económica que debe acompañar a los Planes Especiales es el de ponderar el impacto de la actuación de ordenación propuesta en las Haciendas Públicas.

La necesidad de presentación de este documento se recoge en el artículo 3.1 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

*De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

La operación de ordenación urbana objeto de estudio del presente documento corresponde al ámbito territorial 7.A.2 - Santa Klara 19. La actuación para el desarrollo de la parcela se circunscribe a una superficie de 1.093 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad urbanística de 2.308 m<sup>2</sup>/(t) de uso residencial y 3.546 m<sup>2</sup>/(t) de usos de aparcamiento y auxiliares. Se trata de una actuación aislada, en la medida en la que el subámbito descrito se localiza en suelo urbano consolidado en pleno barrio de Santa Klara, Elgoibar.

En suelo urbano, las obras de urbanización **complementarias** a la edificación y las obras implantación de nuevos servicios correrán a cargo de los propietarios, tal como se determina en la normativa.

*Tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración, que recibirá la cesión de terrenos destinados al dominio público (o su indemnización económica sustitutoria), y la del 15% de edificabilidad libre de cargas. Estas cesiones, tal y como se ha establecido anteriormente, se llevarán a cabo en la propia licencia de construcción, por no resultar preceptiva la redacción del documento equidistribuidor, por tratarse de un suelo de propietario único.*

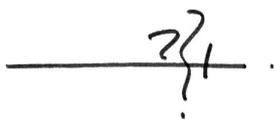
El subámbito de la presente modificación consta de tres parcelas de titularidad pública y una parcela privada, y según lo recogido en el documento *IV - Directrices de ordenación y gestión de la ejecución*, se prevé que la propiedad de la parcela privada asuma las cargas de urbanización complementarias que estén previstas en el normal desarrollo de la urbanización y edificación en la parcela 1.

PARCELA	SUPERFICIE ACTUAL [m <sup>2</sup> ]	SUPERFICIE MODIFICADA [m <sup>2</sup> ]	DOMINIO
1	591,00	591,00	Privado
2	165,56	194,10	Público
3.1	175,45	134,92	Público
3.2	160,99	173,10	Público

Dada su integración en el núcleo urbano de la ciudad, por otra parte, no se prevé impacto añadido sobre la hacienda pública municipal en materia de transporte público.

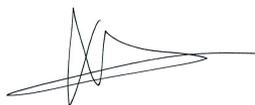
**De este modo, se concluye que la presente Modificación del PEOU regula actuaciones a desarrollar en el interior de parcelas privadas y por tanto su aprobación no implica obligaciones adicionales para la Hacienda Municipal.**

En Bilbao, junio de 2024



Fdo: PERU CAÑADA OMAGOGEASCOA

**BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.**



Fdo: XABIER ARRANZ DÍEZ

**BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.**

#### **IV. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**



## ÍNDICE DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN .....	4
I. OBJETO.....	4
II. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO, TIPO Y ESFERA DE ACTUACIÓN .....	4
III. RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	4
IV. RÉGIMEN DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD .....	5
V. RÉGIMEN GENERAL DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	5
CARGAS DE URBANIZACIÓN .....	5
VI. RÉGIMEN GENERAL DE LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	5
PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	6
VII. EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN .....	6

## DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

### I. OBJETO

El objeto de este documento es el de determinar las previsiones de organización y gestión de la propuesta de ordenación planteada en esta modificación del Plan Especial para el ámbito territorial 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 3 – Aitzgorri 3 de Elgoibar.

### II. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO, TIPO Y ESFERA DE ACTUACIÓN

Atendiendo a las características del Plan y lo establecido en el artículo 136.- **Actuaciones aisladas** de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, del País Vasco, la actuación desarrollada en la presente modificación del Plan Especial es una **actuación aislada** edificatoria en suelo urbano consolidado. El régimen de ejecución del citado tipo de actuación se recoge en el Artículo 76.2 Actuaciones aisladas del PGOU de Elgoibar.

Las actuaciones establecidas en este plan pertenecen a la esfera de actuación propia de los sujetos privados propietarios de la parcela, y su realización corresponde a éstos o a quienes ellos autoricen o transfieran facultades o derechos suficientes al efecto. La actividad de edificación queda sujeta en su desarrollo a la intervención de la administración pública competente en los términos que establece la Ley del Suelo.

#### **Artículo 136. Actuaciones aisladas. Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, del País Vasco**

*A los efectos previstos en la presente ley, se consideran como **actuaciones aisladas** las edificatorias realizadas en los siguientes supuestos: a) Solares ya existentes cuya urbanización haya sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente para la edificación. No obstante, sin perjuicio de su consideración dentro de la categoría de suelo urbano consolidado, los solares en régimen de proindivisión podrán ser objeto de un proceso reparcelatorio, cuyo ámbito no exceda del propio del solar, a instancia de cualquier copropietario que represente, al menos, el 50% de la cuota de propiedad. b) Parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias conforme a lo establecido en el artículo 195.*

#### **Artículo 140. Esferas de actuación en la ejecución. Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, del País Vasco**

1. *Las actuaciones aisladas edificatorias pertenecen a la esfera de actuación propia de los sujetos, privados o públicos, propietarios de las parcelas o los solares, y su realización corresponde a éstos o a quienes ellos autoricen o transfieran facultades o derechos suficientes al efecto. La actividad de edificación queda sujeta en su desarrollo a la intervención de la administración pública competente en los términos de esta ley.*

### III. RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Dado que la modificación del Plan Especial para el Subámbito 7.A.2 afecta, en esencia, a la geometría de la parcela 1, y por ende, de las parcelas de dominio público 3-1 y 3-2, motivada por la alta inestabilidad de la ladera detectada en el estudio geotécnico realizado, sin que ello suponga alteración alguna del aprovechamiento urbanístico establecido, la edificación en la parcela 1, al tratarse de una actuación aislada, únicamente precisará de la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización complementarias. Y ello sin perjuicio de la instrumentalización en documento público de los nuevos linderos y superficies derivados de la presente modificación.

El agente privado será el encargado de promover la ejecución del planeamiento, realizando las actuaciones e inversiones necesarias para ello, y asumiendo los gastos de urbanización que pudieran derivarse.

#### **IV. RÉGIMEN DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD**

Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.

#### **V. RÉGIMEN GENERAL DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización a ejecutar en las parcelas ordenadas en el presente Plan Especial serán objeto del proyecto de obras complementarias del proyecto de edificación a promover en cada una de las parcelas, conforme a lo establecido en el artículo 195 de la Ley del Suelo 2/2006.

*Artículo 83.4. Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización. -PGOU Elgoibar*

*4. Los ámbitos objeto de las actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de proyectos de obras complementarias de urbanización*

*Artículo 195. Proyectos de **obras complementarias**, proyectos de obra pública ordinaria y proyectos de obras de dotaciones públicas. - Ley del Suelo 2/2006.*

*1. Los proyectos de **obras complementarias** de urbanización que sean precisos en las actuaciones aisladas, únicamente podrán proyectar los trabajos de urbanización o de reposición de la existente cuyo importe sea igual o inferior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia. Estos proyectos se aprobarán por el ayuntamiento por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales.*

*2. Los proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones de sistemas generales o locales no calificados como proyectos de urbanización por esta ley se rigen, en cuanto a su contenido, tramitación y aprobación, por la normativa que les sea de aplicación.*

#### **CARGAS DE URBANIZACIÓN**

El subámbito de la presente modificación consta de tres parcelas de titularidad pública y una parcela privada.

Como se ha indicado en el Apartado III, la ejecución de las obras de urbanización complementarias que fueren precisas, serán responsabilidad del propietario de la Parcela 1.

Tendrán la condición de tales cargas el conjunto de las previstas (obras de urbanización; honorarios de proyectos; etc.), recogidas en el documento *III.1-Estudio de Viabilidad Económica*.

#### **VI. RÉGIMEN GENERAL DE LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

La concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones sujetas a actuaciones aisladas se entenderá condicionada a la previa o simultánea elaboración y aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de estas.

Siempre que resulte posible, las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previamente a las de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento autorizara la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola a, en su caso, la consignación de las garantías que estime convenientes.

De igual manera, la concesión de la citada licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas vinculadas a la citada actuación.

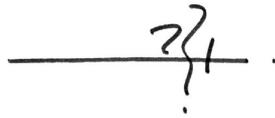
### **PLAZOS DE EJECUCIÓN**

Tratándose de una parcela edificable no incluida en unidades de ejecución y/o ámbitos de actuación integrada, el plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes será de cuatro (4) años a contar desde la aprobación.

### **VII. EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN**

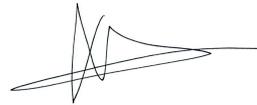
No se da el supuesto.

En Bilbao, junio de 2024



Fdo: PERU CAÑADA OMAGOGESCOA

**BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.**



Fdo: XABIER ARRANZ DÍEZ

**BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.**

## **V. RESUMEN EJECUTIVO**



## RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del Artículo 32.- Documentación mínima para el trámite de información pública del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo Se recoge a continuación un resumen explicativo de las principales resoluciones de la ordenación pormenorizada determinadas por la presente modificación del PEOU.

*En los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.*

### **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (PGOU ELGOIBAR)**

<b>Superficie del subámbito</b>	1.093 m <sup>2</sup>
<b>Clasificación del Suelo</b>	Suelo Urbano
<b>Calificación global</b>	A.20 Residencial de edificación abierta

Mediante la presente modificación del Plan Especial para la parcela U.E.U-4 del sector 3 - Aizkorri en Elgoibar, posteriormente renombrada como Subámbito 7.A.2 - Santa Klara 19 por el PGOU, se redefinen las características específicas de la ordenación de dicha parcela.

A continuación se recoge un resumen de los parámetros edificatorios fijados en el actual Plan Especial de Ordenación Urbana frente a los propuestos por la presente modificación. Se marcan mediante color azul las determinaciones a modificar.

A) CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

		PEOU 2011	MODIFICACIÓN PEOU	
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	SUP. PARCELA 1	591 m <sup>2</sup>	591 m <sup>2</sup>	
	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	RESIDENCIAL	2.308 m <sup>2</sup>	2.308 m <sup>2</sup>
		COMERCIAL	591 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		APARCAMIENTO Y AUXILIARES	0 m <sup>2</sup>	3.546 m <sup>2</sup>
	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
Nº MÁXIMO 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	-

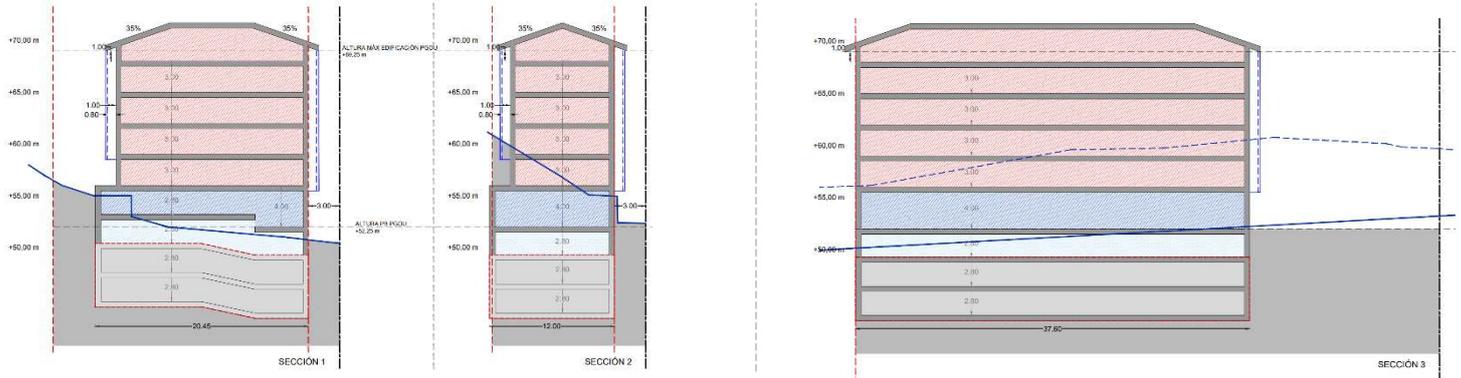
Se incluyen los siguientes documentos gráficos a fin de comparar el estado actual y la nueva ordenación propuesta.



S1.1

S1.2

S1.3

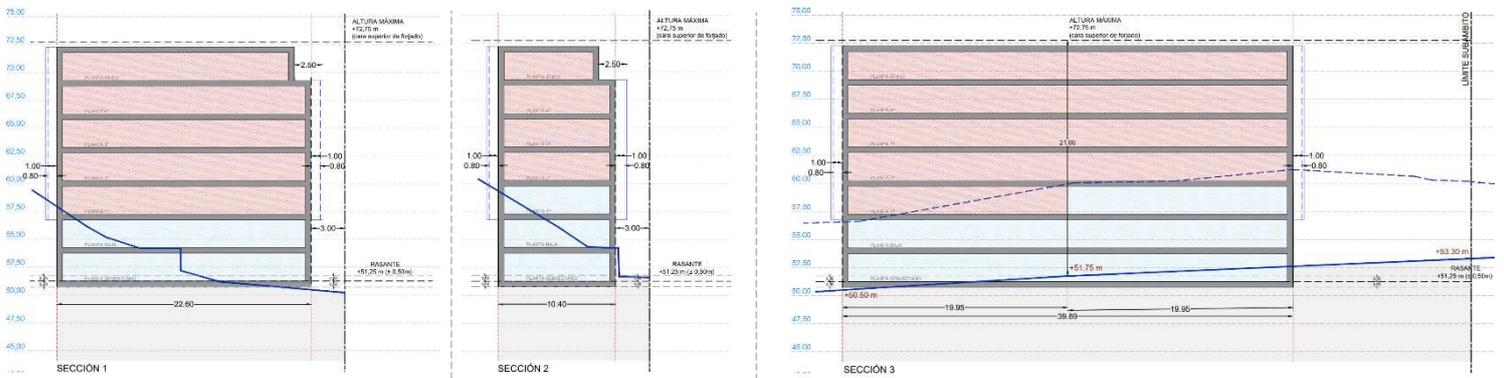


Secciones del estado actual en el PEOU 2011

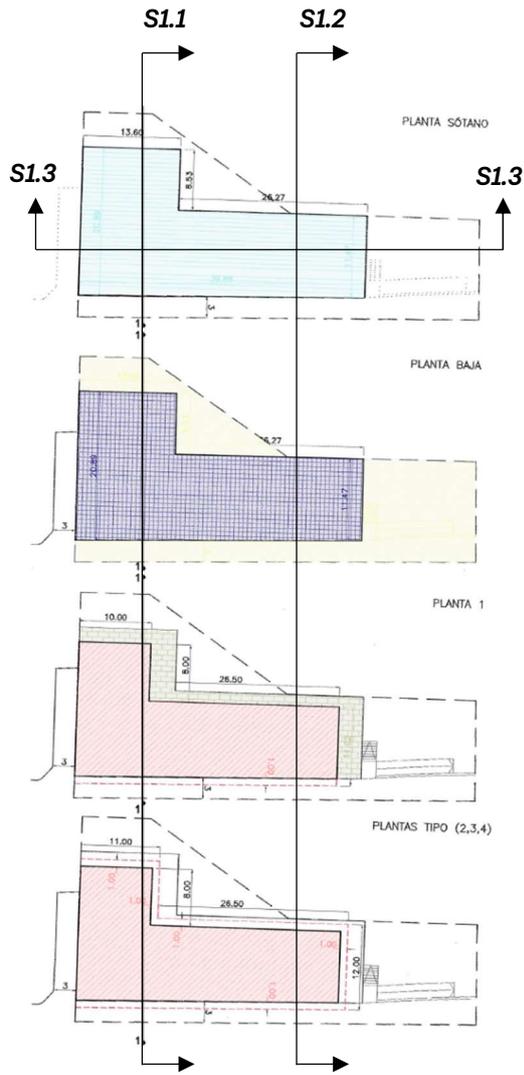
S2.1

S2.2

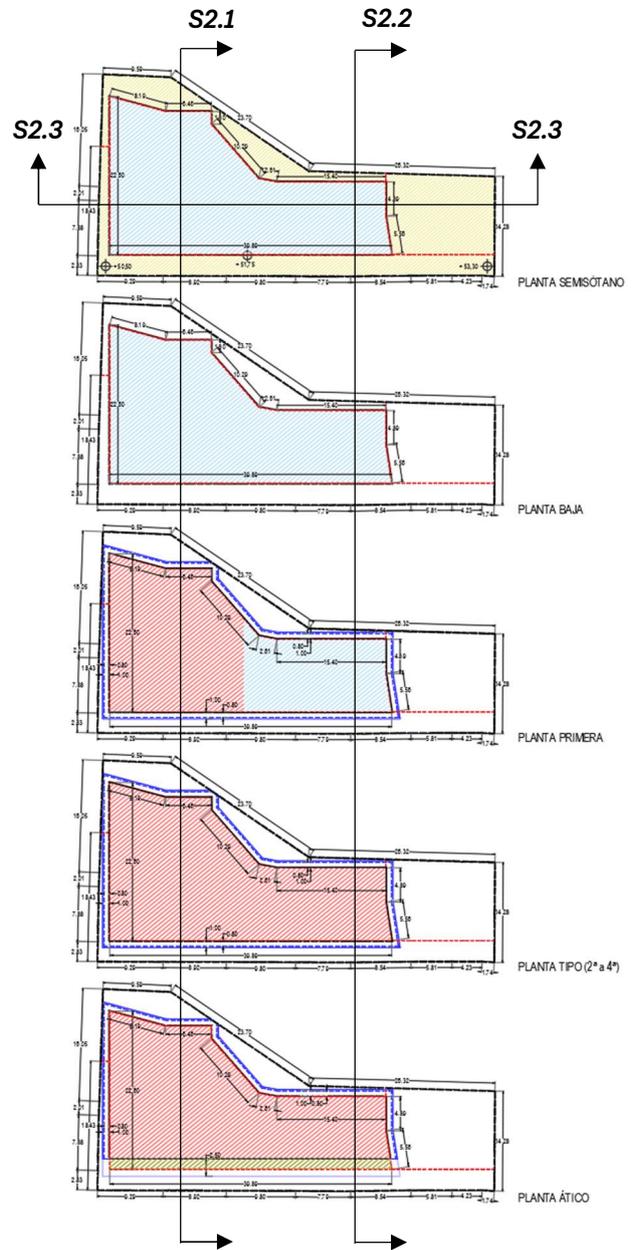
S2.3



Secciones del estado propuesto en la presente modificación del PEOU



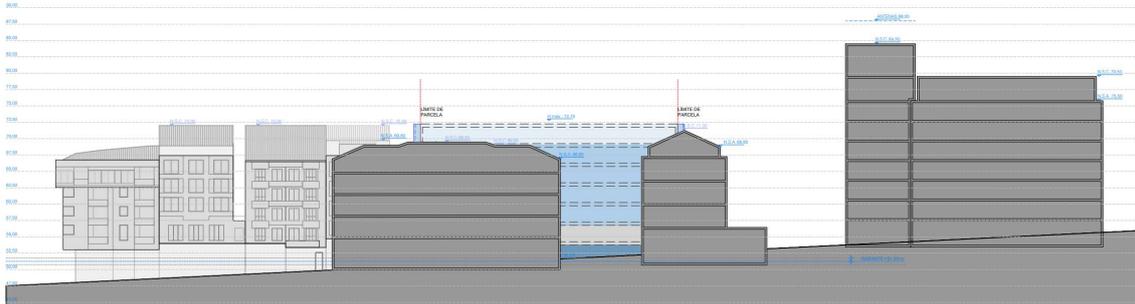
Ordenación actual PEOU 2011



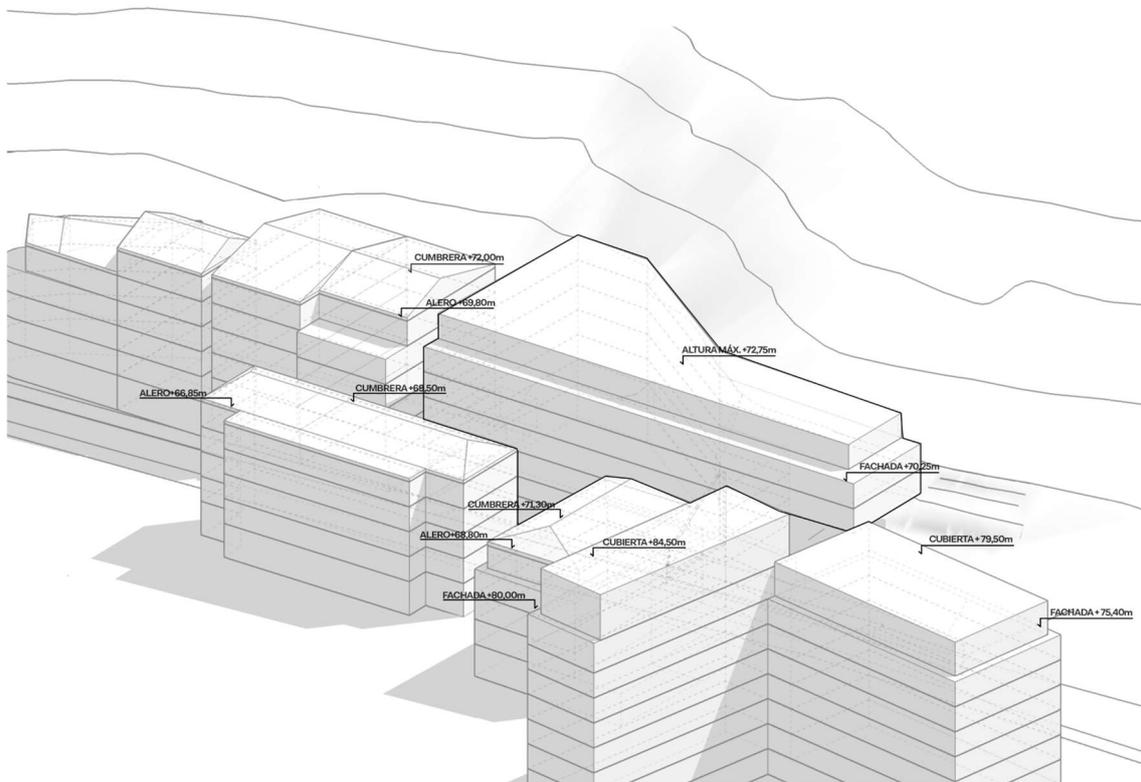
Ordenación propuesta modificación PEOU



Se incluyen también unas imágenes representativas de la integración del volumen máximo edificable en la parcela.

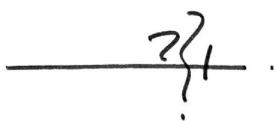


Sección representativa de integración en entorno urbano



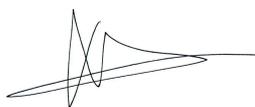
Cotas de cumbrera y alero edificios colindantes

En Bilbao, junio de 2024



Fdo: PERU CAÑADA OMAGOGESCOA

**BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.**



Fdo: XABIER ARRANZ DíEZ

**BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.**



<b>TRABAJO:</b>	<b>ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO RELATIVO AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO 7.A.2 – SANTA KLARA 19</b>
<b>UBICACIÓN:</b>	Subámbito 7.A.2 – Santa Klara 19. Elgoibar (Gipuzkoa)
<b>PETICIONARIO:</b>	BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.
<b>REFERENCIA:</b>	240514102
<b>FECHA:</b>	04 de junio de 2024

<b>Descripción</b>	<b>ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO RELATIVO AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO 7.A.2 – SANTA KLARA 19</b>	
<b>Situación</b>	<b>Dirección</b>	Subámbito 7.A.2 – Santa Klara 19
	<b>Localidad</b>	Elgoibar
	<b>Provincia</b>	Gipuzkoa
<b>Peticionario</b>	<b>Nombre</b>	BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.
	<b>CIF</b>	B95721700
	<b>Dirección</b>	Calle Gran Vía de Don Diego López de Haro, 2 - 7
	<b>C.P.</b>	48001
	<b>Localidad</b>	Bilbao
	<b>Provincia</b>	Bizkaia
	<b>Dirección Central</b>	Polígono Empresarial Pereiro de Aguiar Vial Centro Comercial, parcela 11, 32710, Ourense  Delegaciones: Ourense – Vigo – A Coruña – Lugo
	<b>Teléfono</b>	693 66 55 44
	<b>e-mail</b>	info@sonen.es
	<b>web</b>	www.sonen.es
		 <b>Óscar Outumuro Cid</b> Director de Laboratorio
		 <b>Pablo Gómez Pérez</b> Director Técnico
<b>Fecha</b>	04 de junio de 2024	(Rev.01)

## ÍNDICE

<b>1. OBJETO</b> .....	<b>4</b>
<b>2. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE</b> .....	<b>5</b>
2.1. MARCO NORMATIVO.....	5
2.1.1. MARCO EUROPEO .....	5
2.1.2. MARCO NACIONAL .....	5
2.1.3. MARCO AUTONÓMICO.....	8
2.1.4. MARCO LOCAL.....	9
2.2. EXIGENCIAS ACÚSTICAS APLICABLES .....	9
<b>3. ENTORNO DE ESTUDIO</b> .....	<b>11</b>
3.1. LOCALIZACIÓN .....	11
3.2. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO .....	12
3.3. CARACTERÍSTICAS DEL NUEVO DESARROLLO PREVISTO .....	13
<b>4. HERRAMIENTAS PARA LA ELABORACIÓN DEL MAPA ACÚSTICO</b> .....	<b>14</b>
4.1. SOFTWARE DE SIMULACIÓN .....	14
4.2. VISUALIZACIÓN DE RESULTADOS.....	14
<b>5. SIMULACIÓN Y RESULTADOS</b> .....	<b>16</b>
5.1. CONFIGURACIÓN DEL ENTORNO .....	16
5.2. CARACTERIZACIÓN DE LAS FUENTES DE RUIDO .....	18
5.3. SIMULACIÓN Y RESULTADOS .....	22
5.3.1. NIVEL GLOBAL DE RUIDO DEBIDO EXCLUSIVAMENTE AL TRÁFICO INDUCIDO POR EL NUEVO DESARROLLO.....	22
5.3.2. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN EL ESTADO ACTUAL .....	23
5.3.3. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN EL ESTADO FUTURO PREVISTO.....	25
<b>6. CONCLUSIONES</b> .....	<b>29</b>
<b>7. TÉCNICOS RESPONSABLES</b> .....	<b>31</b>
<b>8. ANEXO I: MAPAS DE RUIDO</b> .....	<b>32</b>
8.1. ESTADO ACTUAL .....	32
8.1.1. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN PERIODO DÍA.....	32
8.1.2. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN PERIODO TARDE.....	33
8.1.3. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN PERIODO NOCHE.....	34
8.2. ESTADO FUTURO PREVISTO INMEDIATO .....	35
8.2.1. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN PERIODO DÍA.....	35
8.2.2. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN PERIODO TARDE.....	36
8.2.3. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN PERIODO NOCHE.....	37
8.3. ESTADO FUTURO PREVISTO EN 20 AÑOS .....	38
8.3.1. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN PERIODO DÍA.....	38
8.3.2. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN PERIODO TARDE.....	39
8.3.3. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN PERIODO NOCHE.....	40

# 1. OBJETO

---

A petición de:

BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P. (en adelante, el **Peticionario**)      CIF      B95721700

se encarga a:

**Sonen, Centro de Acústica e Servicios de Telecomunicaciones, S.L.**

- Empresa especializada en **ingeniería acústica**;
- **Registrada como L.E.C.C.E.** (Laboratorio de Ensayos para el Control de Calidad en la Edificación), con N°Reg. GAL-L-050;
- Participante en el **Programa de Intercomparación de Ensayos Acústicos 2022-23**, organizado por laboratorio acreditado por la Entidad Nacional de Acreditación (**ENAC**) como proveedor de ejercicios de intercomparación acústica según la norma ISO/IEC 17043;
- Con sistema interno de **gestión de calidad** implantado, de acuerdo a los requisitos establecidos en la norma UNE-EN ISO 17025;

la ejecución de los siguientes trabajos:

- Realización del **estudio de impacto acústico** relativo al proyecto de construcción de un nuevo desarrollo residencial emplazado en el subámbito 7.A.2 – Santa Klara 19, dentro del término municipal de Elgoibar, provincia de Gipuzkoa, en su situación actual y futura prevista;
- Presentación de los **mapas de ruido** correspondientes a los periodos de día, tarde y noche, de las situaciones analizadas;
- Realización del **informe técnico** correspondiente, con el procedimiento realizado y las conclusiones alcanzadas.

Un estudio de impacto acústico como el que se procede a detallar en el presente documento se centra en el cálculo, en base a métodos estandarizados, de la huella sonora de una o varias fuentes de ruido en su área de influencia más próxima, pudiendo predecir la afección sobre el terreno y/o sobre las edificaciones cercanas. Los resultados obtenidos permiten, de este modo, evaluar y prever posibles situaciones críticas donde se alcancen o superen los valores límite establecidos en la normativa vigente y planificar medidas correctoras con las que controlar y/o subsanar dicha circunstancia.

## 2. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

### 2.1. MARCO NORMATIVO

#### 2.1.1. MARCO EUROPEO

La Unión Europea viene abordando desde hace años la lucha contra el ruido en el marco de su política medioambiental a través de directivas comunitarias que tienen por objeto la reducción de la contaminación acústica generada por los distintos tipos de emisores acústicos existentes.

En el año 2002 entró en vigor la **Directiva 2002/49/CE**, de 25 de junio, sobre la evaluación y gestión de ruido ambiental, con la que se pretende, por un lado, establecer un enfoque común destinado a evitar, prevenir o reducir los efectos nocivos, incluyendo las molestias, derivados de la exposición al ruido ambiental; y, por otro lado, crear una base científica que permita tomar medidas a nivel comunitario, encaminadas a reducir la emisión de ruido de las principales fuentes de ruido.

Esta Directiva se complementó con la conocida como *Recomendación de 6 de agosto de 2003 relativa a las Orientaciones sobre los métodos de cálculo provisionales revisados para el ruido industrial, procedente de aeronaves, del tráfico rodado y ferroviario y los datos de emisiones correspondientes*, donde se establecen los métodos estándar de cálculo para la evaluación de los diferentes focos de ruido. En particular, la Comisión Europea decidió desarrollar un método común armonizado para la evaluación del ruido generado por el tráfico viario, ferroviario y aeroportuario, así como por las actividades y focos industriales. A este método se le ha denominado **CNOSSOS-EU** (*Common NOise aSSessment methODs*) y su principal objetivo es el establecimiento de una metodología común para la realización de los Mapas Estratégicos de Ruido, de tal modo que los resultados obtenidos en cada Estado Miembro sean fiables, realistas y que además puedan ser comparables entre sí. El método CNOSSOS-EU aporta, además, una herramienta fundamental para el cálculo general de los niveles de ruido que generan los citados focos, así como para la evaluación de la exposición de la población al ruido ambiental. Esta información permitirá a los Estados Miembros detectar el grado de afección acústica de cualquier entorno y diseñar en consonancia los planes de acción de lucha contra el ruido, con mayor precisión y eficiencia de lo que se lo obtenía con la metodología empleada hasta la fecha.

#### 2.1.2. MARCO NACIONAL

La Directiva comunitaria fue traspuesta al ordenamiento jurídico nacional a través de la **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, **del Ruido**. El objeto de esta ley no es simplemente el de transponer la anterior Directiva, sino además el de cohesionar las diferentes ordenaciones sobre contaminación acústica existentes en España.

El ámbito de aplicación de esta Ley se delimita a todos los emisores acústicos de cualquier índole, así como las edificaciones en calidad de receptores acústicos, excluyendo aquellas actividades que, por su naturaleza, tiene una reglamentación específica (ambiente laboral o militar), así como las actividades domésticas o vecinales reguladas mediante ordenanzas locales.

En la Ley del Ruido se definen dos conceptos fundamentales a la hora de hablar en términos de contaminación acústica:

- **Emisor acústico**, entendido como cualquier actividad, infraestructura, equipo, maquinaria o comportamiento que genere contaminación acústica.

- **Calidad acústica**, definida como el grado de adecuación de las características acústicas de un espacio a las actividades que se realizan en su ámbito, evaluado, entre otros factores, de acuerdo a los niveles de inmisión y emisión acústica.

Es labor del Gobierno establecer la reglamentación correspondiente mediante la cual fijar los *objetivos de calidad acústica* aplicables a los distintos tipos de área acústica en que se zonifica el territorio, en función de los distintos tipos de suelo, de tal modo que se garantice en todo el territorio un nivel mínimo de protección frente a la contaminación acústica.

El **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, desarrolla la Ley del Ruido en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. En él se define un marco destinado a evitar, prevenir o reducir los efectos nocivos, incluyendo las molestias, de la exposición al ruido ambiental y completar la incorporación al ordenamiento jurídico español la Directiva 2002/49/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

En dicho Decreto se definen también los **índices de ruido**, así como los métodos de evaluación de los mismos y los efectos nocivos asociados. En los índices de ruido destacan los siguientes:

- $L_d$  (índice de ruido día): índice de ruido asociado a la molestia durante el período día, comprendido entre las 7:00 y las 19:00 horas.
- $L_e$  (índice de ruido tarde): índice de ruido asociado a la molestia durante el período tarde, comprendido entre las 19:00 y las 23:00 horas.
- $L_n$  (índice de ruido noche): índice de ruido asociado a la molestia durante el período noche, comprendido entre las 23:00 y las 7:00 horas.
- $L_{den}$  (índice de ruido día-tarde-noche): índice de ruido asociado a la molestia global.

Este Real Decreto establece además la elaboración de *Mapas Estratégicos de Ruido* para determinar la exposición de la población al ruido ambiental, así como la adopción de *Planes de Acción* para prevenir y reducir dicho ruido y, en particular, cuando los niveles de exposición puedan tener efectos nocivos en la salud humana.

El desarrollo reglamentario de la Ley del Ruido se completa con el **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, y su posterior modificación del Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio. Así, entre los aspectos más relevantes que abarcan, destacan los siguientes:

- ✓ La definición de otros índices de ruido y de vibraciones, como los siguientes:
  - $L_{Amáx}$ , para evaluar los niveles sonoros máximos durante un periodo temporal de evaluación.
  - $L_{K,x}$ , para evaluar la molestia y los niveles sonoros, con correcciones de nivel por componentes tonales emergentes, por componentes de baja frecuencia o por ruido de carácter impulsivo, promediados a largo plazo, en el periodo temporal de evaluación "x".
  - $L_{aw}$ , para evaluar la molestia de los niveles de vibración máximos, durante un periodo temporal de evaluación, en el espacio interior de edificios.

- ✓ Las aplicaciones de dichos índices, sus efectos y molestias sobre la población, así como su repercusión en el medio ambiente.
- ✓ La delimitación de los distintos tipos de **áreas acústicas**:
  - **Tipo a:** Sectores de territorio con predominio de suelo de uso residencial.
  - **Tipo b:** Sectores de territorio con predominio de suelo de uso industrial.
  - **Tipo c:** Sectores de territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
  - **Tipo d:** Sectores de territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en las áreas de tipo c.
  - **Tipo e:** Sectores de territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural.
  - **Tipo f:** Sectores de territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
  - **Tipo g:** Espacios naturales que requieran protección especial.
- ✓ El establecimiento de los **objetivos de calidad acústica** para cada área. Según las modificaciones establecidas en el Real Decreto 1038/2012 para la Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, los objetivos de calidad acústica aplicables a *áreas urbanizadas existentes*, en función del área acústica en que se emplazan, son los mostrados en la tabla a continuación:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
e	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	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

Tabla 1. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes (fuente: R.D. 1367/2007)

Para el *resto de áreas urbanizadas* se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor de la tabla anterior que le sea de aplicación, disminuido en 5 decibelios

Los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a los espacios naturales delimitados, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, como área acústica tipo g), por requerir una especial protección contra la contaminación acústica, se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su calificación.

Por otro lado, como objetivo de calidad acústica aplicable a las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto, se establece el mantener en dichas zonas los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, disminuido en 5 decibelios, tratando de preservar la mejor calidad acústica que sea compatible con el desarrollo sostenible.

### 2.1.3. MARCO AUTONÓMICO

En lo que respecta a la Comunidad Autónoma del País Vasco, el **Decreto 213/2012** de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco establece en su Artículo 31 los valores **objetivos de calidad acústica** para áreas urbanizadas y futuros desarrollos, atendiendo a los siguientes condicionantes:

1. Los valores objetivo de calidad en el espacio exterior, para **áreas urbanizadas existentes** son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del Decreto 213/2012, que se muestra aquí en la Tabla 2.
2. Las áreas acústicas para las que se prevea un **futuro desarrollo urbanístico**, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior **5 dBA más restrictivos** que las áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
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)

(1): serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden.

Nota: objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

Tabla 2. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes (fuente: Decreto 213/2012)

Del mismo modo, el Decreto 213/2012 establece también en la tabla E de su anexo I los **valores límite de inmisión** que pueden aportar al medio ambiente exterior las nuevas infraestructuras.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.	65	65	55
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60

ota: los valores límite en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

**Tabla 3. Valores límite de inmisión máximos de ruido aplicables a actividades, infraestructuras ferroviarias, aeroportuarias y portuarias (fuente: Decreto 213/2012)**

El Decreto 213/2012 establece, asimismo, en la tabla B de su anexo I los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio <sup>(2)</sup>	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

**Tabla 4. Objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior**

#### 2.1.4. MARCO LOCAL

En el año 2005, el Ayuntamiento de Elgoibar aprobó la Ordenanza Reguladora de la Actuación Municipal para el Control del Ruido en el Interior de los establecimientos sujetos a Licencia de Apertura, mediante la que se regulan y controlan los niveles de ruido y horarios de funcionamiento en el interior de los establecimientos destinados a la actividad de hostelería, y restauración de pública concurrencia, tanto en los existentes legalizados como en los de nueva implantación. En lo relativo a nuevos desarrollos urbanísticos, el Ayuntamiento no cuenta con una ordenanza con normativa específica de protección contra la contaminación acústica.

## 2.2. EXIGENCIAS ACÚSTICAS APLICABLES

Todo nuevo desarrollo viario, ferroviario, urbanístico, etc. debe ir acompañado de un estudio acústico en el que se represente la huella sonora en el entorno afectado, tanto en la situación de partida como en la futura prevista. Estas huellas sonoras se representan a través de los correspondientes Mapas de Ruido de la zona, en los que se representa la influencia acústica sobre el terreno y los edificios de los diferentes emisores sonoros de la zona.

Según lo indicado en el Decreto 213/2012, los **mapas de ruido** que tengan por objetivo diseñar medidas correctoras, preventivas o de preservación en materia de contaminación acústica se evaluarán a 2 metros de altura. Por otro lado, los **mapas de fachada** representan el sonido procedente de los diferentes emisores acústicos y que incide en aquellas fachadas con ventana al exterior. Los mapas de fachada en plano (bidimensionales) muestran el nivel de ruido máximo que recibe cada fachada, mientras que los mapas tridimensionales permiten mostrar el nivel de ruido en cada una de las plantas de un edificio.

El ayuntamiento de Elgoibar cuenta desde el año 2015 con una zonificación acústica del municipio. En base a ella, según se observa en la Figura 1, la zona en la que se emplaza la parcela del desarrollo objeto de estudio se encuentra en un área con predominio de suelo de uso residencial existente, tipo **A**. Por lo tanto, teniendo en cuenta lo descrito en el apartado 2.1, y tomando como referencia la zonificación acústica del territorio, se han de tomar como referencia los **Objetivos de Calidad Acústica (OCA)** establecidos para **áreas urbanizadas existentes**, resumidos en la Tabla 5.

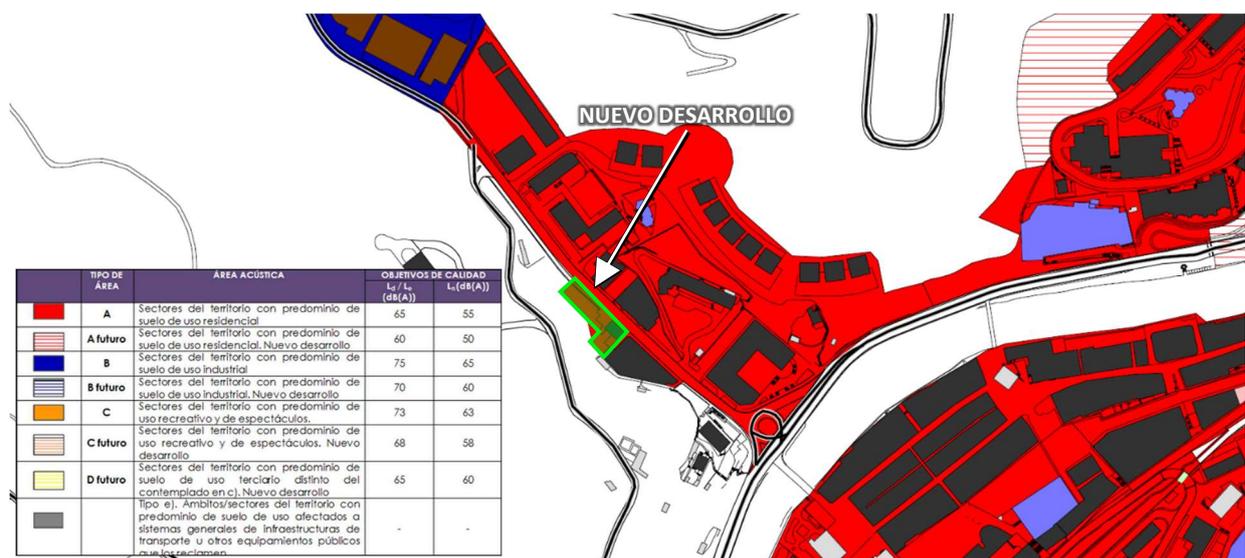


Figura 1. Zonificación acústica del municipio de Elgoibar en el entorno del nuevo desarrollo

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA <sup>[1]</sup>		
	L <sub>d</sub> (dBA)	L <sub>e</sub> (dBA)	L <sub>n</sub> (dBA)
<b>PREDOMINIO RESIDENCIAL (existente)</b>	65	65	55

[1] Estos objetivos de calidad acústica se referencian a 2 metros de altura y a todas las alturas de las fachadas con ventana.

Tabla 5. Objetivos de Calidad Acústica aplicables al entorno de análisis

### 3. ENTORNO DE ESTUDIO

#### 3.1. LOCALIZACIÓN

El área de análisis se localiza en el subámbito 7.A.2 – Santa Klara 19, en el barrio de Santa Klara, dentro del término municipal de Elgoibar, provincia de Gipuzkoa.



Figura 2. Localización y parcela prevista para el nuevo desarrollo

El área total de la zona en la que se proyecta el nuevo desarrollo urbanístico ocupa aproximadamente 1000 m<sup>2</sup> y, tal como se puede ver en la imagen anterior, presenta en la actualidad límite con la calle Santa Klara.

### 3.2. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

La calle Santa Klara, limítrofe con la parcela donde se prevé el nuevo desarrollo, sirve actualmente como uno de los viales de acceso a la ciudad de Elgoibar, ya que conecta directamente con la carretera GI-2636 al noroeste y la carretera GI-3324 al oeste. Al sur, la calle Santa Klara conecta con la carretera nacional N-634, que atraviesa el núcleo urbano de Elgoibar al noroeste del mismo, y le da acceso a través de diferentes puntos, atravesando el río Deba.



Figura 3. Vista del entorno del nuevo desarrollo y carreteras principales próximas

El subámbito en el que se emplaza el nuevo desarrollo se trata de una zona de carácter residencial que forma parte de un núcleo urbano consolidado, tal como se indica en el proyecto general, limitando al suroeste por suelo no urbanizable, y al noroeste por la calle Santa Klara, la cual estructura toda la zona urbana.

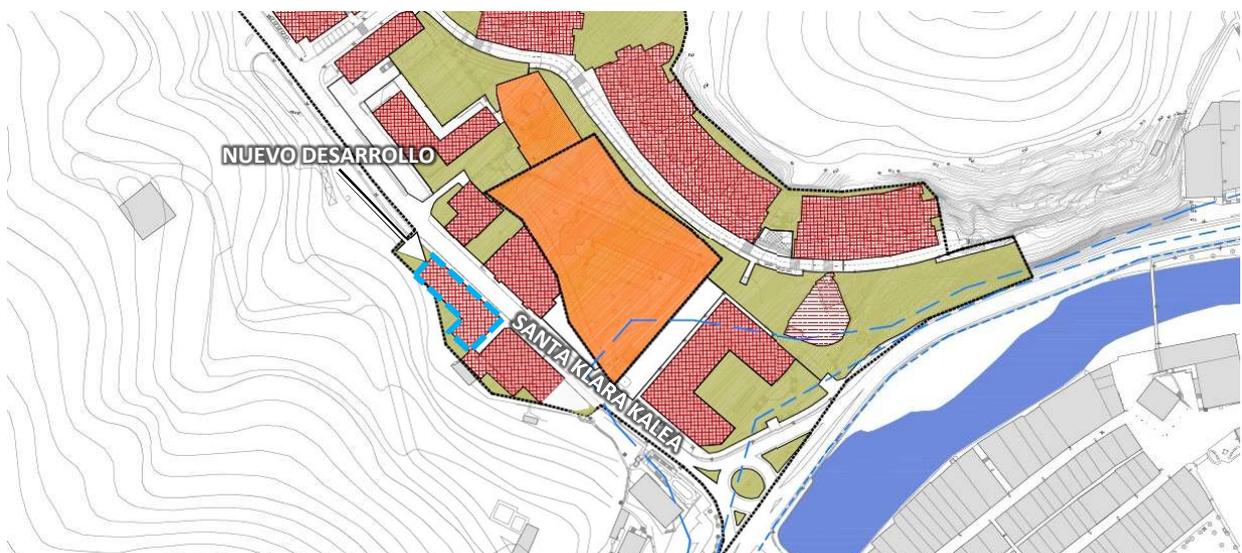


Figura 4. Zonificación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana en el entorno del nuevo desarrollo

### 3.3. CARACTERÍSTICAS DEL NUEVO DESARROLLO PREVISTO

Como ya se ha comentado, en la zona descrita tiene previsto ejecutarse un nuevo desarrollo residencial, compuesto por un edificio que alberga un total de 24 viviendas repartidas en 4 plantas. Asimismo, la edificación cuenta con 3 plantas bajo rasante destinadas a aparcamientos para las viviendas, una planta baja de uso mixto que incluye el portal de acceso y una planta bajo cubierta para uso auxiliar. La superficie máxima en planta de la edificación cubre una extensión aproximada de 590 m<sup>2</sup>, y presenta una cota máxima de 72,75 m de altura sobre el nivel del mar.

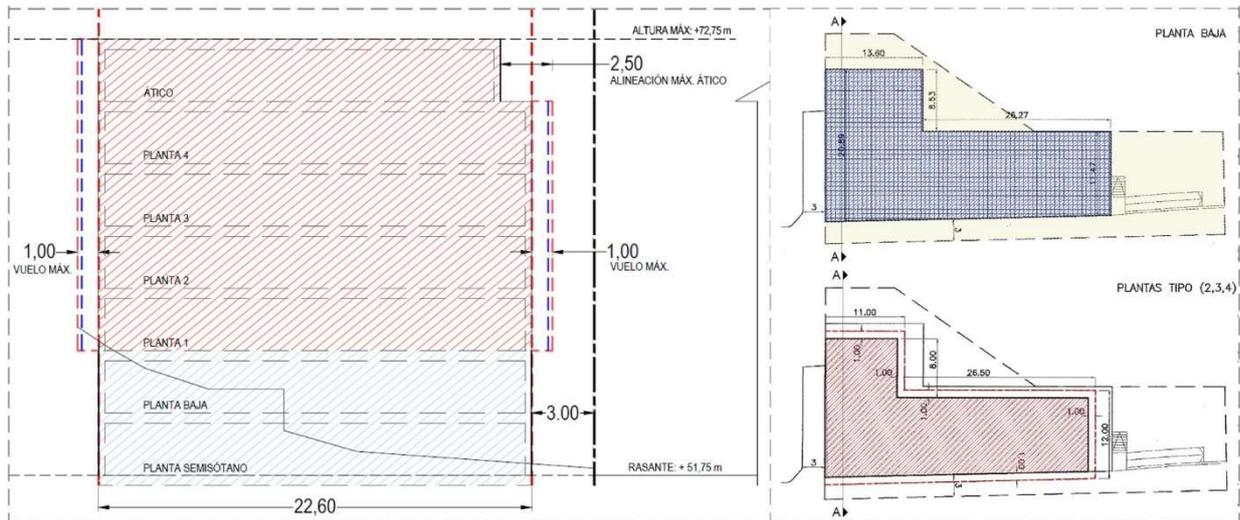


Figura 5. Vista de un corte de la edificación en alzado y en planta

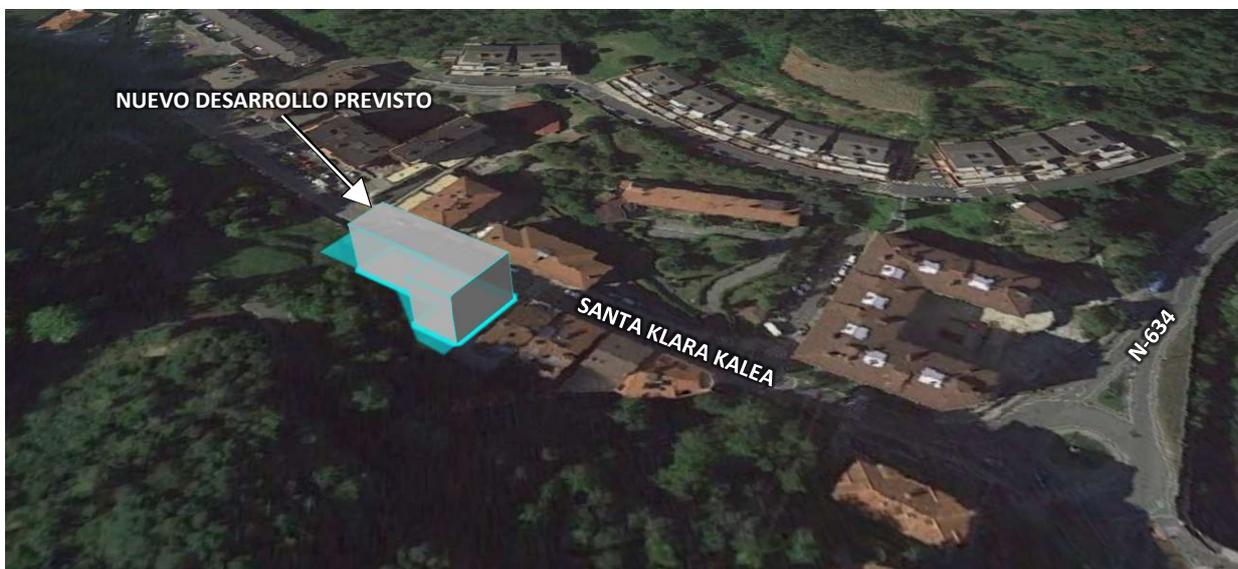


Figura 6. Emplazamiento e infografía aproximada del nuevo desarrollo previsto

## 4. HERRAMIENTAS PARA LA ELABORACIÓN DEL MAPA ACÚSTICO

### 4.1. SOFTWARE DE SIMULACIÓN

Para la modelización de entorno objeto de estudio y la simulación del impacto acústico en el medio ambiente se hace uso del software de simulación **CadnaA** (*Computer Aided Noise Abatement*), en su versión 2023 MR1, desarrollado por la empresa Datakustik.

Este software permite el cálculo, predicción, presentación y valoración de los niveles de exposición al ruido de un entorno dado a base a las fuentes de ruido definidas previamente. CadnaA está implementado en el lenguaje de programación C/C++ y permite la óptima comunicación tanto con otras aplicaciones Windows™ como procesadores de texto, hojas de cálculo, programas de CAD y bases de datos GIS.

Para el cálculo de la huella de ruido en el entorno planteado se toma como base el método de cálculo descrito en CNOSSOS-EU, según lo indicado en el apartado 2.1, el cual estandariza el protocolo de atenuación del sonido en campo abierto.

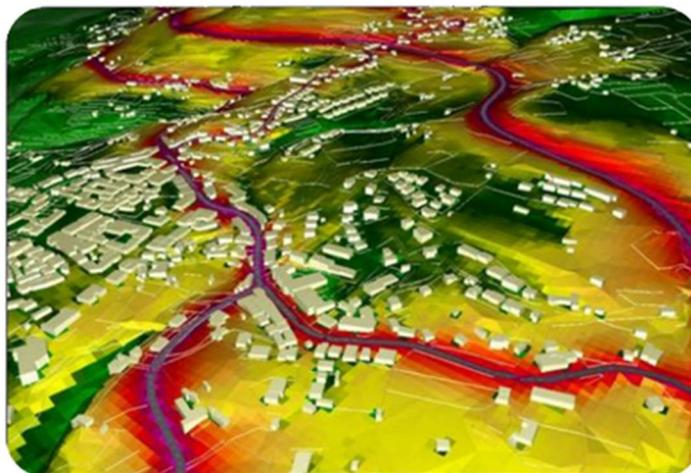


Figura 7. Ejemplo de mapa acústico obtenido con CadnaA

### 4.2. VISUALIZACIÓN DE RESULTADOS

**GIS** (*Geographic Information Systems*) es un sistema de gestión, análisis y presentación de datos geográficos, que son representados usando unos determinados paquetes de información tales como mapas, globos, paquetes de datos geográficos etc.

ESRI es una empresa dedicada al diseño y desarrollo de la primera tecnología de sistemas de información geográfica. Así, ha desarrollado una potente herramienta de tratamiento de datos geográficos llamada **ArcGIS**.

El paquete ArcGIS posee una rama de edición llamada **ArcGIS Desktop** en la cual están incluidos el ArcInfo, ArcEditor, ArcView y ArcMap. Este último ha sido el elegido en su versión 10.1 para editar y representar los datos de los trazados.

Esta herramienta GIS se utiliza por diversas razones: principalmente por comodidad, puesto que posee todas las aplicaciones y maneja todos los aspectos a tener en cuenta de una base de datos geográfico y, además, por manejar un tipo de datos muy útil para el tratamiento de bases de datos geográficas: el **shapefile**.

El formato **ESRI Shapefile (SHP)** es un formato propietario abierto de datos espaciales desarrollado por la compañía ESRI. Originalmente se creó para la utilización con ArcGIS, pero actualmente se ha convertido en formato estándar *de facto* por la importancia que los productos ESRI tienen en el mercado GIS. Es, a su vez, el formato exigido por el Ministerio de Fomento para la entrega en formato digital de mapas de ruido.

Un shapefile es un formato vectorial de almacenamiento digital donde se guarda la localización de los elementos geográficos y los atributos asociados a ellos. El formato carece de capacidad para almacenar información topológica.

ArcGIS permite la comunicación con CadnaA, de manera que se pueden exportar de este último la capa de los niveles de ruido generada en simulación, así como otras capas que se puedan considerar de interés, y visualizarlas en ArcGIS con el resto de capas que conformen el proyecto.

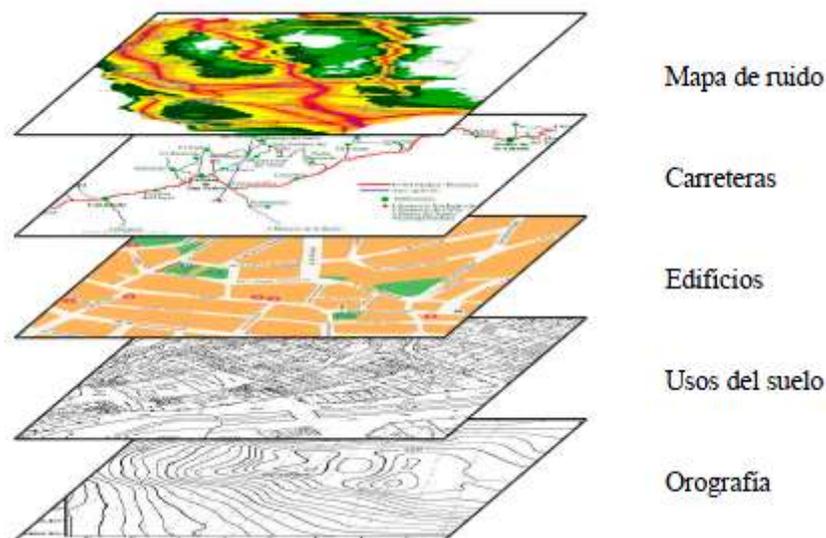


Figura 8. Ejemplo de capas de datos en ArcGIS

## 5. SIMULACIÓN Y RESULTADOS

Para el cálculo predictivo de los niveles de ruido en el entorno descrito se emplea el software profesional CadnaA, en su versión 2023 MR1, por estar diseñado específicamente para el cálculo, evaluación y predicción de la contaminación acústica generada por fuentes de ruido a su alrededor.

### 5.1. CONFIGURACIÓN DEL ENTORNO

En base a los datos proporcionados por el Peticionario, se lleva a cabo el modelado en CadnaA del entorno objeto de estudio y que influye en la propagación del sonido en campo libre. Dicho modelado se lleva a cabo en 3 fases:

#### ☞ **FASE 1**

En una primera fase se configura CadnaA para llevar a cabo la simulación de impacto acústico:

- **Configuración general**

En primer lugar, se define el método de cálculo CNOSSOS-EU como el estándar para el cálculo de los niveles de ruido generados por fuentes de ruido predominantes en medio ambiente exterior, como en este caso, el tráfico que discurre por los viales del entorno próximo al nuevo desarrollo.

Se definen también las franjas horarias correspondientes a los periodos de día, tarde y noche, según lo indicado en la legislación vigente, así como los índices de ruido a evaluar en cada uno de ellos ( $L_d$ ,  $L_e$ , y  $L_n$ , respectivamente).

- **Configuración de reflexiones**

Para este tipo de cálculos se configuran las reflexiones con un orden máximo de reflexión 2, lo que equivale a decir que se han de considerar hasta las reflexiones de 2º orden.

En base al manual de buenas prácticas, el agua, las calles y carreteras se consideran, en términos acústicos, totalmente reflectantes ( $G=0$ ), mientras que los edificios se consideran parcialmente absorbentes ( $G=0.2$ ) y una absorción acústica media para terrenos blandos y jardines ( $G=0.5$ , criterio conservador).

- **Configuración de condiciones meteorológicas**

La influencia de las condiciones meteorológicas en la propagación del sonido se configura de manera que la probabilidad de ocurrencia de condiciones atmosféricas favorables a la propagación del sonido en todas las direcciones es de un 50% durante el periodo diurno, de un 75% durante el periodo de tarde y de un 100% durante el periodo nocturno. La temperatura ambiental de referencia es de 10°C y la humedad relativa es del 70%.

- **Configuración del MDT (Modelo Digital del Terreno)**

Para obtener el modelo 3D del entorno se aplica la técnica de triangulación de los puntos de cota, elevando los emisores con cota negativa a cota de terreno positiva.

### ▪ Configuración de la malla de cálculo

Por último, se configura una malla de cálculo de 10 metros x 10 metros, suficiente para el análisis de la zona de estudio, y una altura de recepción de 2 metros sobre el nivel del terreno, tal y como indica la legislación vigente.

### 👉 FASE 2

Una vez configurados los parámetros de cálculo en CadnaA, se implementa el modelo del entorno objeto de estudio, entendiendo por tal aquel con las curvas de nivel del terreno, las edificaciones próximas existentes y el resto de objetos susceptibles de influir en la propagación acústica del sonido.

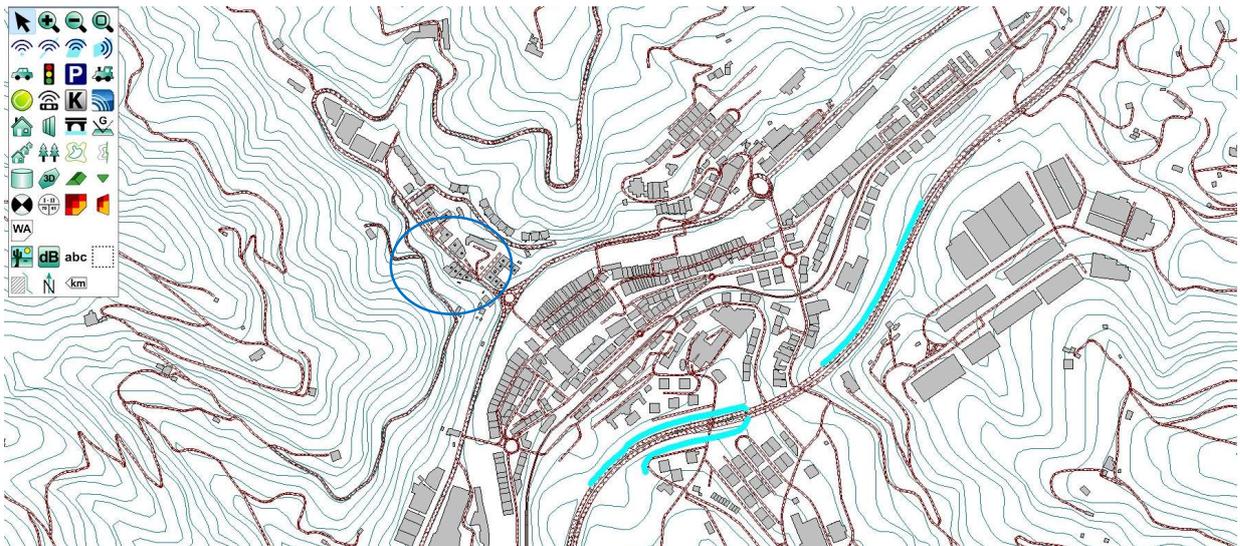


Figura 9. Ejemplo del modelo digital del terreno de una zona del entorno del nuevo desarrollo

### 👉 FASE 3

En tercer lugar, se implementan en el modelo de CadnaA los diferentes emisores acústicos del entorno, entendiendo por tales los ejes viarios, ajustándolos al modelo digital del terreno y configurándolos, entre otros parámetros, con las intensidades medias diarias de tráfico (IMD) asociadas a cada uno de ellos, así como los porcentajes de categorías de vehículos indicadas en el modelo CNOSSOS-EU y las velocidades máximas estipuladas para cada uno de los tramos.



Figura 10. Vista de parte del modelo 3D (estado actual)

## 5.2. CARACTERIZACIÓN DE LAS FUENTES DE RUIDO

La zona objeto de estudio se enmarca, como se ha comentado en el apartado 3.1, dentro del barrio de Santa Clara, en el núcleo urbano de Elgoibar, en un área ya existente y catalogada como suelo urbano consolidado. Las parcelas de esta zona se encuentran ya plenamente edificadas, sin que se tenga previsto en los próximos años ampliar el número de construcciones residenciales tal que supongan una variación significativa del tráfico en los viales del entorno.

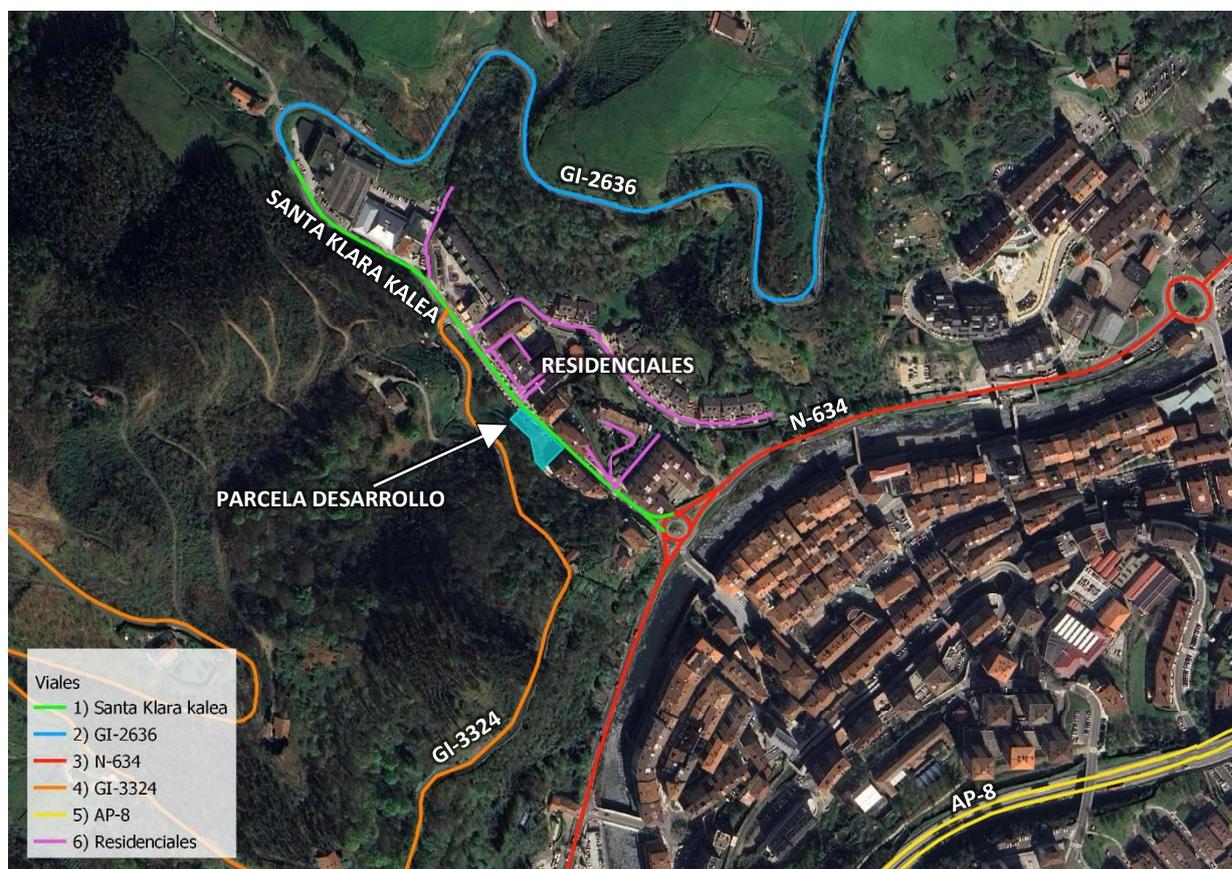


Figura 11. Viales en el entorno objeto de estudio, considerados como fuentes de ruido predominantes

A los efectos considerados en el presente estudio, para evaluar el impacto acústico de los nuevos desarrollos proyectados en el subámbito 7.A.2 – Santa Clara 19, se consideran como principales fuentes de ruido los viales más próximos a éste, esto es, la calle Santa Clara (1) y las carreteras GI-2636 (2), N-634 (3) y GI-3324 (4), tal como se muestra en la Figura 11. No obstante, dada la proximidad al núcleo urbano de la autopista AP-8 (5), también será considerada como fuente de ruido con posible afección sobre el área objeto de estudio. Asimismo, se tendrá en consideración el tráfico que circula por las bocacalles residenciales (6) que dan acceso al resto de parcelas edificadas del entorno inmediato al nuevo desarrollo.

En el caso del presente estudio, el Mapa Estratégico de Ruidos (MER) más reciente disponible de la aglomeración de Elgoibar se corresponde al Mapa de Ruido del Municipio de Elgoibar publicado en el año 2014, aportado por el Peticionario. Tal como se observa en la Figura 12, dicho mapa contempla todas las fuentes de ruido del municipio, tanto los ejes viarios principales como las calles.



Figura 12. Extracto del nivel de ruido del Mapa de Ruido del Municipio de Elgoibar, en el entorno del nuevo desarrollo. A la izda. en periodo día, en el centro en periodo tarde, y a la dcha. en periodo noche

#### ▪ EJES VIARIOS EN ESTADO ACTUAL

Como punto de partida del presente estudio se toma como referencia, por tanto, la huella sonora del entorno de análisis, publicado en el Mapa de Ruido del Municipio de Elgoibar, el cual contempla todos los ejes viarios de la zona estudiada. En base a esta información, se configura el modelo de cálculo de los ejes con las respectivas intensidades medias diarias de tráfico, velocidades, categorías de vehículos según CNOSSOS-EU, etc.



Figura 13. Extracto del nivel de ruido en periodo día, Ld, para el estado actual en el entorno del nuevo desarrollo. A la izda. los resultados obtenidos en el Mapa de Ruido de Elgoibar, a la dcha. los obtenidos en simulación

Los resultados obtenidos en simulación para el periodo día se consideran similares a los que refleja el Mapa de Ruido de Elgoibar en la zona de estudio, por lo que se asume como una aproximación adecuada para el análisis acústico global de la zona.



Figura 14. Extracto del nivel de ruido en periodo tarde, Le, para el estado actual en el entorno del nuevo desarrollo. A la izda. los resultados obtenidos en el Mapa de Ruido de Elgoibar, a la dcha. los obtenidos en simulación

Los resultados obtenidos en simulación para el periodo tarde se consideran similares a los que refleja el Mapa de Ruido de Elgoibar en la zona de estudio, por lo que se asume como una aproximación adecuada para el análisis acústico global de la zona.

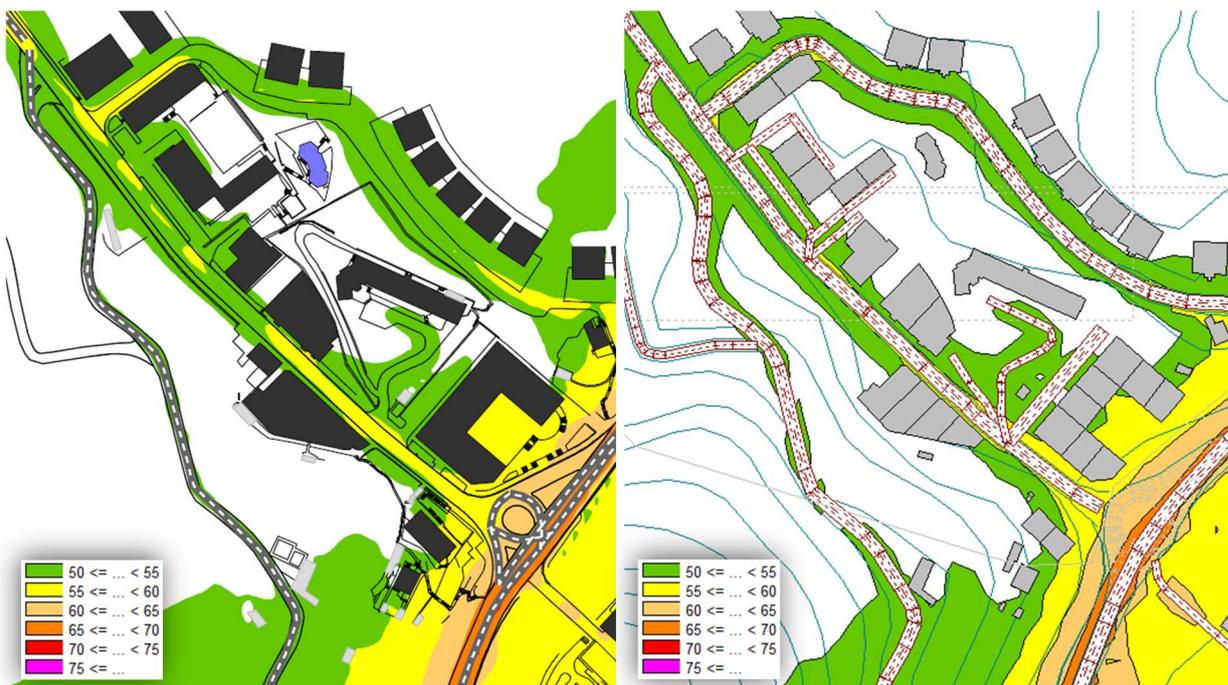


Figura 15. Extracto del nivel de ruido en periodo noche, Ln, para el estado actual en el entorno del nuevo desarrollo. A la izda. los resultados obtenidos en el Mapa de Ruido de Elgoibar, a la dcha. los obtenidos en simulación

Los resultados obtenidos en simulación para el periodo noche se consideran similares a los que refleja el Mapa de Ruido de Elgoibar en la zona de estudio, por lo que se asume como una aproximación adecuada para el análisis acústico global de la zona.

▪ EJES VIARIOS EN ESTADO FUTURO PREVISTO (INMEDIATO Y EN 20 AÑOS)

Para evaluar el impacto acústico del nuevo desarrollo previsto, a cada vivienda se le asignan, como criterio conservador, 2 vehículos y un promedio de 3 desplazamientos diarios por vehículo. En base a las indicaciones del Peticionario, el nuevo desarrollo cuenta con un total de 24 viviendas, lo que implica un IMD debido al nuevo desarrollo de 144 vehículos/día. Dichos desplazamientos se asignan en su totalidad al tramo que une la calle Santa Klara con la N-634, suponiendo que se efectúan únicamente para conectar con dicha carretera.

No obstante, con el objetivo de no realizar una subestimación en los tramos que conectan con la GI-2636, se supone un 25% de desplazamientos diarios adicionales hacia/desde la GI-2636, induciendo un total de 36 vehículos/día. Como criterio de estimación del estado futuro en 20 años, se supone un incremento anual del tráfico en todos los viales del 1.44%.

Se realiza la siguiente distribución de las intensidades de tráfico de los vehículos inducidos por el nuevo desarrollo, para cada uno de los periodos del día:

- Un 70% del tráfico circula durante el periodo de día (7-19 horas);
- Un 25% del tráfico circula durante el periodo de tarde (19-23 horas);
- Un 5% del tráfico circula durante el periodo de noche (23-7 horas);

### 5.3. SIMULACIÓN Y RESULTADOS

#### 5.3.1. NIVEL GLOBAL DE RUIDO DEBIDO EXCLUSIVAMENTE AL TRÁFICO INDUCIDO POR EL NUEVO DESARROLLO

En primer lugar, se analiza el impacto acústico en el entorno del nuevo desarrollo, debido exclusivamente al tráfico que induce sobre el resto de los viales, según los datos de IMD establecidos en el apartado 5.2.

En dichas condiciones, se concluye que la afección sobre el entorno resulta prácticamente nula en cualquiera de los periodos de evaluación. De este modo, se puede afirmar que el tráfico viario que circule por el nuevo vial proyectado no será, *per se*, el causante de una posible superación de los Objetivos de Calidad Acústica en el área acústica en que se enmarca el desarrollo objeto de estudio.

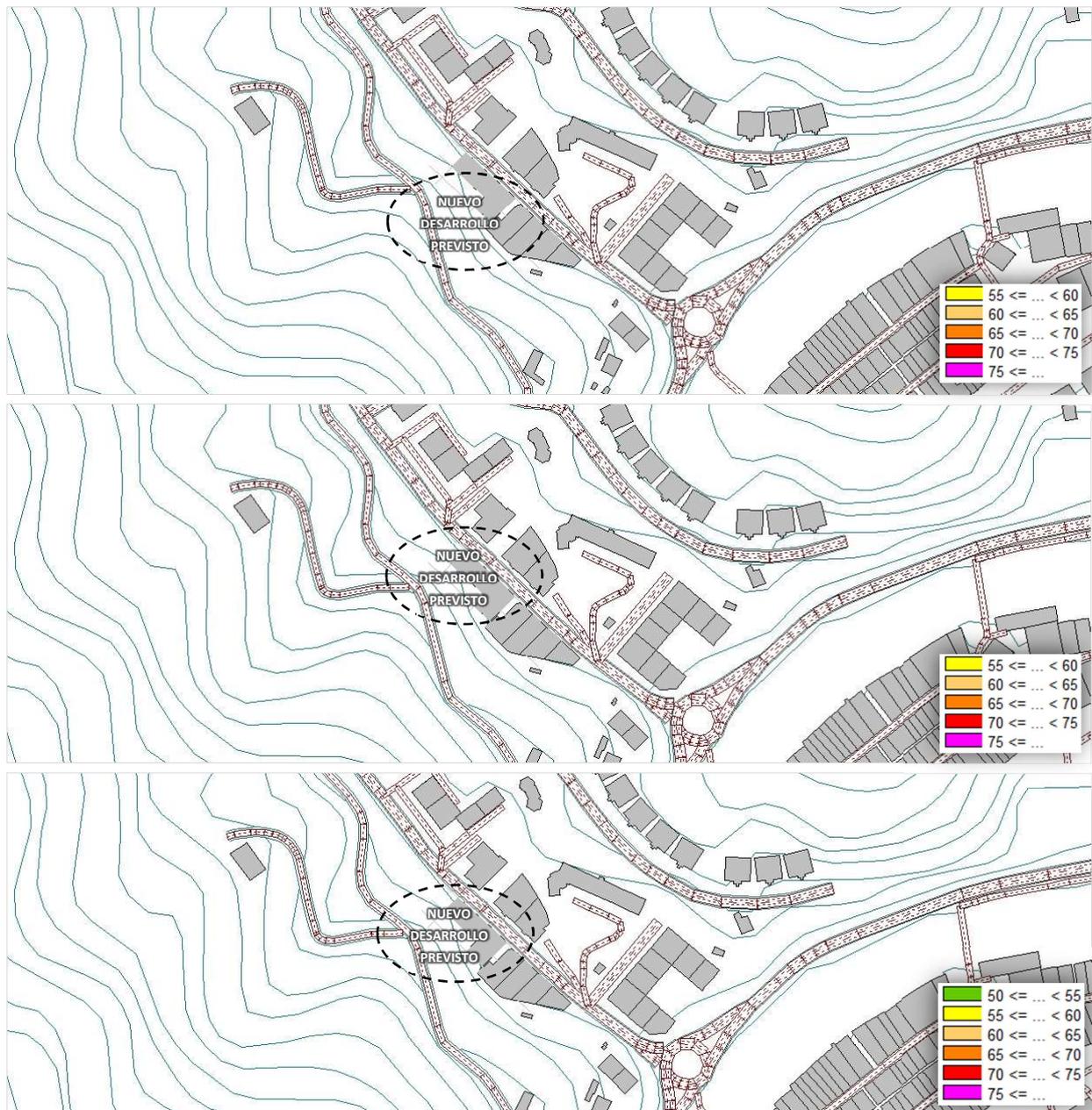


Figura 16. Niveles globales de ruido en el entorno del desarrollo debidos exclusivamente al tráfico inducido por el mismo, en la situación futura prevista inmediata, para los periodos día, L<sub>d</sub> (arriba), tarde, L<sub>e</sub> (centro) y noche, L<sub>n</sub> (abajo)

### 5.3.2. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN EL ESTADO ACTUAL

En base al modelo 3D implementado, se incluyen en él los viales más relevantes del entorno, a saber, la carretera N-634, GI-2636, GI-3324, AP-8 y la calle Santa Clara, así como el resto de las calles más próximas al desarrollo, y se modifican las IMD de dichos viales según lo indicado en el apartado 5.2. Una vez configurado el nuevo entorno, se simulan los niveles globales de ruido, debidos conjuntamente al tráfico que se prevé para todos los ejes viarios implicados. Los resultados son los mostrados a continuación.

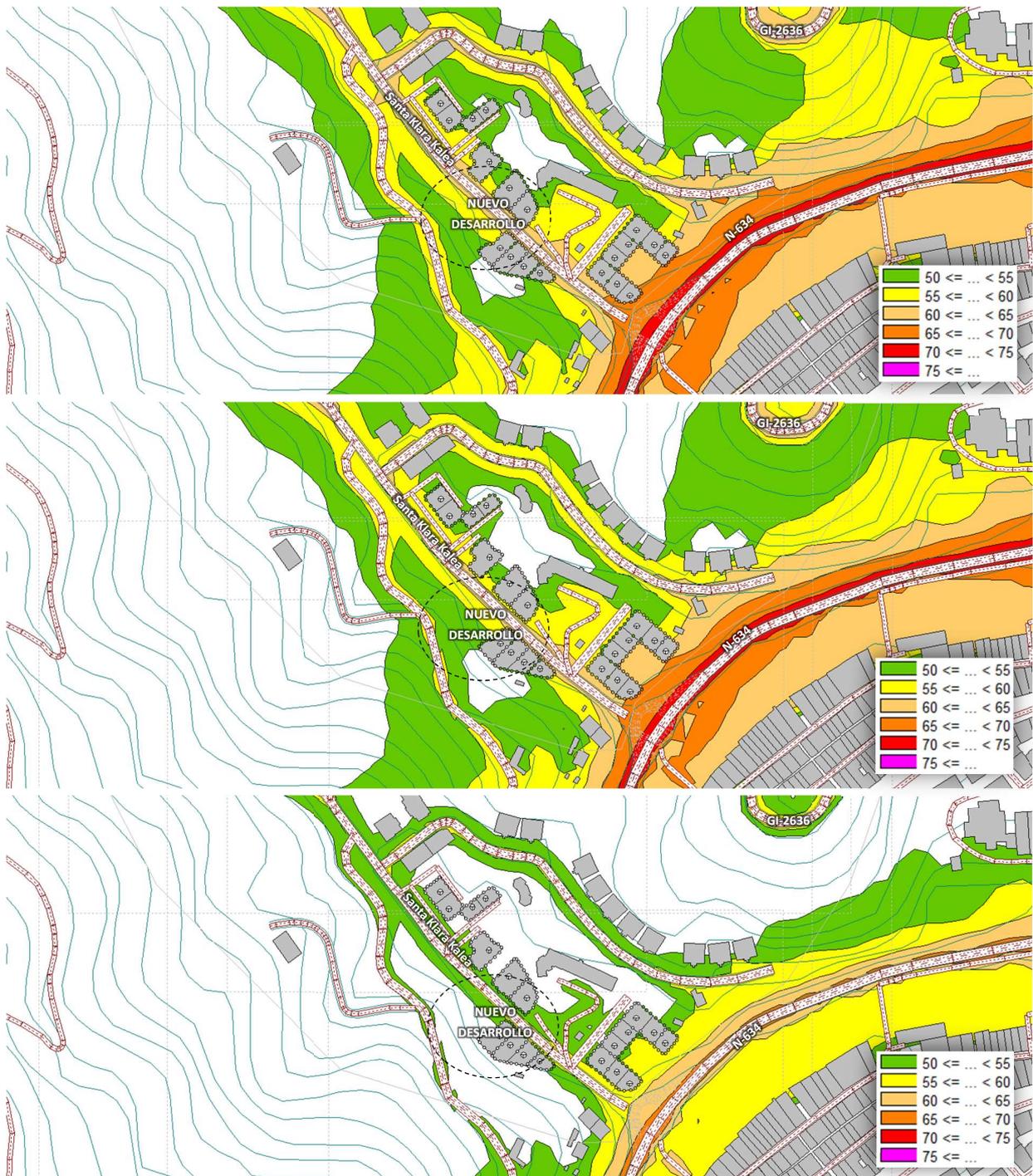


Figura 17. Nivel global de ruido en el estado actual. Arriba para el periodo día, en el centro para el periodo tarde, y abajo en el periodo noche

De los resultados obtenidos en simulación, se comprueba que los niveles globales de ruido en el entorno del nuevo desarrollo debidos al tráfico que circula por la calle Santa Clara y por el resto de carreteras de la zona de estudio, se encuentran por debajo de los valores límites establecidos para los Objetivos de Calidad Acústica en áreas acústicas con predominio de suelo de uso residencial, y en especial sobre las viviendas de la zona, esto es, 65 dBA en periodos de día y tarde y 55 dBA para el periodo nocturno.

No obstante, durante el periodo noche, la huella de ruido muestra cómo cerca de las edificaciones con portales nº 17, 15, 13 y 11 de la calle Santa Clara (los edificios contiguos al nuevo desarrollo), se tienen valores del orden de los marcados como límite en los Objetivos de Calidad Acústica para el periodo noche. Del análisis de la afección en fachada, se comprueba que los niveles que alcanzan a estos edificios se encuentran por debajo de los valores límite, tal como se muestra en la Figura 18.

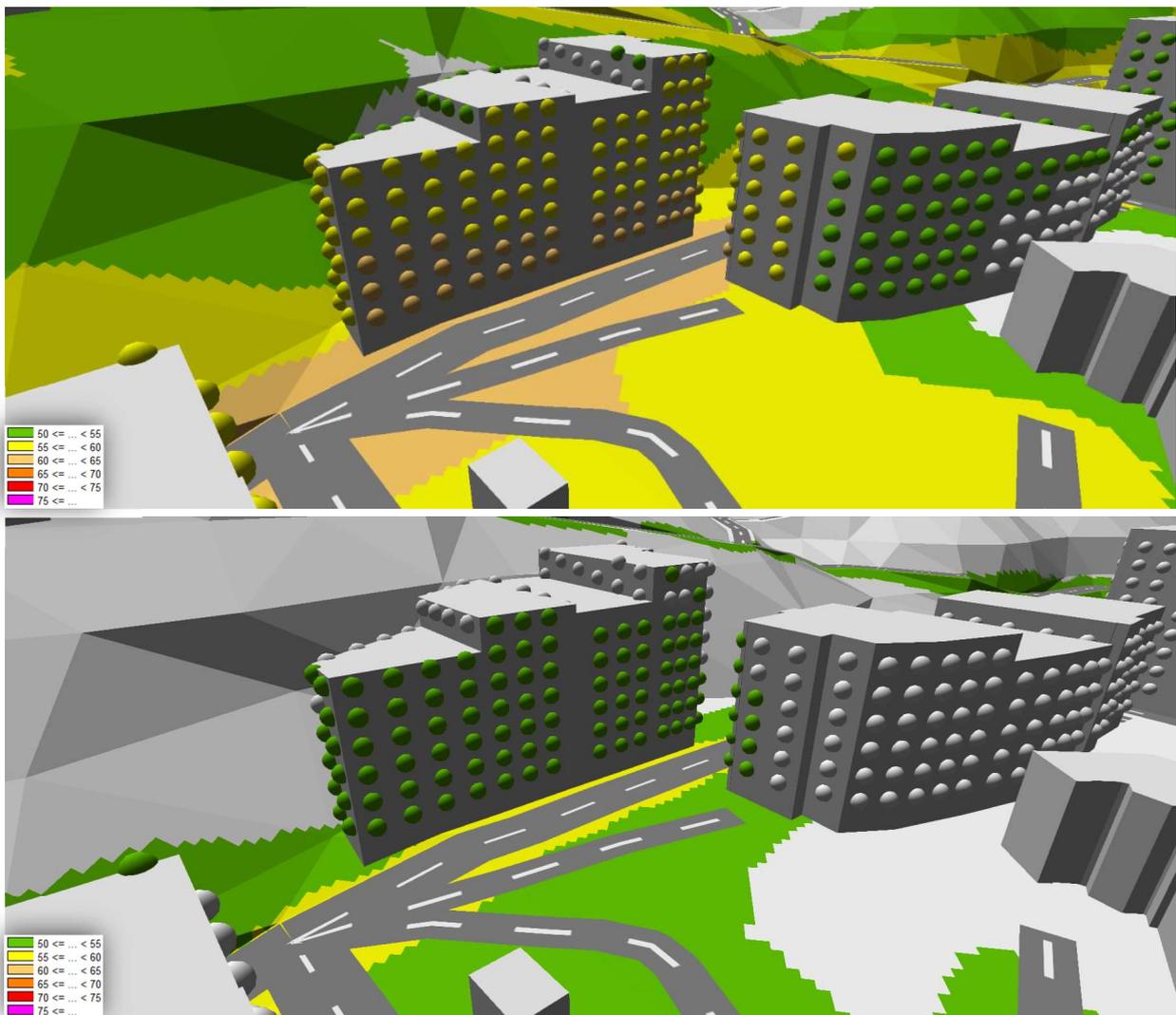


Figura 18. Niveles de recepción en fachada en el estado actual para las edificaciones próximas al nuevo desarrollo. Arriba, en periodo día (Ld); abajo, en periodo noche (Ln).

Los mapas de ruido correspondientes a los diferentes periodos del día se muestran en el apartado 8.1 para la situación actual.

### 5.3.3. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN EL ESTADO FUTURO PREVISTO

Por último, tomando como referencia los resultados obtenidos en el estado actual, se configura el escenario futuro previsto inmediato tras la implantación del nuevo desarrollo, y el futuro previsto en 20 años, según lo descrito en el apartado 5.2. En base a esto, se obtienen las diferentes huellas de impacto acústico en el entorno que ocupa el nuevo desarrollo. Los mapas de ruido referentes a cada uno de los periodos, día (7-19h), tarde (19-23h) y noche (23-7h) se muestran en el apartado 8.2 para la situación futura prevista inmediata y en el apartado 8.3 para la situación futura prevista en 20 años.

Según lo indicado en el apartado 2.2, los Objetivos de Calidad Acústica (O.C.A.) a cumplir en el entorno que ocupa el nuevo desarrollo previsto se establecen en 65 dBA para los periodos de día y tarde, y en 55 dBA para el periodo de noche.

Con el modelo 3D configurado según lo descrito en el apartado 3.3, se calculan las huellas de ruido a 2 metros de altura, mediante el método de cálculo CNOSSOS-EU, para los escenarios futuros previstos.

- **Estado futuro previsto inmediato:** En la Figura 19, se muestran los niveles de ruido durante los periodos de día, tarde y noche, en el entorno de estudio, para el escenario futuro previsto inmediato, tras la implantación del nuevo desarrollo. En ella se comprueba cómo los niveles globales de ruido son semejantes a los obtenidos en la situación actual de partida, estando prácticamente todo el entorno próximo al nuevo desarrollo por debajo de los límites establecidos como Objetivos de Calidad Acústica.

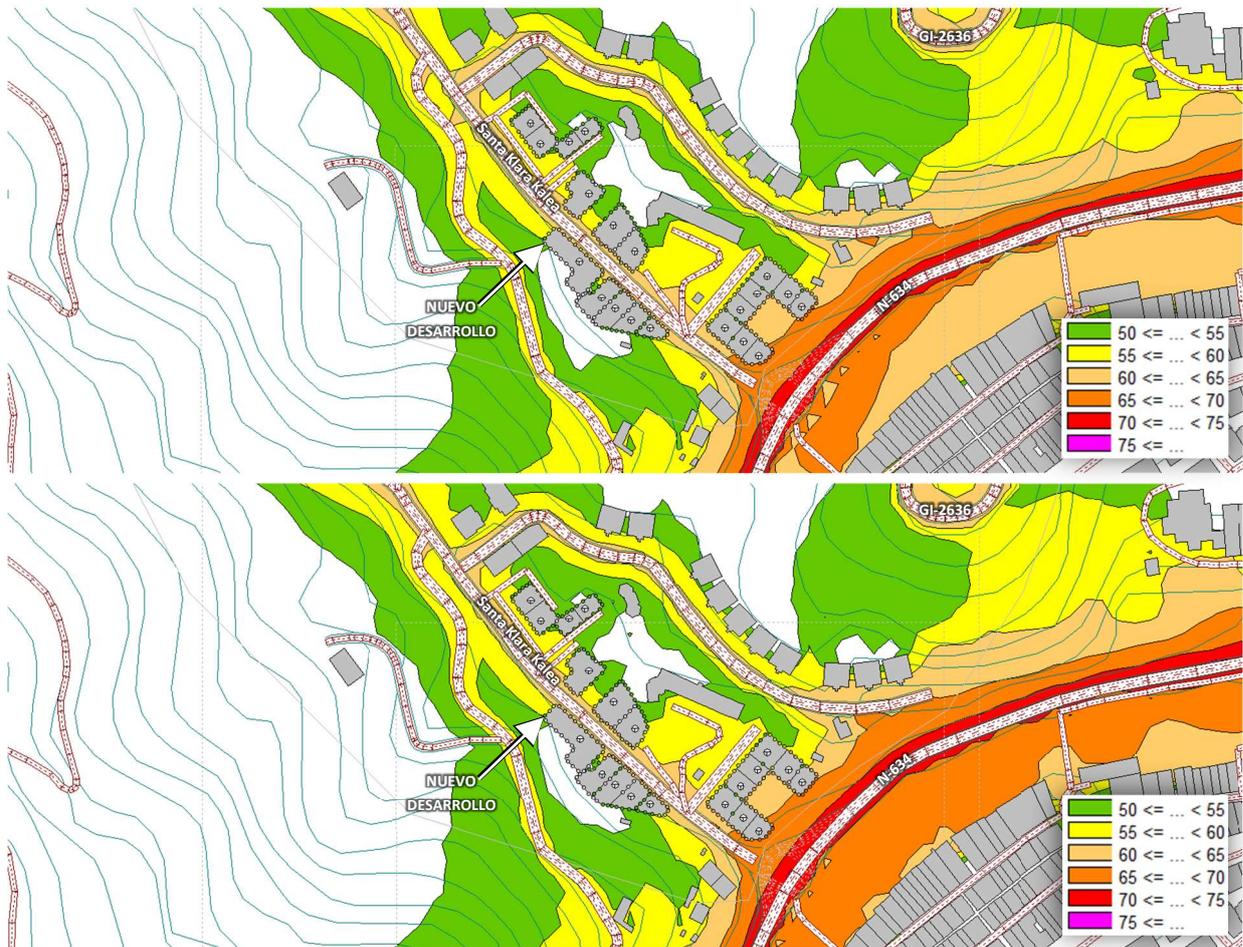


Figura 19. Niveles globales de ruido en el entorno del desarrollo, en la situación futura prevista inmediata, para los periodos día,  $L_d$  (arriba) y tarde,  $L_e$  (abajo)



Figura 20. Niveles globales de ruido en el entorno del desarrollo, en la situación futura prevista inmediata, para el periodo noche,  $L_n$  (abajo)

Adicionalmente, se observa cómo, al igual que en la situación actual, en la cercanía de los edificios contiguos al nuevo desarrollo, existen pequeñas zonas del orden de los Objetivos de Calidad Acústica para el periodo noche. No obstante, tal como se muestra en la Figura 21, se comprueba que los niveles globales de ruido que alcanzan la fachada de estos edificios se encuentran también por debajo de los valores límite.

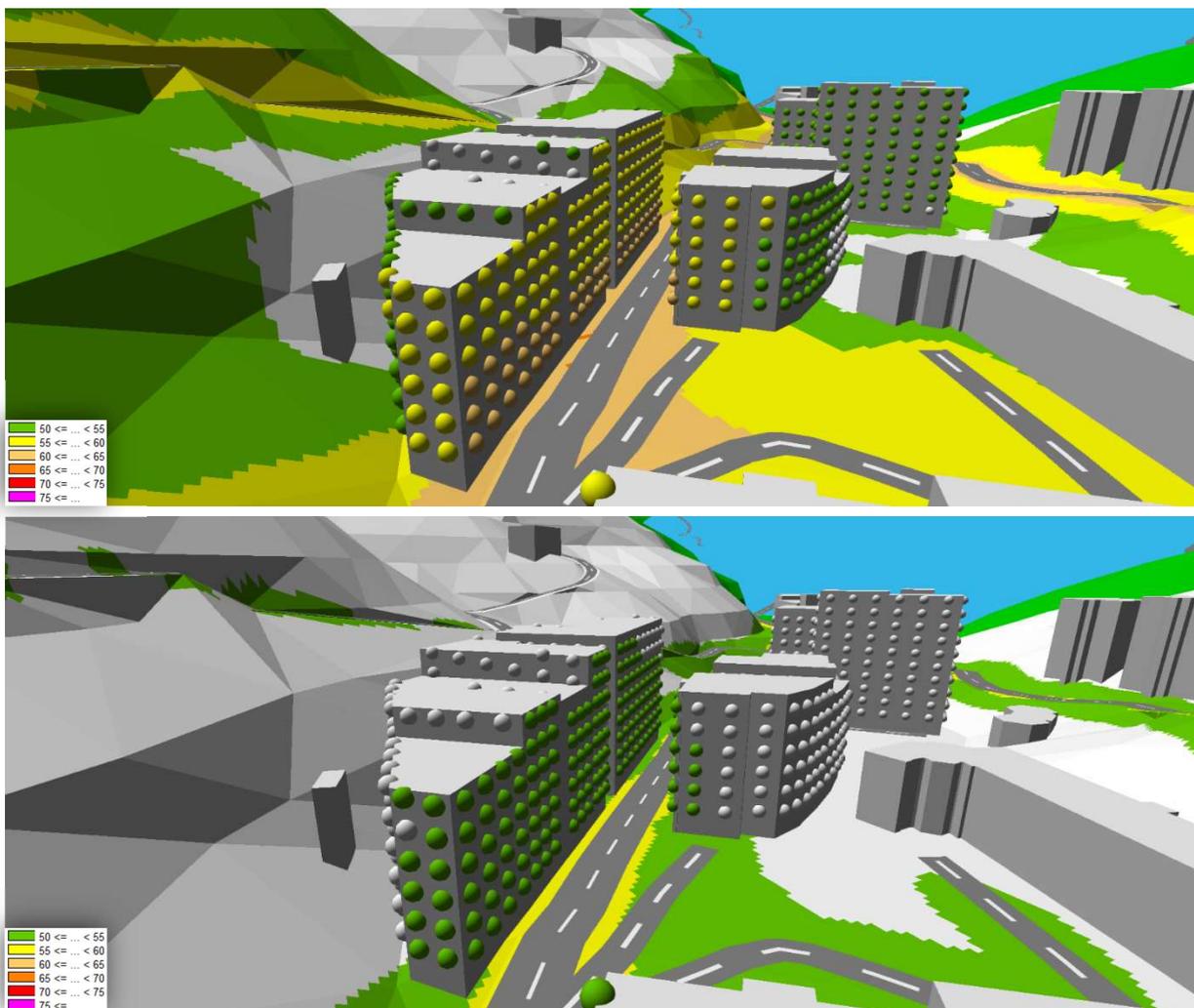


Figura 21. Niveles de recepción en fachada en el estado futuro previsto inmediato para las edificaciones del entorno del nuevo desarrollo. Arriba, en periodo día ( $L_d$ ), abajo, en periodo noche ( $L_n$ )

- Estado futuro previsto en 20 años:** En la Figura 22, se muestra los niveles de ruido durante los periodos de día, tarde y noche, en el entorno de estudio, para el escenario futuro previsto en 20 años. En ella se comprueba cómo los niveles globales de ruido son ligeramente superiores pero similares a los obtenidos en la situación futura inmediata, estando de nuevo, prácticamente todo el entorno del desarrollo por debajo de los límites establecidos como Objetivos de Calidad Acústica.

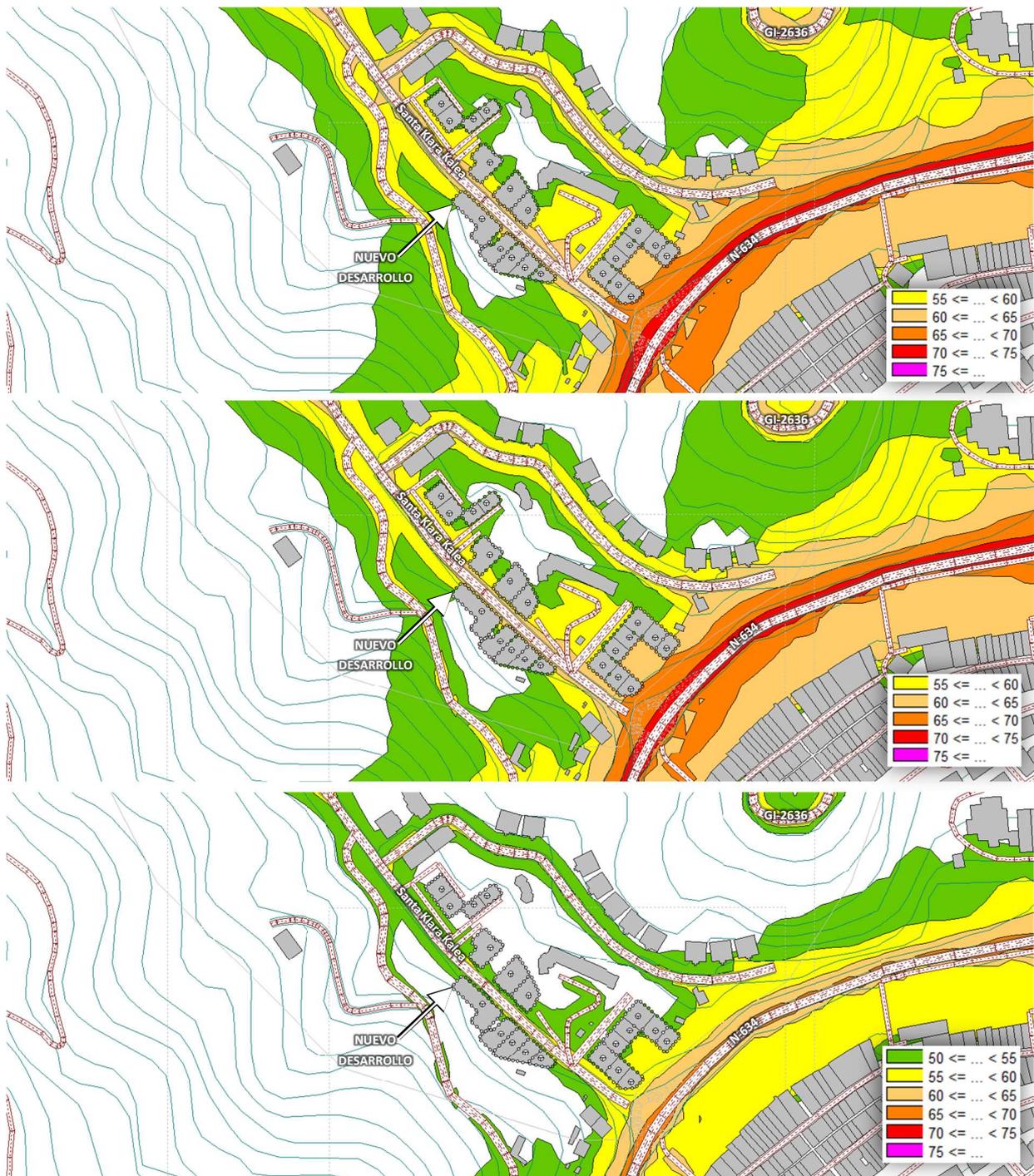
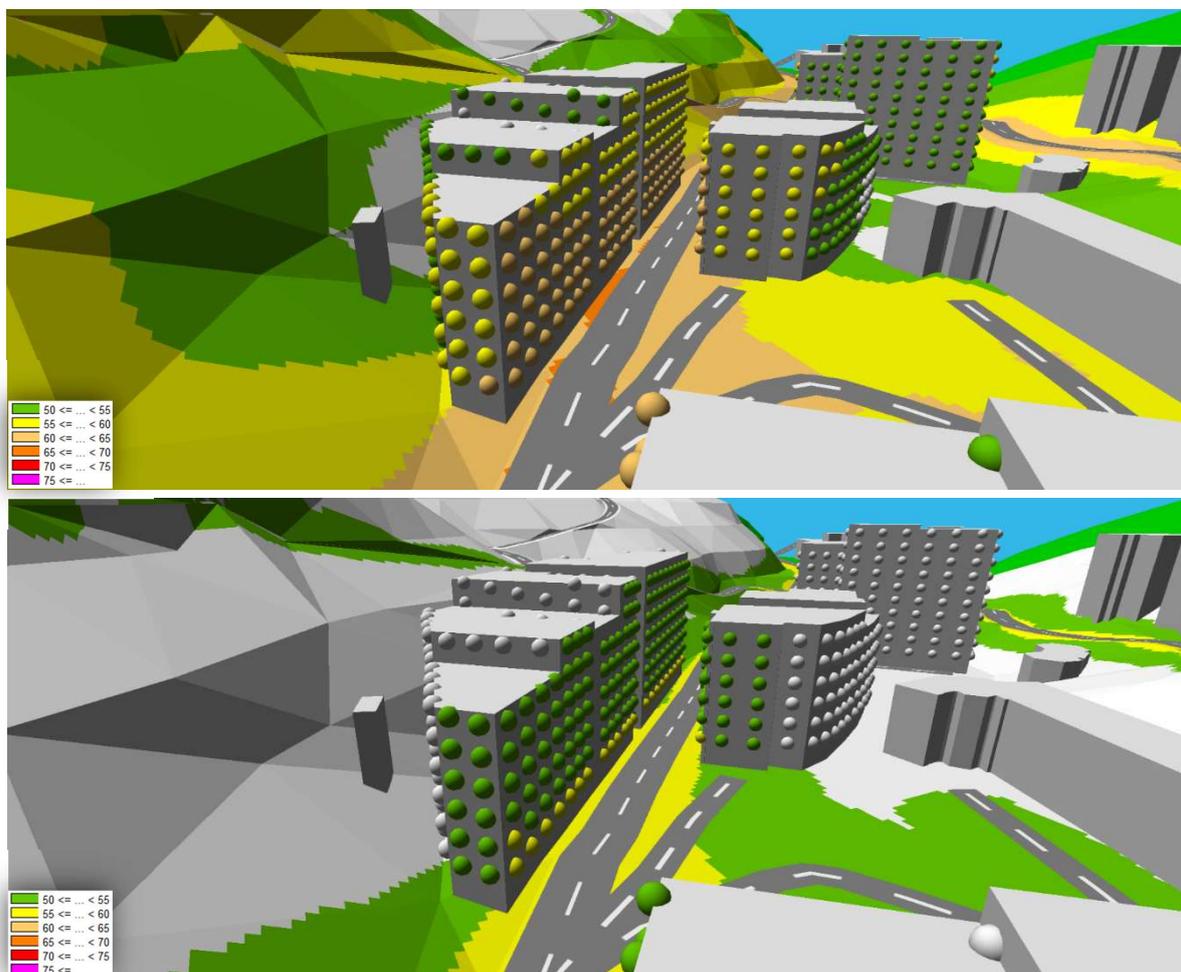


Figura 22. Niveles globales de ruido en el entorno del desarrollo, en la situación futura prevista en 20 años, para los periodos día, L<sub>d</sub> (arriba), tarde, L<sub>e</sub> (centro) y noche, L<sub>n</sub> (abajo)

Comparando las situaciones futuras inmediata y a 20 años vista, se detectan ligeras diferencias, principalmente en lo que respecta a aquellas zonas próximas a las fachadas de los edificios

contiguos al del nuevo desarrollo. En la situación prevista a 20 años, se observa cómo en la proximidad de la fachada del nuevo desarrollo, se tienen valores del orden de los Objetivos de Calidad Acústica, para los periodos de día y noche, siendo ligeramente superiores en las fachadas contiguas al nuevo desarrollo.

Del análisis de fachada, mostrado en la Figura 23, se observa que los niveles de ruido que alcanzan a la edificación del nuevo desarrollo y a los edificios contiguos al mismo, se encuentran en torno a los valores límite establecidos como Objetivos de Calidad Acústica en periodo noche. No obstante, esta situación se da únicamente para los receptores dispuestos a lo largo de la planta baja, y parcialmente sobre la primera planta de las edificaciones contiguas, las cuales están destinadas únicamente a garajes. Las plantas de viviendas, correspondientes desde la segunda planta en adelante, se encuentran siempre afectadas por niveles por debajo de los valores límite.



De los resultados obtenidos se concluye que los niveles globales de ruido se sitúan por debajo de los valores máximos establecidos por los Objetivos de Calidad Acústica prácticamente en la totalidad del entorno, estando en algún caso situados en el orden de los mismos, pero sin llegar a superarse en las fachadas de las edificaciones. En estas circunstancias y tras el análisis aislado del tráfico inducido por el nuevo desarrollo, se concluye que la integración de la nueva edificación bajo estudio no supone un aumento significativo de los niveles de ruido existentes en la zona actualmente, ni en el futuro previsto a 20 años.

## 6. CONCLUSIONES

---

Del estudio realizado se extraen las siguientes apreciaciones:

- El objeto del presente estudio es el de analizar el impacto acústico en el entorno del subámbito 7.A.2 – Santa Klara 19, dentro del barrio de Santa Klara, en el término municipal de Elgoibar, provincia de Gipuzkoa.
- La zona analizada se encuentra en una superficie con predominio de uso de suelo residencial dentro de un núcleo urbano consolidado, con viviendas próximas al nuevo desarrollo. Según lo indicado en la zonificación acústica del municipio de Elgoibar, la parcela del nuevo desarrollo se emplaza en un área con suelo de uso residencial tipo **A**. El Objetivo de Calidad Acústica (OCA) que se toma como referencia para el presente estudio es, por tanto, el referido a áreas acústicas residenciales existentes, esto es, un valor límite de 65 dBA para los periodos de día y tarde, y uno de 55 dBA para el periodo de noche.
- El análisis del impacto acústico del estado actual y del futuro previsto, inmediato y a 20 años, con el nuevo desarrollo se realiza mediante el software de simulación CadnaA, en su versión 2023 MR1. Esta herramienta permite realizar un modelado 3D del entorno y definir las carreteras como fuentes de ruido viario, cuyo modelo de propagación sonora se rige por el método de cálculo CNOSSOS-EU.
- En lo que respecta al estudio de impacto acústico, se toma como referencia el Mapa de Ruido del Municipio de Elgoibar, publicado en el año 2014, donde se contemplan todas las fuentes de ruido existentes en el entorno de análisis. Adicionalmente, se establece un criterio conservador para realizar una estimación y distribución horaria del tráfico que induce el nuevo desarrollo sobre los viales del entorno, atendiendo a las características residenciales de la zona.
- Para cada uno de los periodos de día (7-19h), tarde (19-23h) y noche (23-07h) se obtienen las huellas de impacto acústico (apartado 8) en el entorno del subámbito 7.A.2 – Santa Klara 19, en la situación actual y tras la integración del nuevo desarrollo previsto.
- De los resultados obtenidos se concluye lo siguiente:
  - En la situación actual de partida, el entorno objeto de estudio soporta niveles globales de ruido que en la práctica totalidad se encuentran por debajo de los valores límite establecidos como OCA, si bien en ciertos puntos próximos a las edificaciones contiguas al nuevo desarrollo se detectan niveles del orden de dichos valores límite, durante el periodo de noche. No obstante, del análisis de afección en fachada se comprueba que, en cualquiera de los puntos receptores, nunca se superan los valores límite establecidos como OCA en áreas residenciales.
  - En la situación futura prevista inmediata, esto es, integrando en la situación actual el nuevo desarrollo previsto, se comprueba que los niveles de ruido son prácticamente iguales a los observados en la situación de partida. De este análisis, junto con el llevado a cabo tras simular el incremento de tráfico que induciría el nuevo desarrollo, se concluye que la implantación de este no supone una modificación significativa de la afección acústica en el entorno objeto de estudio.

- Finalmente, en la situación futura prevista a 20 años vista, se observa cómo, a pesar de un ligero incremento de los niveles globales de ruido, en la práctica totalidad del entorno objeto de estudio la afección se sitúa por debajo de los límites establecidos como OCA en áreas residenciales.

Para el caso de la edificación prevista en el desarrollo y en los edificios contiguos se observa que, los niveles que alcanzan las plantas bajas, correspondientes con garajes, son del orden de los valores límite establecidos para el periodo noche. No obstante, del análisis de afección en fachada, se comprueba que los niveles que alcanzan a las plantas de viviendas (2ª planta en adelante), son siempre inferiores a los valores límite.

- En las condiciones descritas, se asume que no será necesario aplicar ninguna medida correctora en el entorno del nuevo desarrollo previsto para el subámbito 7.A.2 – Santa Klara 19, toda vez que los niveles globales de ruido en el mismo se encuentran por debajo de los valores máximos establecidos para los correspondientes Objetivos de Calidad Acústica. En aquellos casos puntuales donde los niveles globales de ruido se sitúan en el orden de los valores límite, se comprueba que dicha afección se debe al efecto conjunto de todas las fuentes de ruido existentes en el entorno y no exclusivamente a la integración del nuevo desarrollo, estando en cualquier caso por debajo de los valores límite los niveles de ruido que alcanzan las fachadas de las edificaciones del entorno.
- Independientemente de los resultados teóricos obtenidos en el presente estudio, una vez esté implantado y operativo el nuevo desarrollo urbanístico, deberán realizarse las correspondientes mediciones acústicas *in situ* del ruido que se genera durante una jornada habitual, siguiendo el procedimiento descrito en la legislación acústica vigente. El objetivo es el de garantizar el cumplimiento de los *valores límite de inmisión* exigidos para cada caso, según lo indicado en el Capítulo IV del Real Decreto 1367/2007. Los niveles de ruido que se registren *in situ* deberán corregirse por ruido de fondo y podrán conllevar también una corrección de los mismos por la posible presencia de componentes tonales, de baja frecuencia y/o impulsivas, tal que incremente el nivel medido hasta en 9 dB.

## 7. TÉCNICOS RESPONSABLES

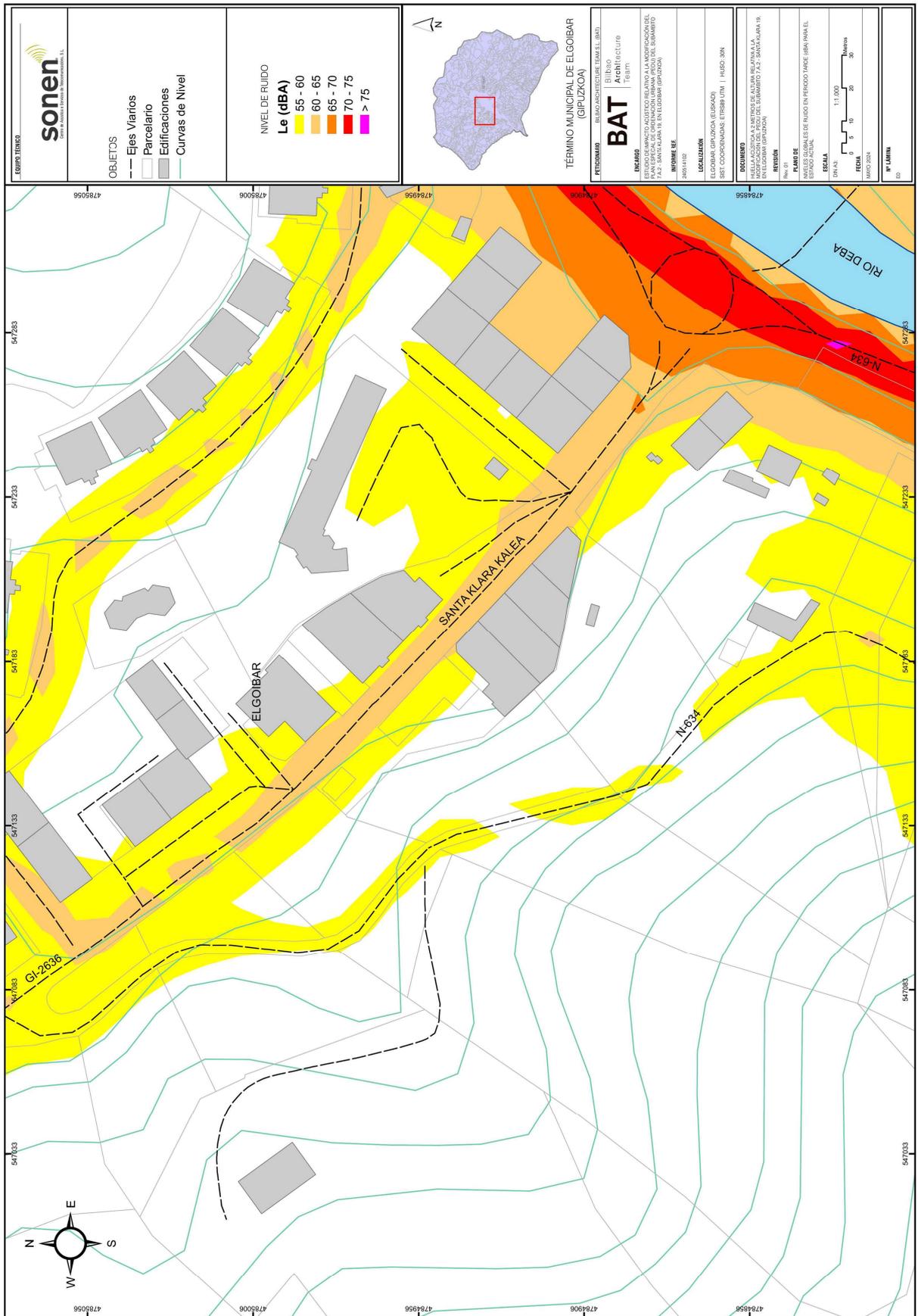
El personal de Sonen, Centro de Acústica e Servicios de Telecomunicaciones, S.L. encargado de realizar el estudio acústico descrito, así como el presente informe, ha sido el siguiente:

NOMBRE	CARGO	TITULACIÓN	FIRMA
<b>Óscar Outumuro Cid</b>	Director de laboratorio	Ingeniero Técnico de Telecomunicación especializado en Ingeniería Acústica	
<b>Javier Castillo Cid</b>	Director de calidad	Ingeniero Técnico de Telecomunicación especializado en Ingeniería Acústica	
<b>Pablo Gómez Pérez</b>	Director técnico	Ingeniero de Telecomunicación especializado en Ingeniería Acústica	
<b>José González-Solla Vázquez</b>	Técnico	Graduado en Ingeniería de Telecomunicación especializado en Ingeniería Acústica	

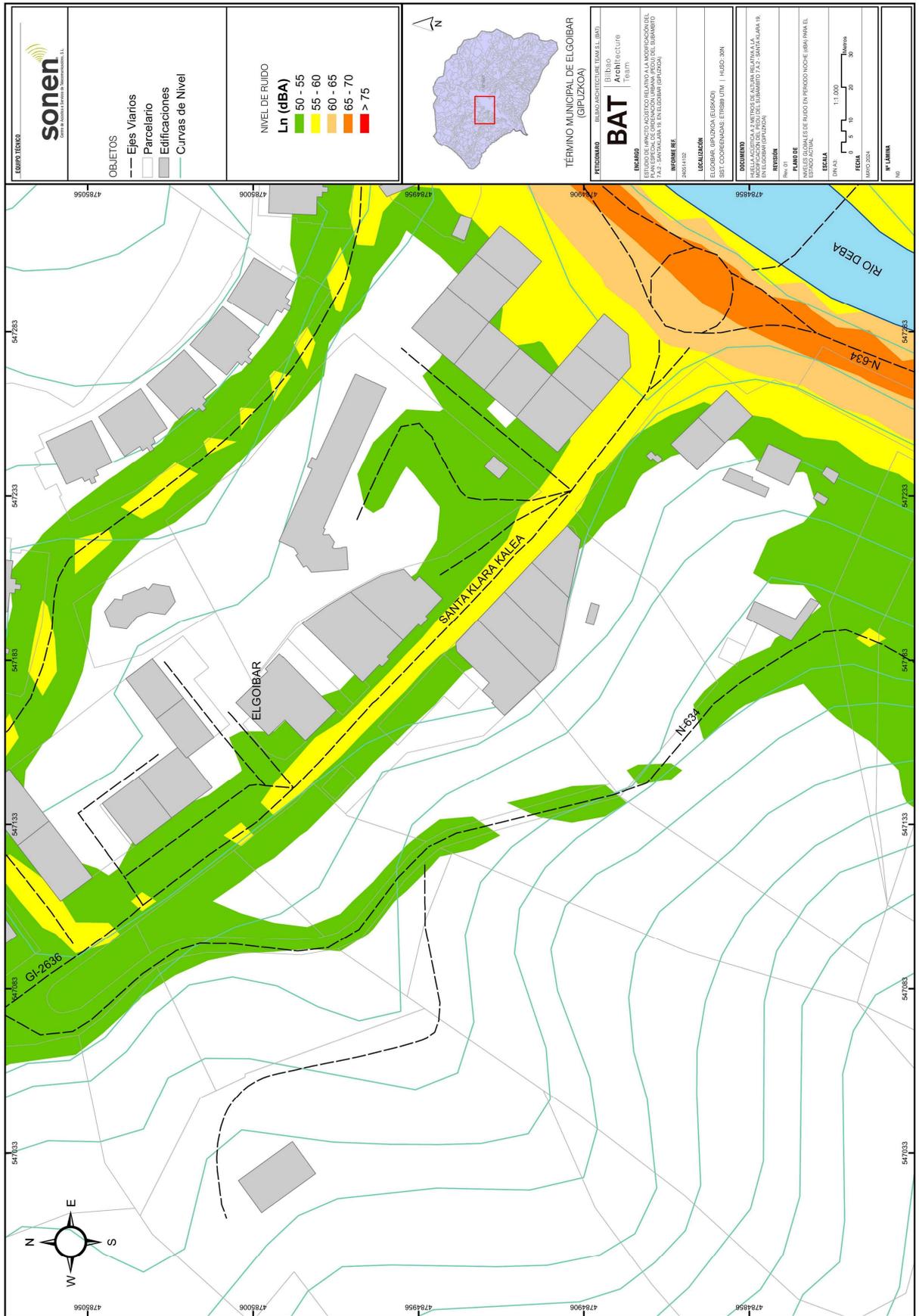
Tabla 6. Personal de SONEN responsable



### 8.1.2. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN PERIODO TARDE

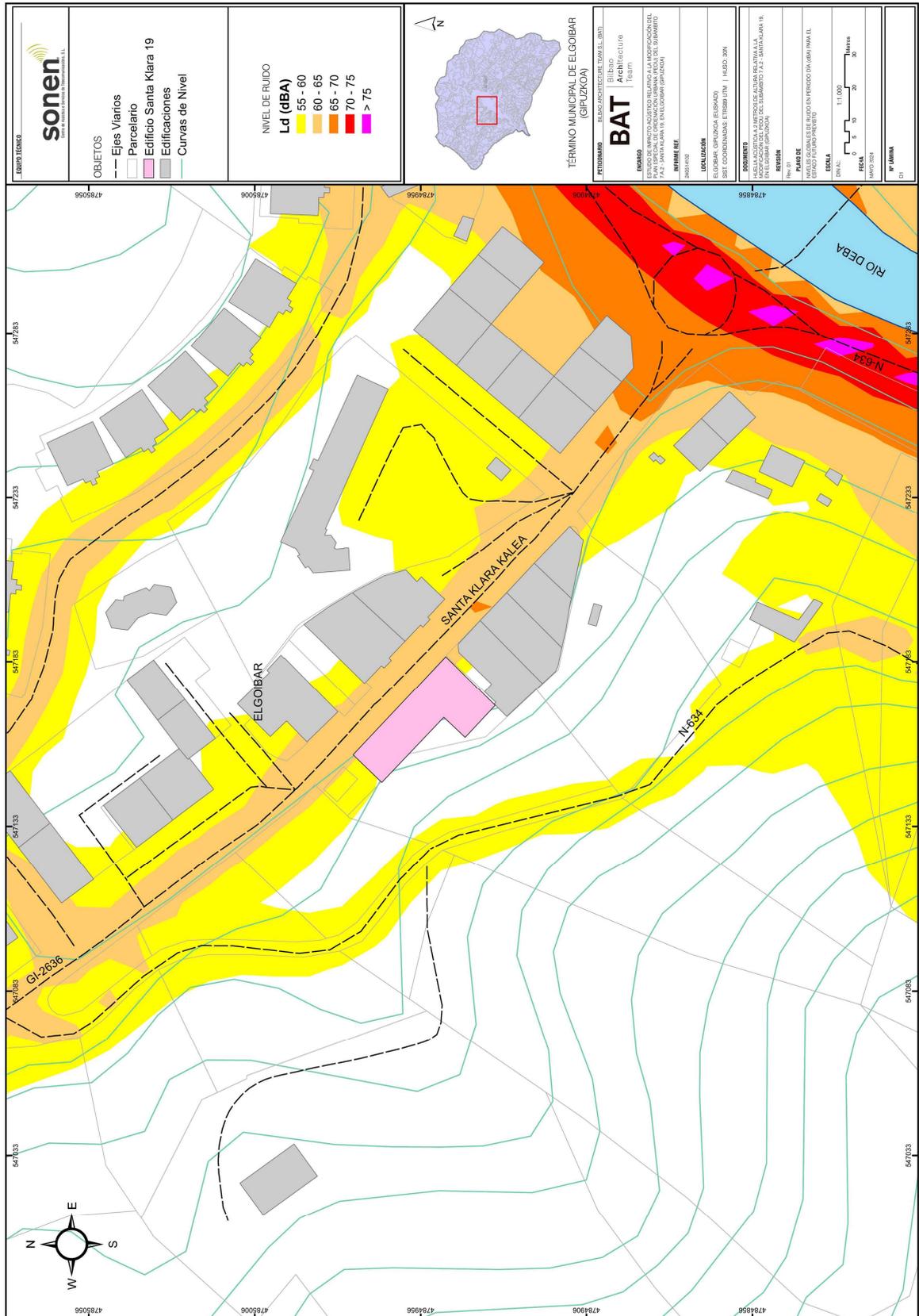


### 8.1.3. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN PERIODO NOCHE

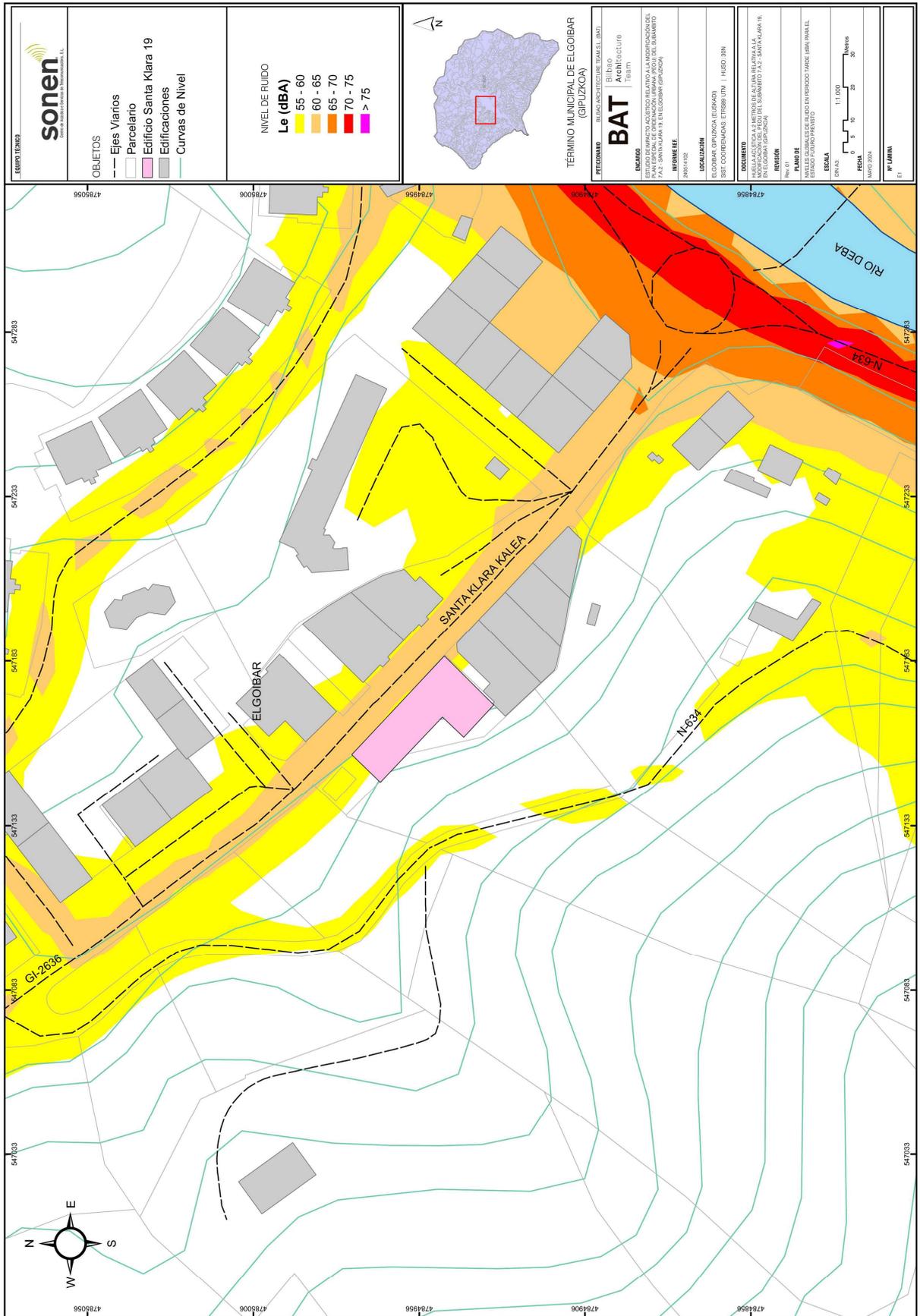


## 8.2. ESTADO FUTURO PREVISTO INMEDIATO

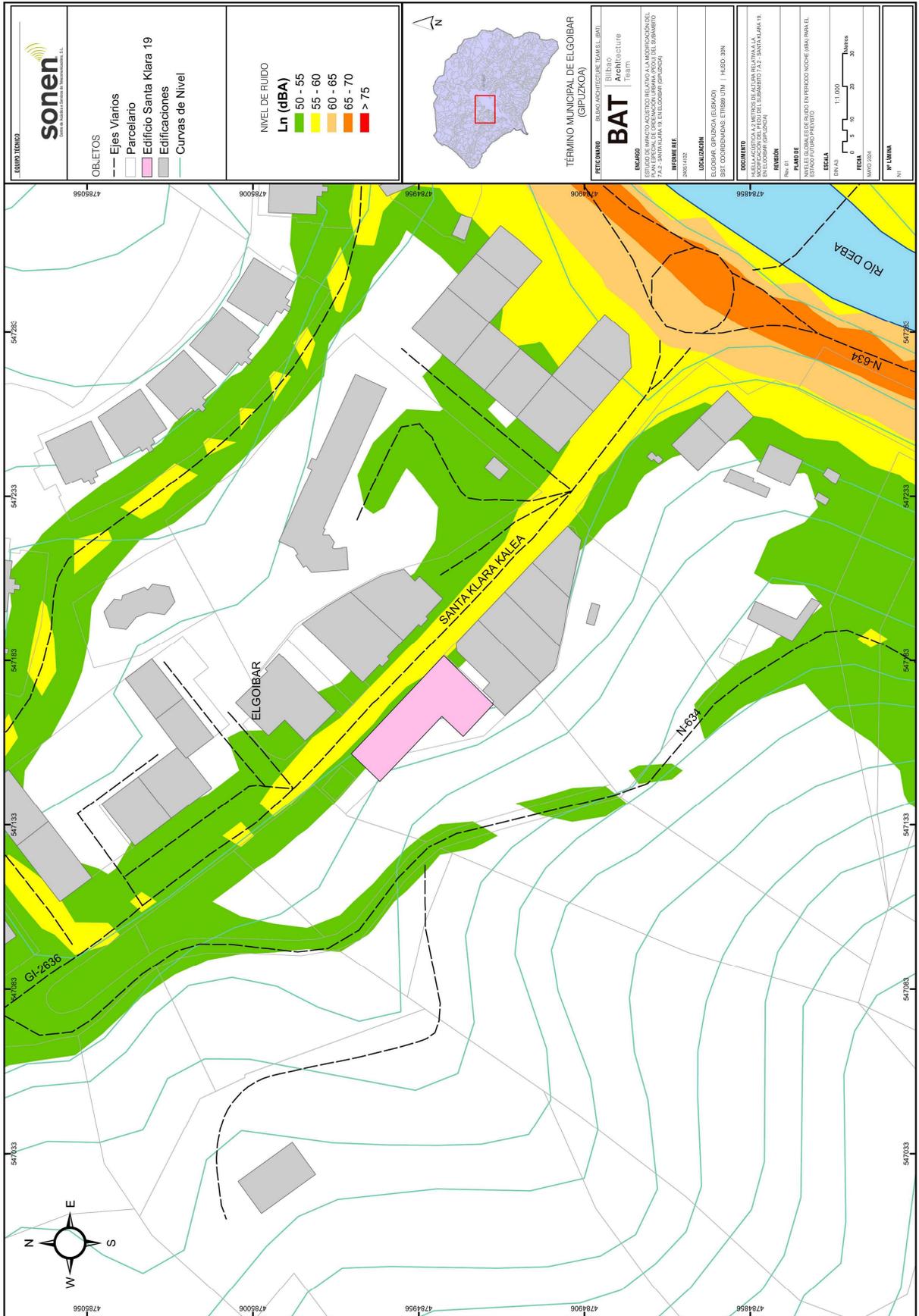
### 8.2.1. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN PERIODO DÍA



### 8.2.2. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN PERIODO TARDE

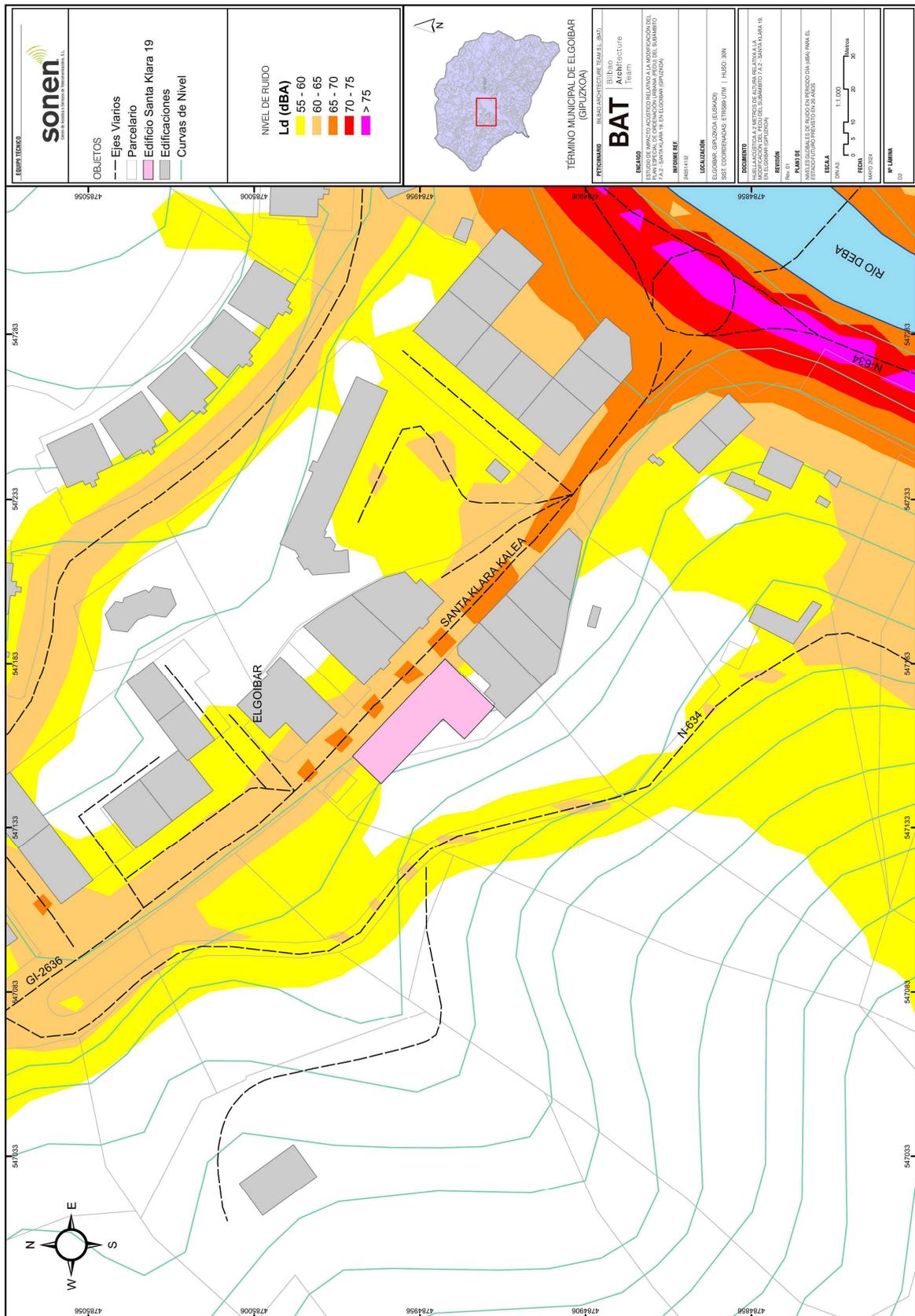


### 8.2.3. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN PERIODO NOCHE

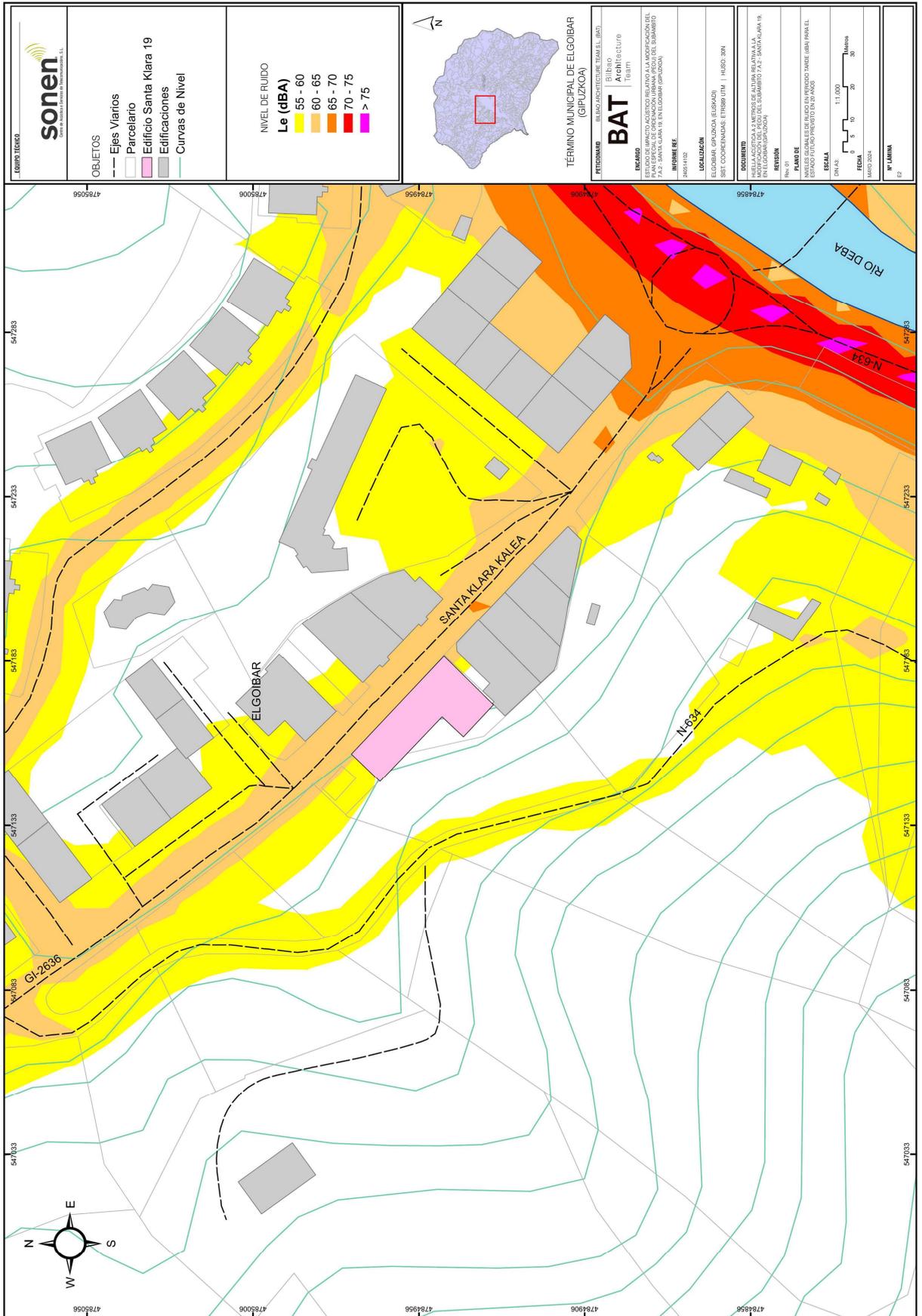


## 8.3. ESTADO FUTURO PREVISTO EN 20 AÑOS

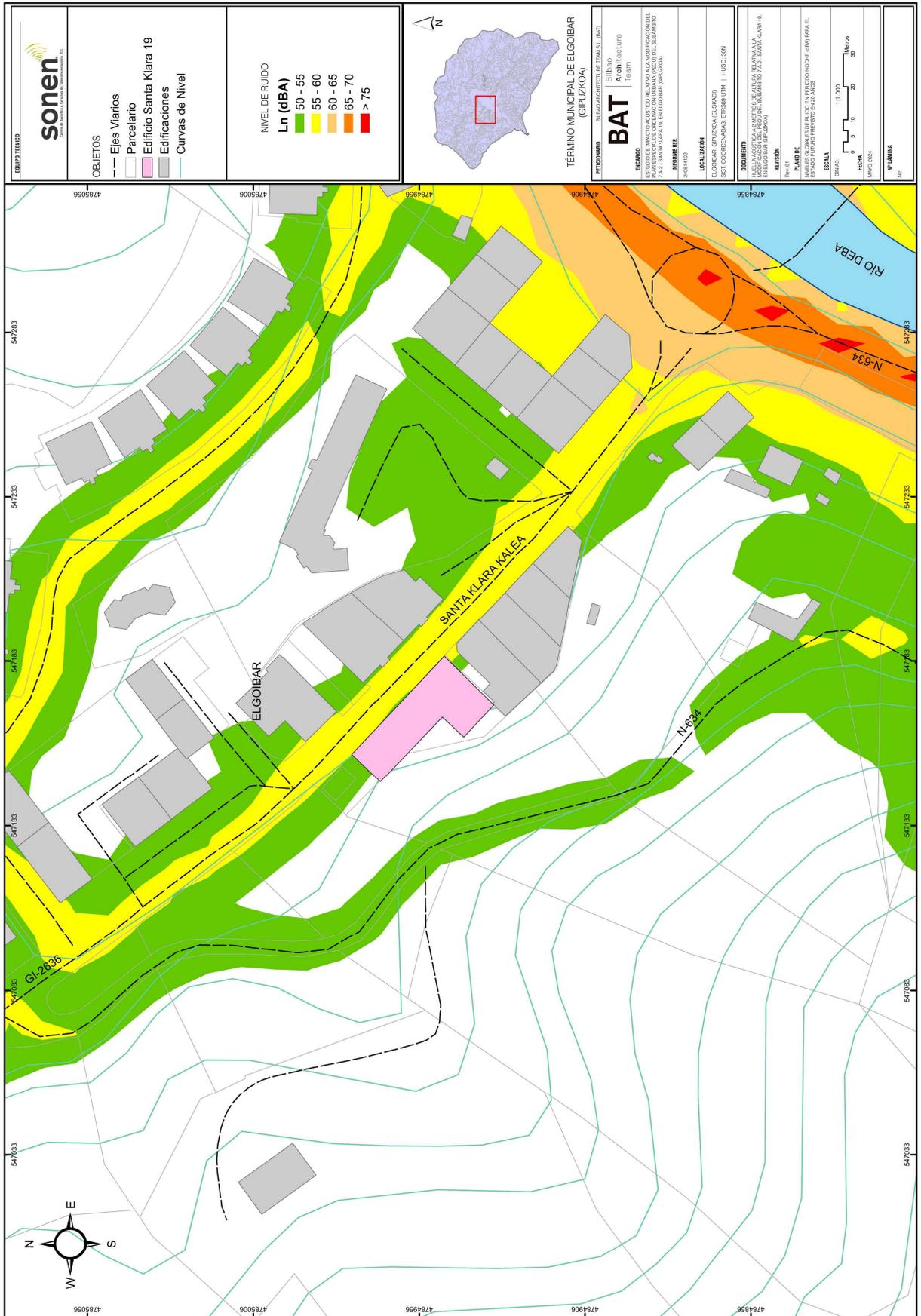
### 8.3.1. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN PERIODO DÍA



### 8.3.2. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN PERIODO TARDE



### 8.3.3. NIVEL GLOBAL DE RUIDO EN PERIODO NOCHE



---

**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO RELATIVO AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL  
SUBÁMBITO 7.A.2 – SANTA KLARA 19  
ELGOIBAR (GIPUZKOA)  
Junio 2024**

---

**NIVELES GLOBALES DE RUIDO EN ESTADO ACTUAL, FUTURO PREVISTO Y FUTURO PREVISTO EN 20 AÑOS**

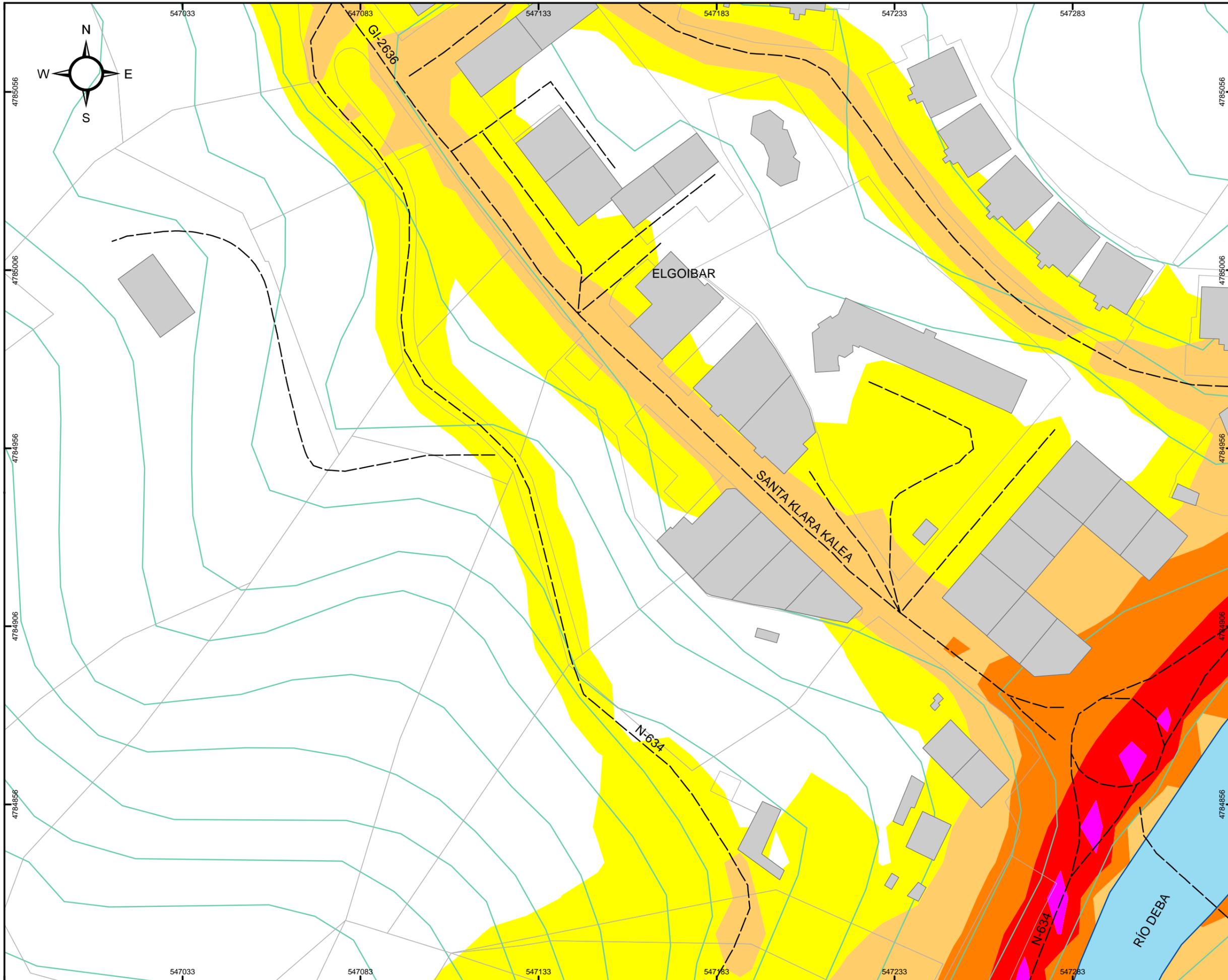
**MAPAS DE RUIDO**

---

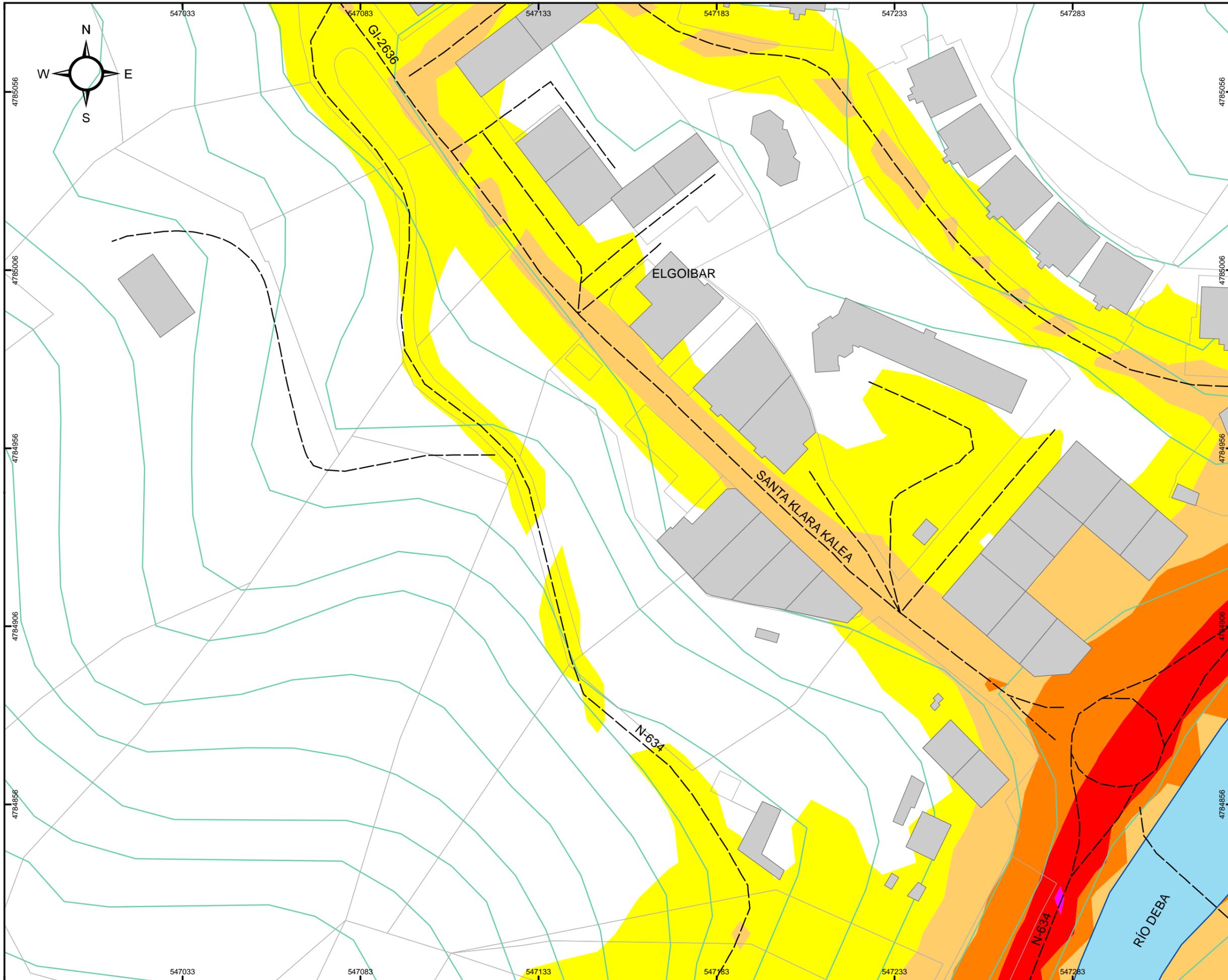
**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO RELATIVO AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL  
SUBÁMBITO 7.A.2 – SANTA KLARA 19  
ESTADO ACTUAL**

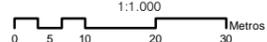
---

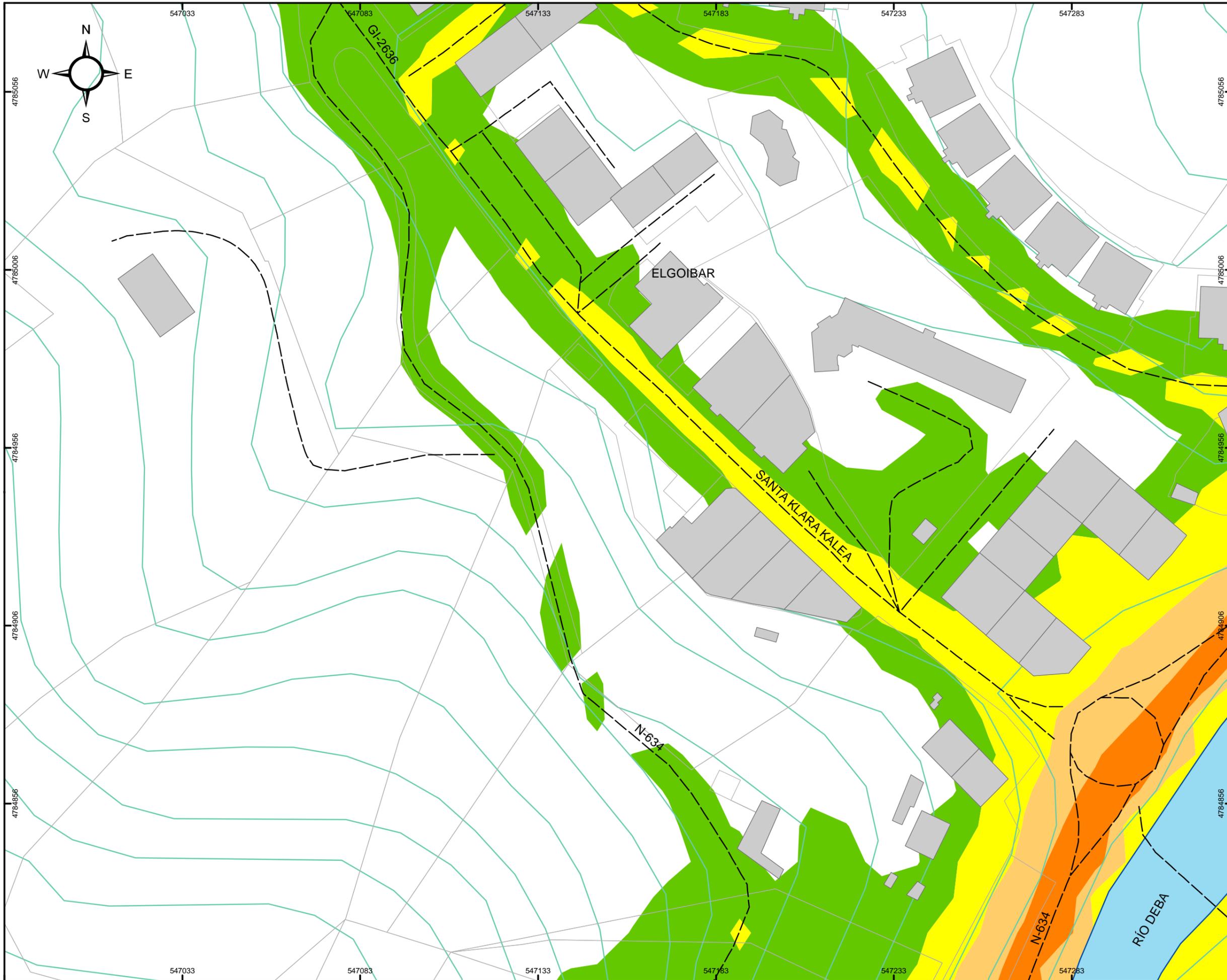
**PERIODOS DE DÍA, TARDE Y NOCHE**



<b>EQUIPO TÉCNICO</b>  Centro de Acústica e Servicios de Telecomunicaciones, S.L.	
<b>OBJETOS</b> - - Ejes Viarios  Parcelario  Edificaciones  Curvas de Nivel	
<b>NIVEL DE RUIDO</b> <b>Ld (dBA)</b>  55 - 60  60 - 65  65 - 70  70 - 75  > 75	
 <b>TÉRMINO MUNICIPAL DE ELGOIBAR</b> (GIPUZKOA)	
<b>PETICIONARIO</b> BILBAO ARCHITECTURE TEAM S.L. (BAT)	
<b>BAT</b> Bilbao Architecture Team	
<b>ENCARGO</b> ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO RELATIVO AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU) DEL SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)	
<b>INFORME REF.</b> 240514102	
<b>LOCALIZACIÓN</b> ELGOIBAR, GIPUZKOA (EUSKADI) SIST. COORDENADAS: ETRS89 UTM   HUSO: 30N	
<b>DOCUMENTO</b> HUELLA ACÚSTICA A 2 METROS DE ALTURA RELATIVA AL TEXTO REFUNDIDO DEL PEOU DEL SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)	
<b>REVISIÓN</b> Rev. 01	
<b>PLANO DE</b> NIVELES GLOBALES DE RUIDO EN PERIODO DÍA (dBA) PARA EL ESTADO ACTUAL.	
<b>ESCALA</b> DIN A3: 1:1.000 	
<b>FECHA</b> JUNIO 2024	
<b>Nº LAMINA</b> D0	



<b>EQUIPO TÉCNICO</b>  Centro de Acústica e Servicios de Telecomunicaciones, S.L.	
<b>OBJETOS</b> --- Ejes Viarios  Parcelario  Edificaciones  Curvas de Nivel	
<b>NIVEL DE RUIDO</b> <b>Le (dBA)</b>  55 - 60  60 - 65  65 - 70  70 - 75  > 75	
	
<b>TÉRMINO MUNICIPAL DE ELGOIBAR (GIPUZKOA)</b>	
<b>PETICIONARIO</b> BILBAO ARCHITECTURE TEAM S.L. (BAT)	
 Bilbao Architecture Team	
<b>ENCARGO</b> ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO RELATIVO AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU) DEL SUBAMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)	
<b>INFORME REF.</b> 240514102	
<b>LOCALIZACIÓN</b> ELGOIBAR, GIPUZKOA (EUSKADI) SIST. COORDENADAS: ETRS89 UTM   HUSO: 30N	
<b>DOCUMENTO</b> HUELLA ACÚSTICA A 2 METROS DE ALTURA RELATIVA AL TEXTO REFUNDIDO DEL PEOU DEL SUBAMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)	
<b>REVISIÓN</b> Rev. 01	
<b>PLANO DE</b> NIVELES GLOBALES DE RUIDO EN PERIODO TARDE (dBA) PARA EL ESTADO ACTUAL.	
<b>ESCALA</b> DIN A3:  1:1.000	
<b>FECHA</b> JUNIO 2024	
<b>Nº LAMINA</b> EO	



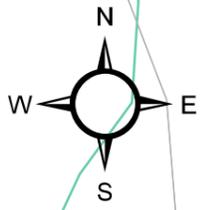
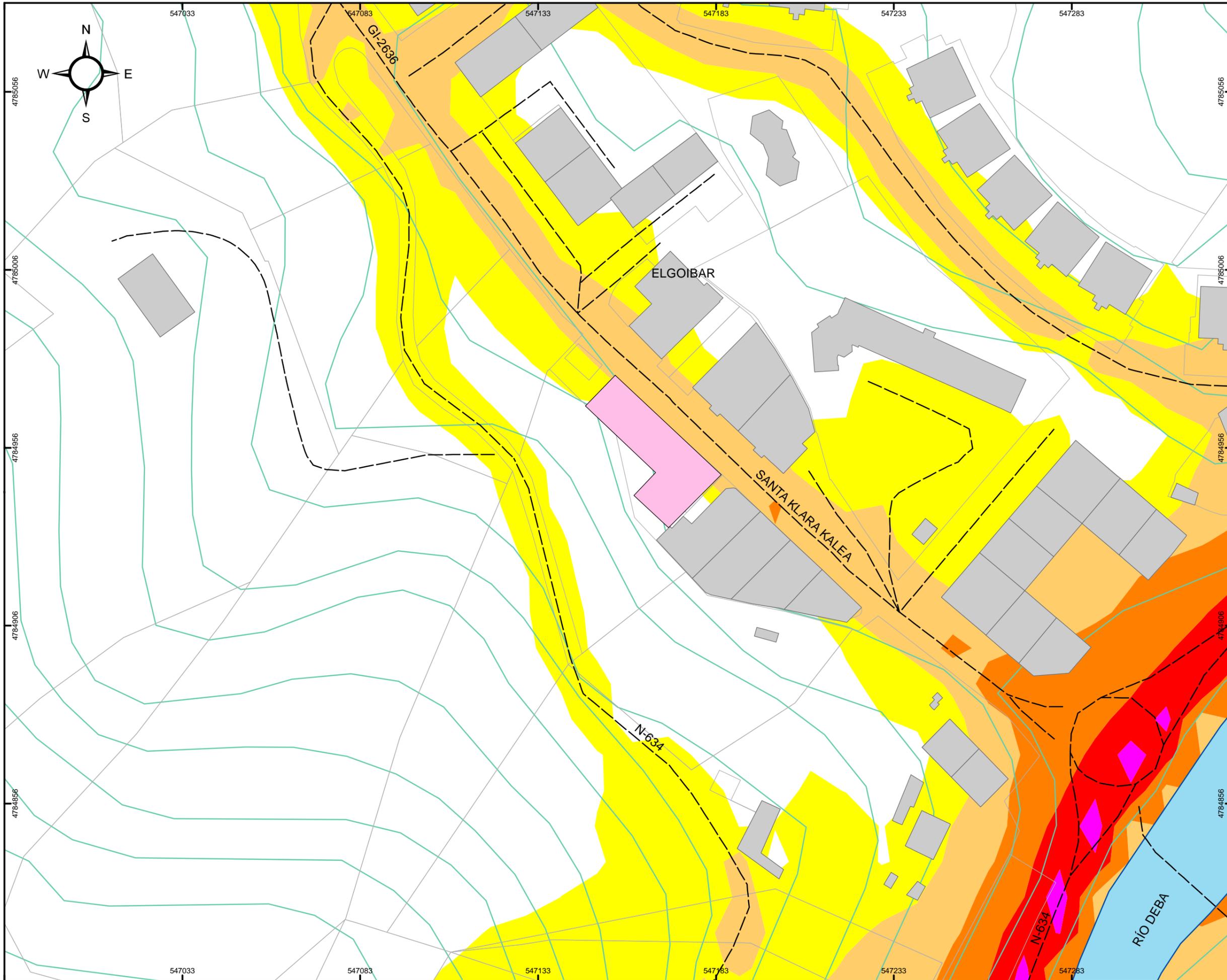
<b>EQUIPO TÉCNICO</b>  Centro de Acústica e Servicios de Telecomunicaciones, S.L.	
<b>OBJETOS</b> - - Ejes Viarios  Parcelario  Edificaciones  Curvas de Nivel	
<b>NIVEL DE RUIDO</b> <b>Ln (dBA)</b>  50 - 55  55 - 60  60 - 65  65 - 70  > 75	
 <b>TÉRMINO MUNICIPAL DE ELGOIBAR (GIPUZKOA)</b>	
<b>PETICIONARIO</b> BILBAO ARCHITECTURE TEAM S.L. (BAT)	
<b>ENCARGO</b> <b>BAT</b> Bilbao Architecture Team	
<b>ENCARGO</b> ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO RELATIVO AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU) DEL SUBAMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)	
<b>INFORME REF.</b> 240514102	
<b>LOCALIZACIÓN</b> ELGOIBAR, GIPUZKOA (EUSKADI) SIST. COORDENADAS: ETRS89 UTM   HUSO: 30N	
<b>DOCUMENTO</b> HUELLA ACÚSTICA A 2 METROS DE ALTURA RELATIVA AL TEXTO REFUNDIDO DEL POU DEL SUBAMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)	
<b>REVISIÓN</b> Rev. 01	
<b>PLANO DE</b> NIVELES GLOBALES DE RUIDO EN PERIODO NOCHE (dBA) PARA EL ESTADO ACTUAL.	
<b>ESCALA</b> DIN A3:  1:1.000	
<b>FECHA</b> JUNIO 2024	
<b>Nº LAMINA</b> NO	

---

**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO RELATIVO AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL  
SUBÁMBITO 7.A.2 – SANTA KLARA 19  
ESTADO FUTURO PREVISTO**

---

**PERIODOS DE DÍA, TARDE Y NOCHE**

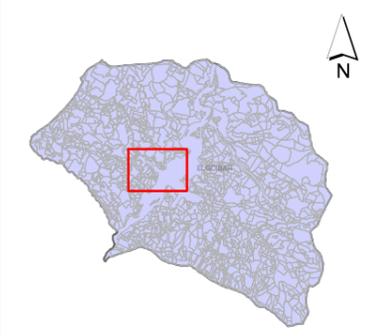


- OBJETOS**
- Ejes Viarios
  - Parcelario
  - Edificio Santa Klara 19
  - Edificaciones
  - Curvas de Nivel

**NIVEL DE RUIDO**

**Ld (dBA)**

55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
> 75



TÉRMINO MUNICIPAL DE ELGOIBAR (GIPUZKOA)

**PETICIONARIO** BILBAO ARCHITECTURE TEAM S.L. (BAT)

**BAT** Bilbao Architecture Team

**ENCARGO**  
 ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO RELATIVO AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU) DEL SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)

**INFORME REF.**  
 240514102

**LOCALIZACIÓN**  
 ELGOIBAR, GIPUZKOA (EUSKADI)  
 SIST. COORDENADAS: ETRS89 UTM | HUSO: 30N

**DOCUMENTO**  
 HUELLA ACÚSTICA A 2 METROS DE ALTURA RELATIVA AL TEXTO REFUNDIDO DEL PEOU DEL SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)

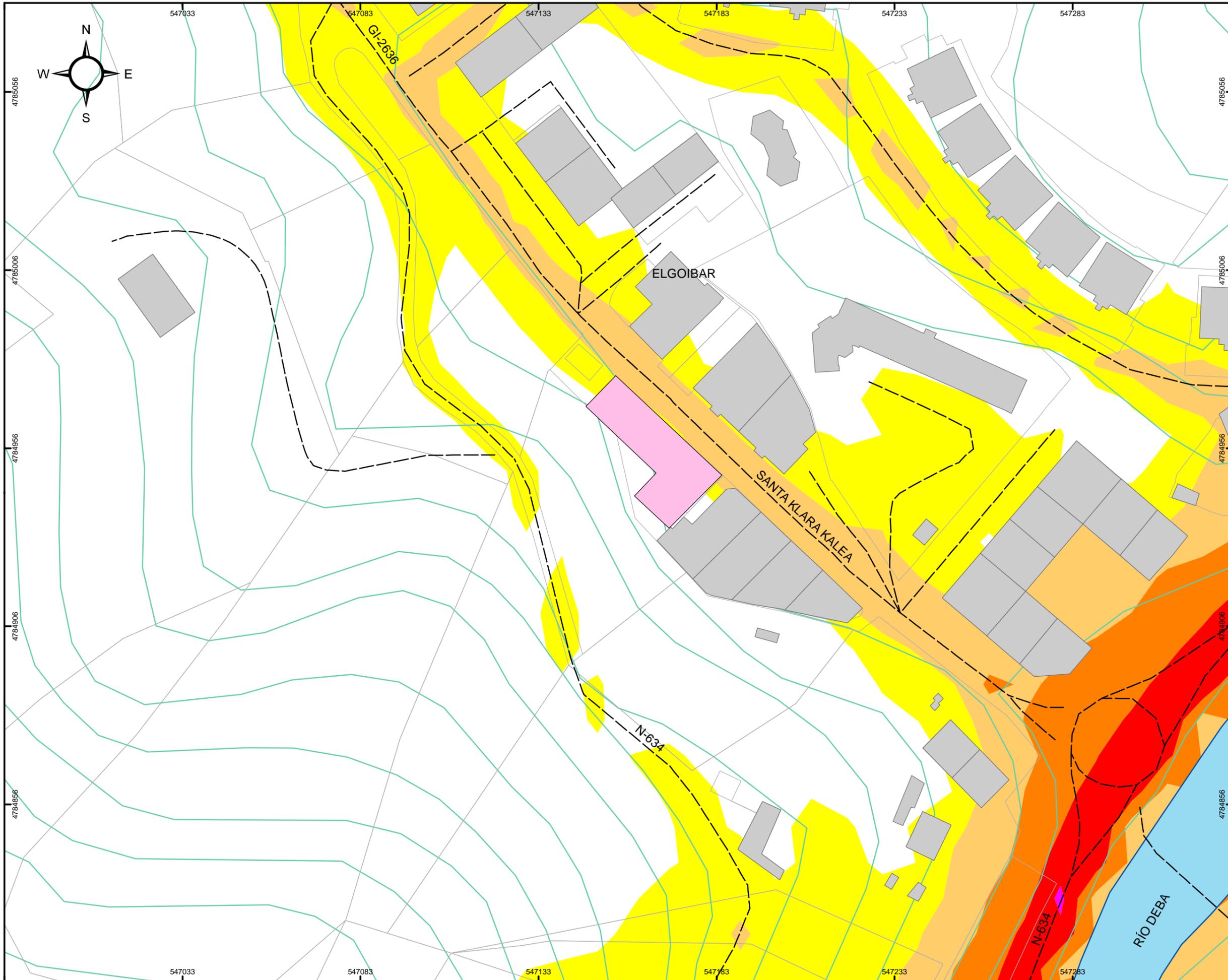
**REVISIÓN**  
 Rev. 01

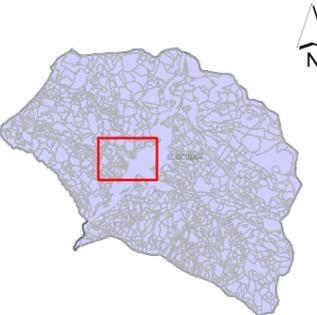
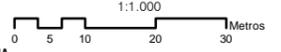
**PLANO DE**  
 NIVELES GLOBALES DE RUIDO EN PERIODO DÍA (dBA) PARA EL ESTADO FUTURO PREVISTO

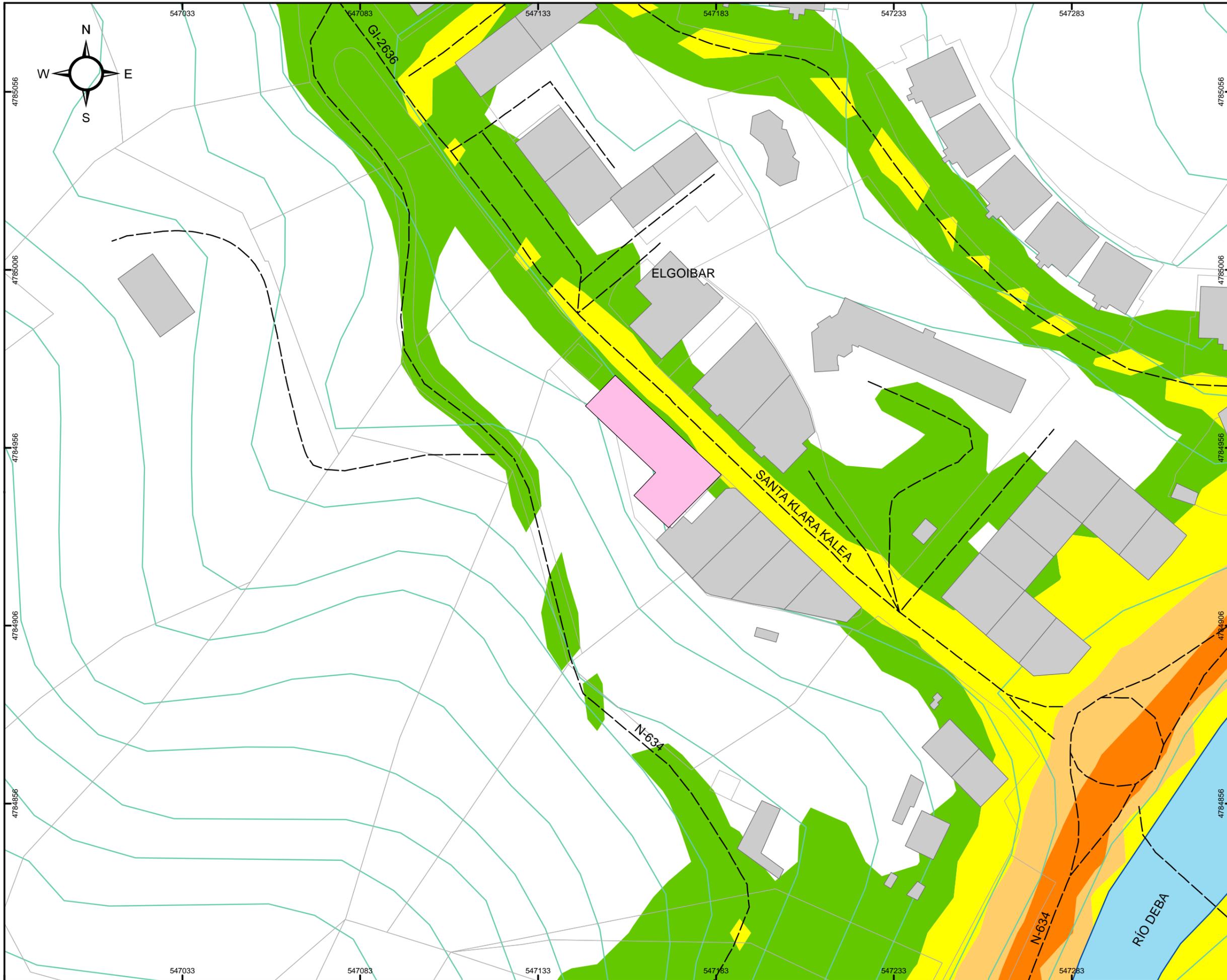
**ESCALA**  
 DIN A3: 1:1.000  
 0 5 10 20 30 Metros

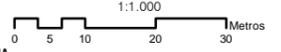
**FECHA**  
 JUNIO 2024

**Nº LÁMINA**  
 D1



<b>EQUIPO TÉCNICO</b>  Centro de Acústica e Servicios de Telecomunicaciones, S.L.	
<b>OBJETOS</b> --- Ejes Viarios □ Parcelario ■ Edificio Santa Klara 19 ■ Edificaciones — Curvas de Nivel	
<b>NIVEL DE RUIDO</b> <b>Le (dBA)</b> ■ 55 - 60 ■ 60 - 65 ■ 65 - 70 ■ 70 - 75 ■ > 75	
	
<b>TÉRMINO MUNICIPAL DE ELGOIBAR (GIPUZKOA)</b>	
<b>PETICIONARIO</b> BILBAO ARCHITECTURE TEAM S.L. (BAT)	
<b>ENCARGO</b> <b>BAT</b> Bilbao Architecture Team	
<b>ENCARGO</b> ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO RELATIVO AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU) DEL SUBAMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)	
<b>INFORME REF.</b> 240514102	
<b>LOCALIZACIÓN</b> ELGOIBAR, GIPUZKOA (EUSKADI) SIST. COORDENADAS: ETRS89 UTM   HUSO: 30N	
<b>DOCUMENTO</b> HUELLA ACÚSTICA A 2 METROS DE ALTURA RELATIVA AL TEXTO REFUNDIDO DEL PEOU DEL SUBAMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)	
<b>REVISIÓN</b> Rev. 01	
<b>PLANO DE</b> NIVELES GLOBALES DE RUIDO EN PERIODO TARDE (dBA) PARA EL ESTADO FUTURO PREVISTO	
<b>ESCALA</b> DIN A3: 1:1.000 	
<b>FECHA</b> JUNIO 2024	
<b>Nº LAMINA</b> E1	



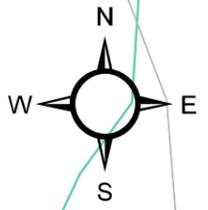
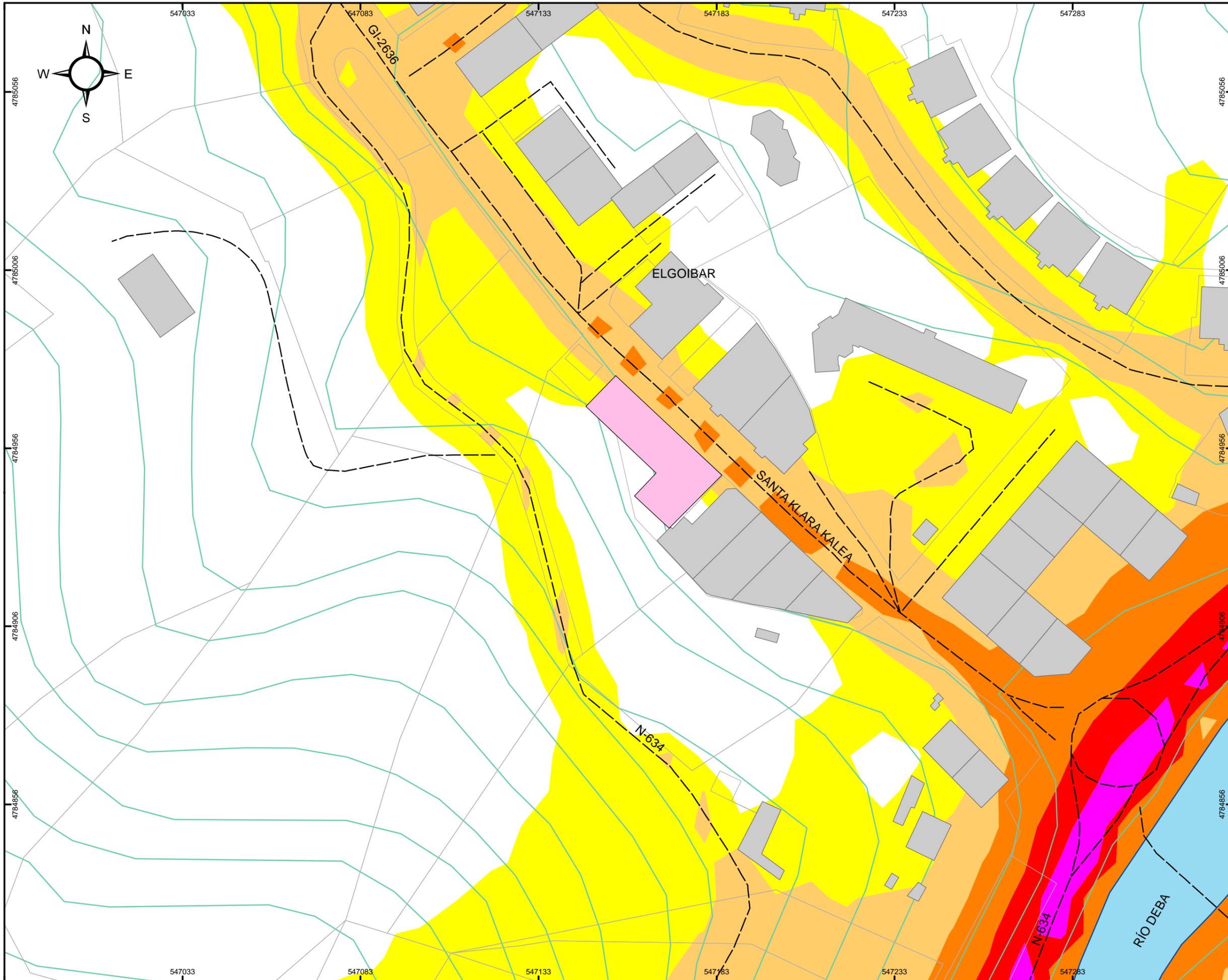
<b>EQUIPO TÉCNICO</b>  Centro de Asistencia e Servicios de Telecomunicacións, S.L.	
<b>OBJETOS</b> --- Ejes Viarios □ Parcelario ■ Edificio Santa Klara 19 ■ Edificaciones — Curvas de Nivel	
<b>NIVEL DE RUIDO</b> <b>Ln (dBA)</b> ■ 50 - 55 ■ 55 - 60 ■ 60 - 65 ■ 65 - 70 ■ > 75	
 <b>TÉRMINO MUNICIPAL DE ELGOIBAR (GIPUZKOA)</b>	
<b>PETICIONARIO</b> BILBAO ARCHITECTURE TEAM S.L. (BAT)	
<b>BAT</b> Bilbao Architecture Team	
<b>ENCARGO</b> ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO RELATIVO AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU) DEL SUBAMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)	
<b>INFORME REF.</b> 240514102	
<b>LOCALIZACIÓN</b> ELGOIBAR, GIPUZKOA (EUSKADI) SIST. COORDENADAS: ETRS89 UTM   HUSO: 30N	
<b>DOCUMENTO</b> HUELLA ACÚSTICA A 2 METROS DE ALTURA RELATIVA AL TEXTO REFUNDIDO DEL PEOU DEL SUBAMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)	
<b>REVISIÓN</b> Rev. 01	
<b>PLANO DE</b> NIVELES GLOBALES DE RUIDO EN PERIODO NOCHE (dBA) PARA EL ESTADO FUTURO PREVISTO	
<b>ESCALA</b> DIN A3: 1:1.000 	
<b>FECHA</b> JUNIO 2024	
<b>Nº LAMINA</b> N1	

---

**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO RELATIVO AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL  
SUBÁMBITO 7.A.2 – SANTA KLARA 19  
ESTADO FUTURO PREVISTO EN 20 AÑOS**

---

**PERIODOS DE DÍA, TARDE Y NOCHE**



**EQUIPO TÉCNICO**

**sonen**  
Centro de Acústica e Servicios de Telecomunicaciones, S.L.

- OBJETOS**
- Ejes Viarios
  - Parcelario
  - Edificio Santa Klara 19
  - Edificaciones
  - Curvas de Nivel

**NIVEL DE RUIDO**

**Ld (dBA)**

- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- > 75

**TÉRMINO MUNICIPAL DE ELGOIBAR (GIPUZKOA)**

**PETICIONARIO** BILBAO ARCHITECTURE TEAM S.L. (BAT)

**BAT** Bilbao Architecture Team

**ENCARGO**  
 ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO RELATIVO AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU) DEL SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)

**INFORME REF.**  
 240514102

**LOCALIZACIÓN**  
 ELGOIBAR, GIPUZKOA (EUSKADI)  
 SIST. COORDENADAS: ETRS89 UTM | HUSO: 30N

**DOCUMENTO**  
 HUELLA ACÚSTICA A 2 METROS DE ALTURA RELATIVA AL TEXTO REFUNDIDO DEL PEOU DEL SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)

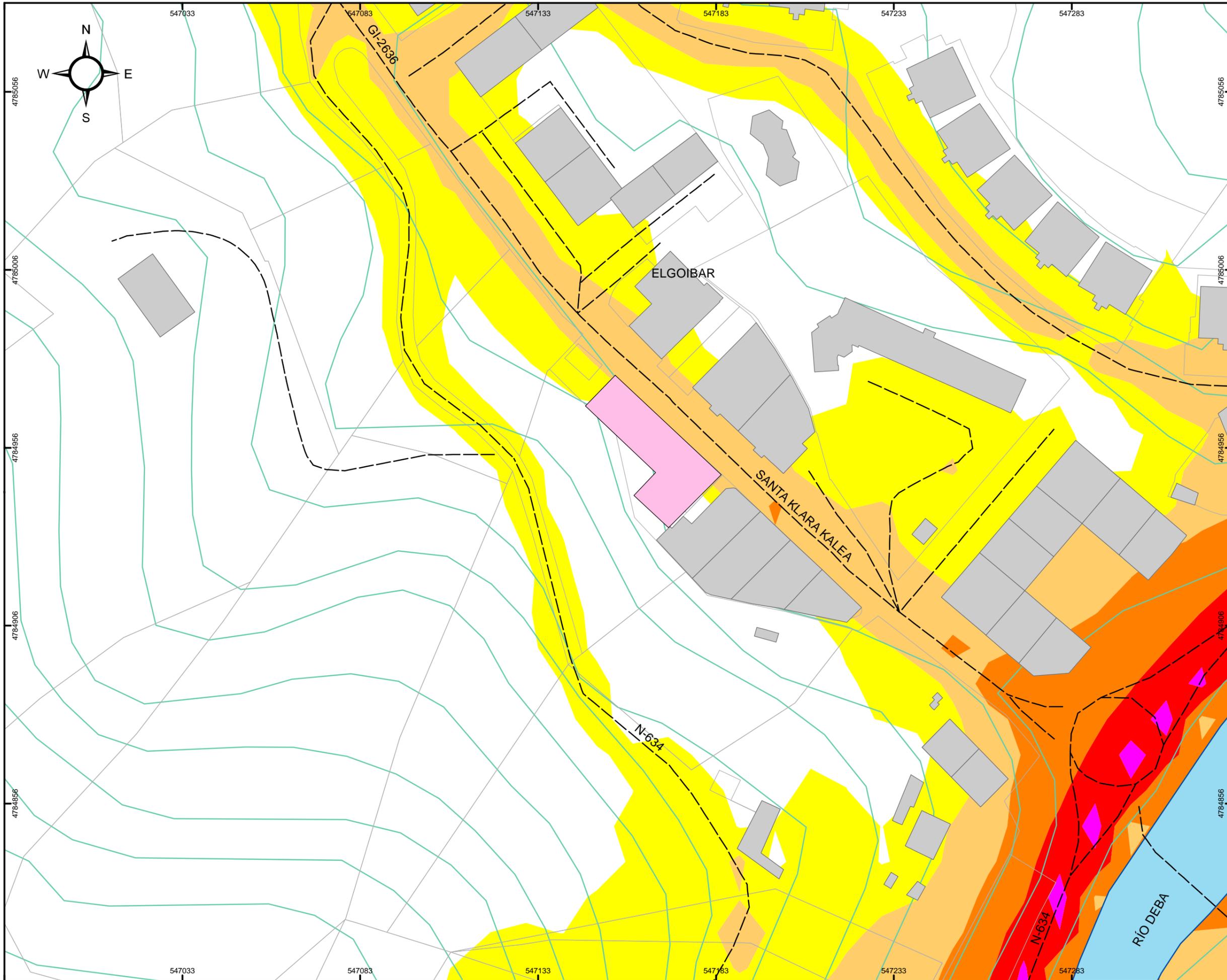
**REVISIÓN**  
 Rev. 01

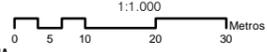
**PLANO DE**  
 NIVELES GLOBALES DE RUIDO EN PERIODO DÍA (dBA) PARA EL ESTADO FUTURO PREVISTO EN 20 AÑOS

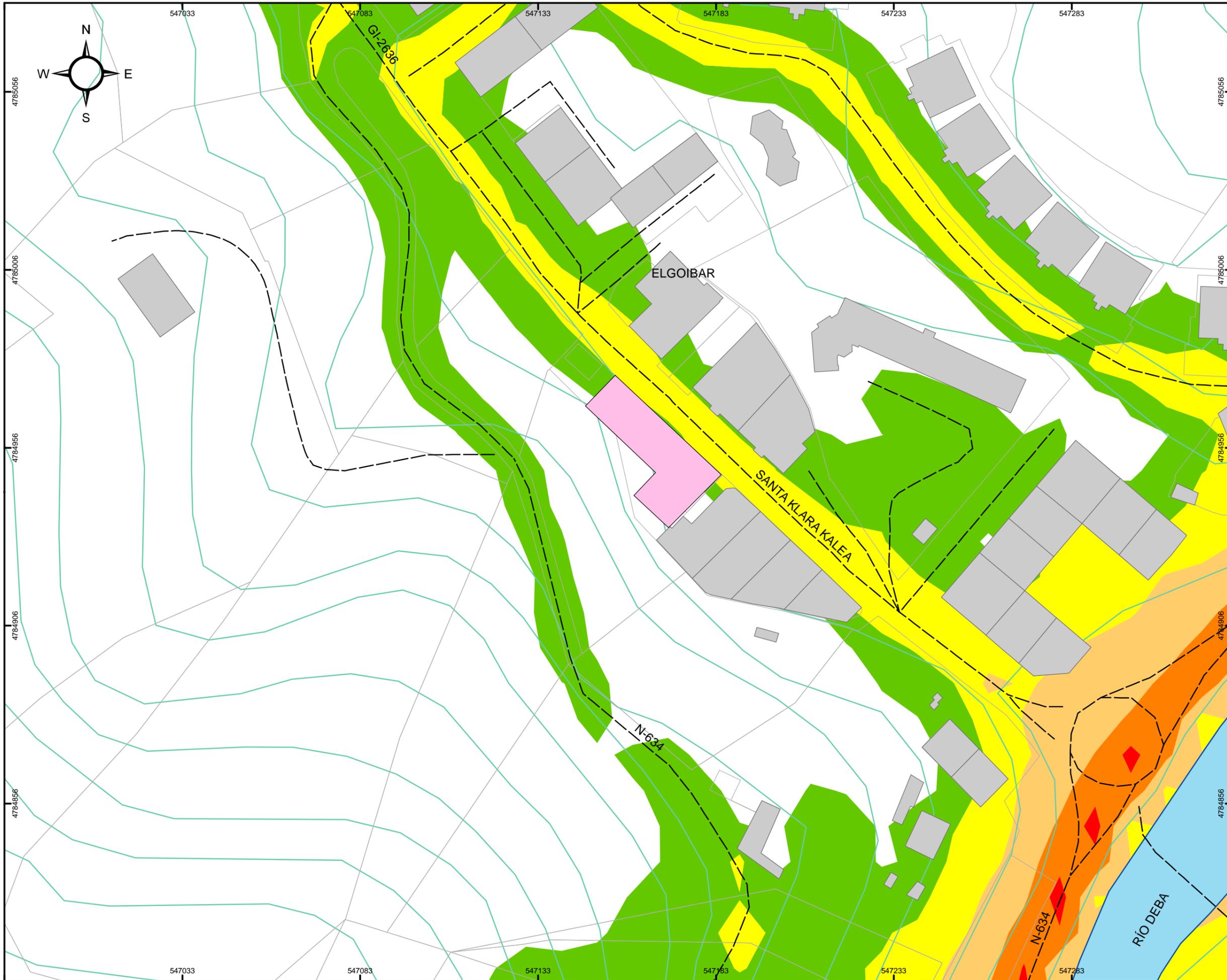
**ESCALA**  
 DIN A3: 1:1.000

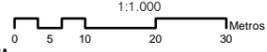
**FECHA**  
 JUNIO 2024

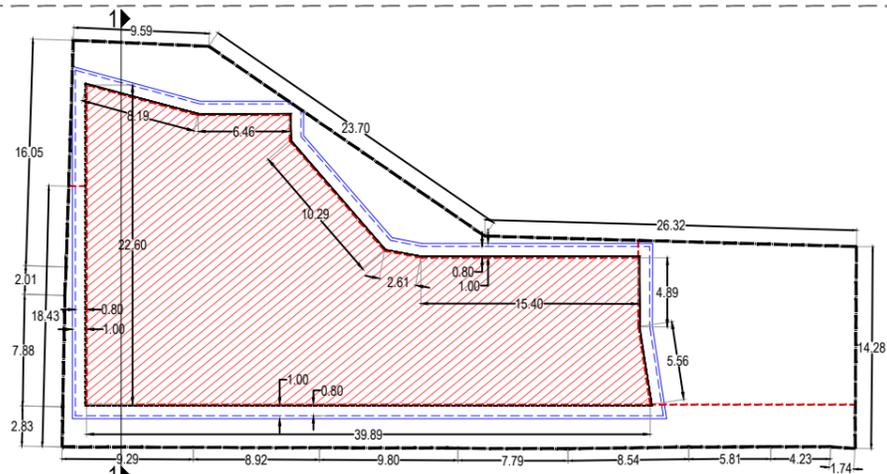
**Nº LAMINA**  
 D2



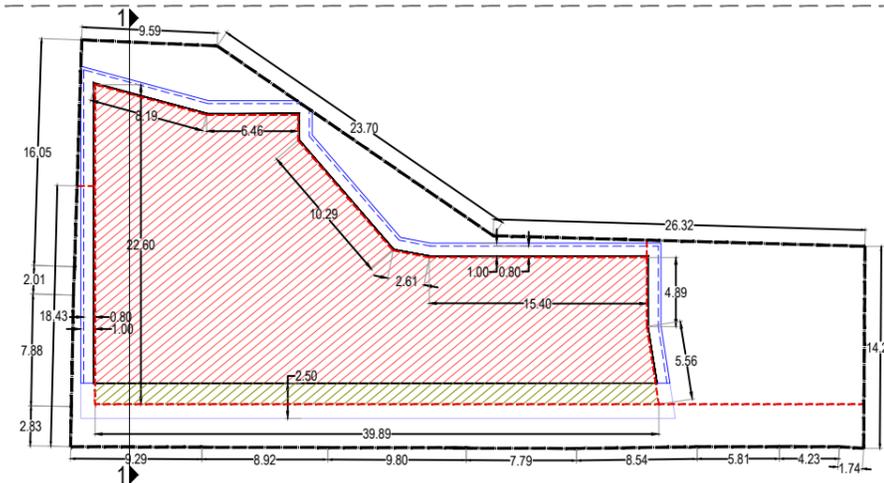
<b>EQUIPO TÉCNICO</b>  Centro de Acústica e Servicios de Telecomunicaciones, S.L.	
<b>OBJETOS</b> --- Ejes Viarios □ Parcelario ■ Edificio Santa Klara 19 ■ Edificaciones — Curvas de Nivel	
<b>NIVEL DE RUIDO</b> <b>Le (dBA)</b> ■ 55 - 60 ■ 60 - 65 ■ 65 - 70 ■ 70 - 75 ■ > 75	
 <b>TÉRMINO MUNICIPAL DE ELGOIBAR (GIPUZKOA)</b>	
<b>PETICIONARIO</b> BILBAO ARCHITECTURE TEAM S.L. (BAT)	
<b>BAT</b> Bilbao Architecture Team	
<b>ENCARGO</b> ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO RELATIVO AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU) DEL SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)	
<b>INFORME REF.</b> 240514102	
<b>LOCALIZACIÓN</b> ELGOIBAR, GIPUZKOA (EUSKADI) SIST. COORDENADAS: ETRS89 UTM   HUSO: 30N	
<b>DOCUMENTO</b> HUELLA ACÚSTICA A 2 METROS DE ALTURA RELATIVA AL TEXTO REFUNDIDO DEL POU DEL SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)	
<b>REVISIÓN</b> Rev. 01	
<b>PLANO DE</b> NIVELES GLOBALES DE RUIDO EN PERÍODO TARDE (dBA) PARA EL ESTADO FUTURO PREVISTO EN 20 AÑOS	
<b>ESCALA</b> DIN A3: 1:1.000 	
<b>FECHA</b> JUNIO 2024	
<b>Nº LAMINA</b> E2	



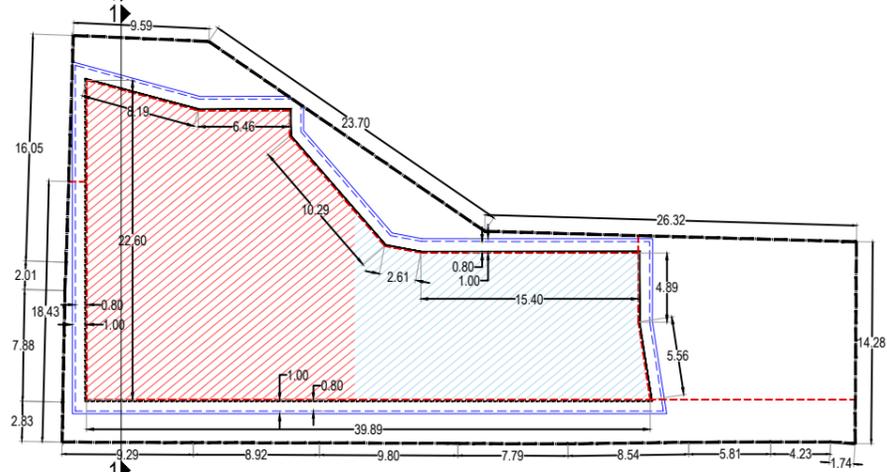
<b>EQUIPO TÉCNICO</b>  Centro de Acústica e Servicios de Telecomunicaciones, S.L.	
<b>OBJETOS</b> --- Ejes Viarios □ Parcelario ■ Edificio Santa Klara 19 ■ Edificaciones --- Curvas de Nivel	
<b>NIVEL DE RUIDO</b> <b>Ln (dBA)</b> ■ 50 - 55 ■ 55 - 60 ■ 60 - 65 ■ 65 - 70 ■ > 75	
 <b>TÉRMINO MUNICIPAL DE ELGOIBAR (GIPUZKOA)</b>	
<b>PETICIONARIO</b> BILBAO ARCHITECTURE TEAM S.L. (BAT)	
<b>ENCARGO</b> <b>BAT</b> Bilbao Architecture Team	
<b>ENCARGO</b> ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO RELATIVO AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU) DEL SUBAMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)	
<b>INFORME REF.</b> 240514102	
<b>LOCALIZACIÓN</b> ELGOIBAR, GIPUZKOA (EUSKADI) SIST. COORDENADAS: ETRS89 UTM   HUSO: 30N	
<b>DOCUMENTO</b> HUELLA ACÚSTICA A 2 METROS DE ALTURA RELATIVA AL TEXTO REFUNDIDO DEL PEOU DEL SUBAMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, EN ELGOIBAR (GIPUZKOA)	
<b>REVISIÓN</b> Rev. 01	
<b>PLANO DE</b> NIVELES GLOBALES DE RUIDO EN PERIODO NOCHE (dBA) PARA EL ESTADO FUTURO PREVISTO EN 20 AÑOS	
<b>ESCALA</b> DIN A3: 1:1.000 	
<b>FECHA</b> JUNIO 2024	
<b>Nº LAMINA</b> N2	



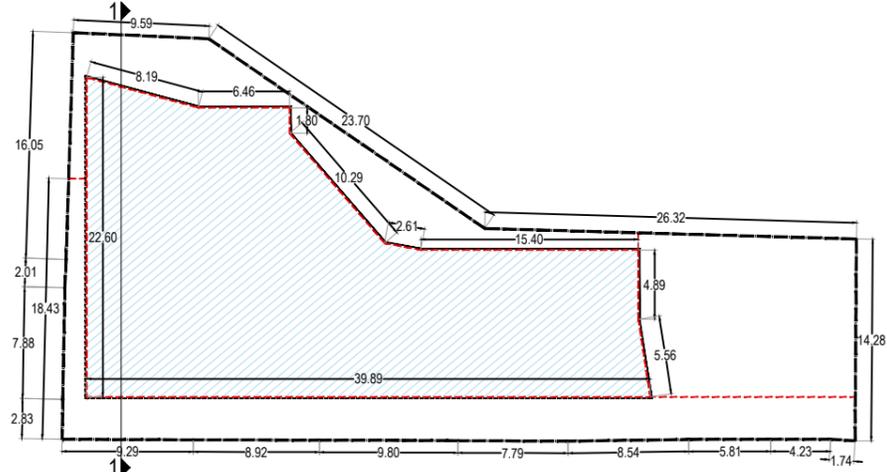
PLANTA TIPO (2ª a 4ª)



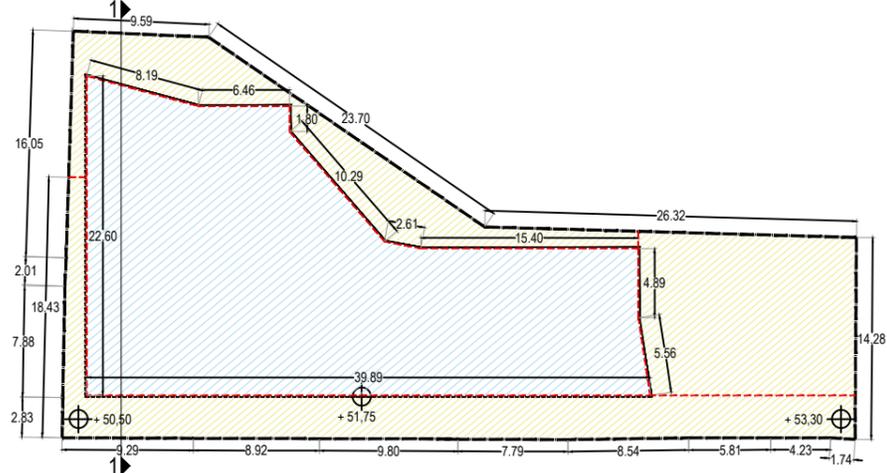
PLANTA ÁTICO



PLANTA PRIMERA



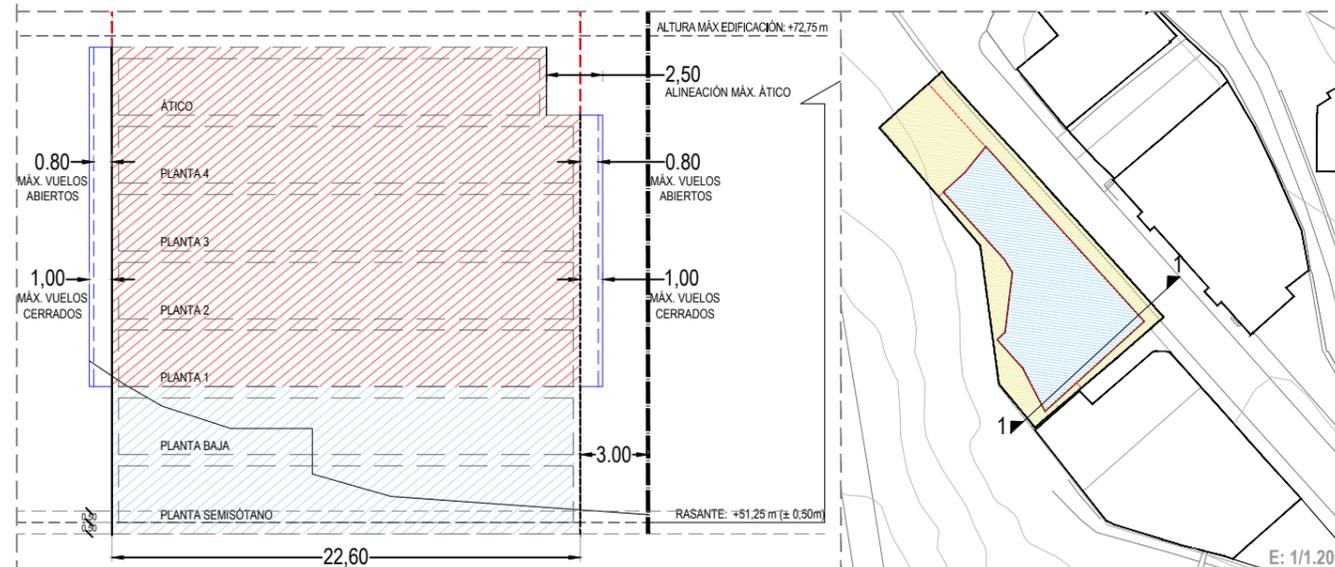
PLANTA BAJA



PLANTA SEMISÓTANO

## Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

### Subámbito '7.A.2 - Santa Clara 19'



#### Regulación de vuelos:

Vuelos cerrados hasta el 40% de la longitud de fachada. — máx: 1,00 m  
 Vuelos abiertos hasta el 60% de la longitud de fachada. - - - máx: 0,80 m  
 La suma de ambos vuelos -cerrados y abiertos- no sobrepasará el 60% de la longitud.

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

#### Regulación de alturas

Altura máxima medida a cara superior de forjado de cubierta.

**Superficie del Subámbito y Parcela:** 1.093 m<sup>2</sup>  
**Superficie Planta Baja:** 591 m<sup>2</sup>  
**Superficie edificable vivienda:** 2.308 m<sup>2</sup>(t)  
**Perfil:** PSS+PB+4P+a(l)  
**Número máximo de viviendas:** 26  
**Bajo rasante:** No computa. Máximo 1 planta

—	LÍMITE SUBÁMBITO	▨	USO RESIDENCIAL
- - -	AZPIESPARRUEN MUGAKETA	▨	BIZITEGI-ERABILERA
- - -	LÍMITE DE PARCELA	▨	GARAJE Y USOS AUXILIARES
- - -	PARTZELAREN MUGAKETA	▨	GARAJEA ETAERABILERA OSAGARRAK
- - -	ALINEACIÓN OBLIGATORIA	▨	ESPACIO PÚBLICO-USO PÚBLICO
- - -	NAHITAEZKO LERROKADURA	▨	PARTZELA PUBLIKOA-ERABILERA PUBLIKOA
- - -	ALINEACIÓN MÁXIMA	▨	ESPACIO PRIVADO-USO PRIVADO
- - -	LERROKADURA MÁXIMO	▨	PARTZELA PRIBATUA-ERABILERA PRIBATUA
- - -	VUELO MÁXIMO AUTORIZADOS EN FACHADA	+	RASANTE PERIMETRAL
- - -	FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	+	SESTRA PERIMETRALA

1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Subámbito '7.A.2-Santa Clara 19'

2024 EKAINA  
JUNIO 2024



SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA (PGOU 2012)  
 U.E.U.4 DEL SECTOR AITZGORRI 3 (PEOU 2011)  
 1.093 m<sup>2</sup>



**PROMOTOR / SUSTATZAILEA**  
 VIUDA DE SAINZ, S.A.

**ENCARGO / PROIEKTUA**  
 TEXTO REFUNDIDO DEL PEOU EN EL  
 SUBÁMBITO 7.A.2 SANTA KLARA 19

**ARQUITECTOS / ARKITEKTOAK**



*[Signature]*  
 PERU CAÑADA OMAGOGEASCOA XABIER ARRANZ DIEZ

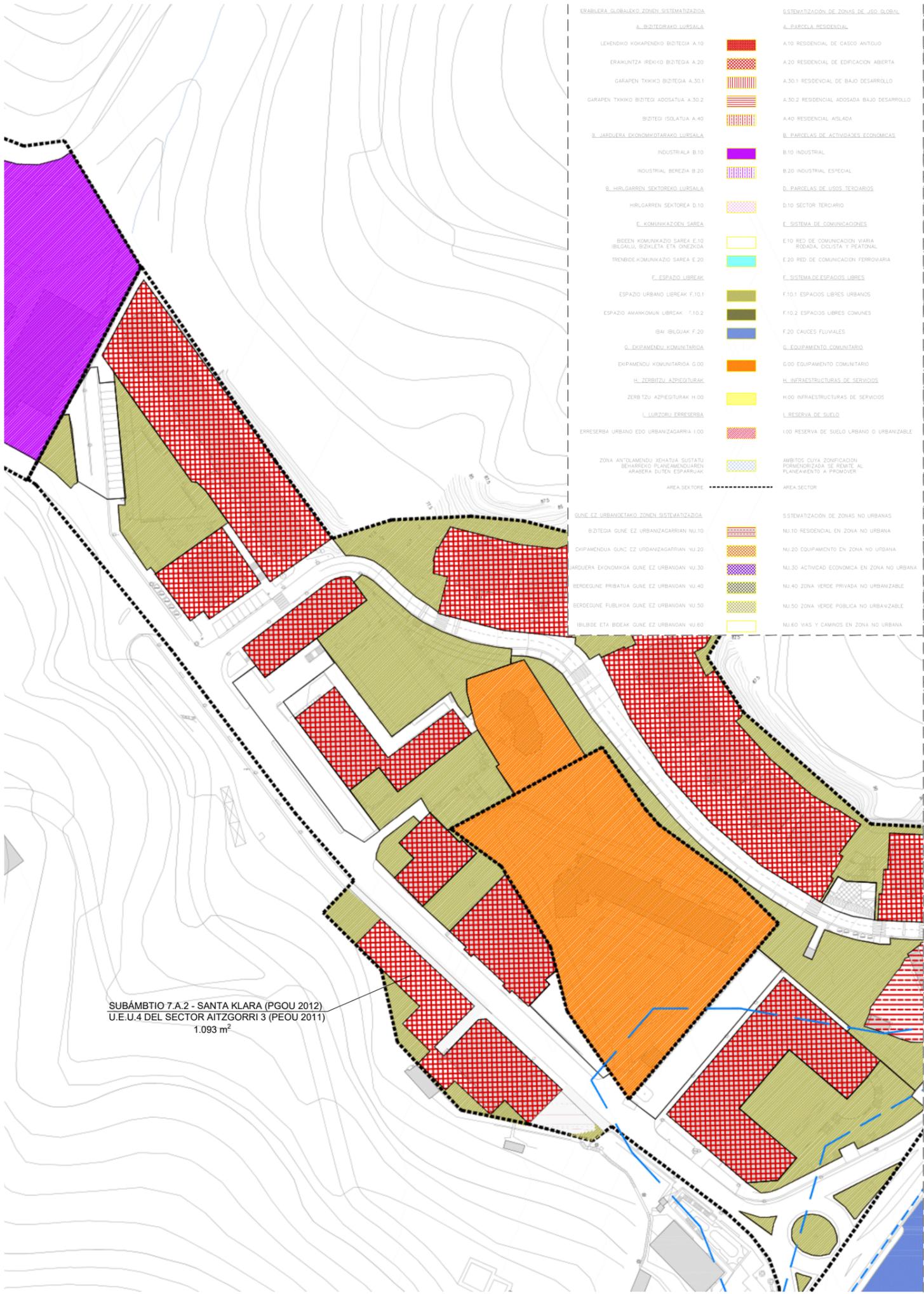
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

REV.	FECHA	MOTIVO REVISIÓN
B	03/06/2024	TEXTO REFUNDIDO
A	05/01/2024	APROBACIÓN INICIAL

PLANOS INFORMACIÓN  
 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

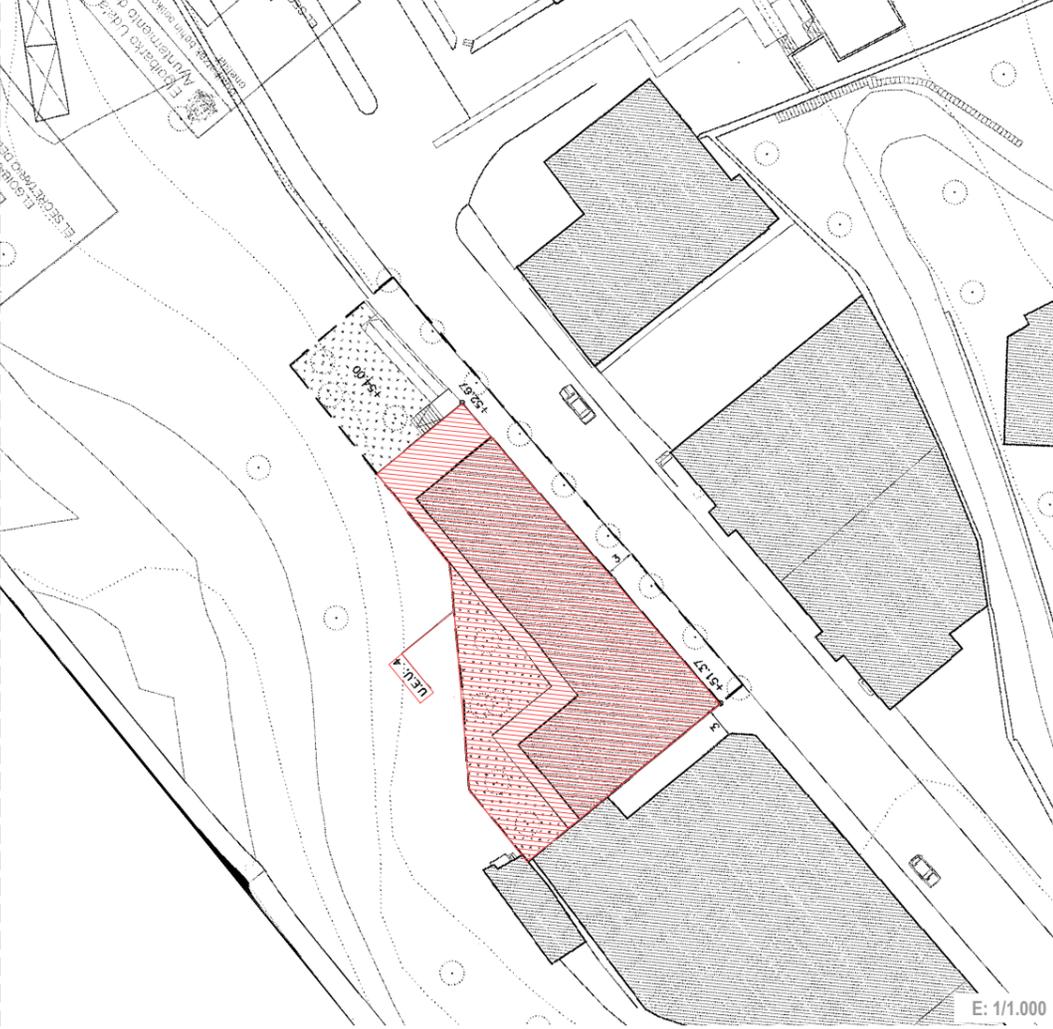
Nº PLANO / PLANO ZK.

**I-01**



SUBÁMBITIO 7.A.2 - SANTA KLARA (PGOU 2012)  
 U.E.U.4 DEL SECTOR AITZGORRI 3 (PEOU 2011)  
 1.093 m<sup>2</sup>

SISTEMATIZACIÓN DE ZONAS DE USO GLOBAL	
A. BLOTORRADO LURRALDEA	A.10 RESIDENCIAL DE CASO ANTIKIDU
LEHENDAKO KOKAPENKIDU BLOTORRADO A.10	A.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
ERAKUNTZA IRERKIDU BLOTORRADO A.20.1	A.30.1 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
GARAPEN TXIKIDU BLOTORRADO A.30.2	A.30.2 RESIDENCIAL ADOSADA BAJO DESARROLLO
BIZITEGI ISOLATUA A.40	A.40 RESIDENCIAL AISLADA
B. JARDUERA EKONOMIKOTARRAKO LURRALDEA	
INDUSTRIALA B.10	B.10 INDUSTRIAL
INDUSTRIAL BEREZDA B.20	B.20 INDUSTRIAL ESPECIAL
C. HIRI GARRON SEKTORIOKO LURRALDEA	
HIRI GARRON SEKTORIOA C.10	C.10 SECTOR TERCIARIO
E. KOMUNIKAZIOEN SAREA	
BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA E.10 (BILGAILU, BIZIKLETA ETA GINEZKIDA)	E.10 RED DE COMUNICACIÓN VARIA (RODADA, CICLISTA Y PEATONAL)
TREMBIDE KOMUNIKAZIO SAREA E.20	E.20 RED DE COMUNICACIÓN FERROVIARIA
F. ESPAZIO LIBREAK	
ESPAZIO URBANO LIBREAK F.10.1	F.10.1 ESPACIOS LIBRES URBANOS
ESPAZIO AHAIKORUN LIBREAK F.10.2	F.10.2 ESPACIOS LIBRES COMUNES
IBAI BILDUAK F.20	F.20 CAUCES FLUVIALES
G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	
EKIPAMENDU KOMUNITARIOA G.00	G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
H. INFRAESTRUKTURAK	
ZERBITZU AZPIGOTURAK H.00	H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
I. ERRESERBA	
ERRESERBA URBANO EDO URBANIZAGARRIA I.00	I.00 RESERVA DE SUELO URBANO O URBANIZABLE
ZONA ANTIOLAMENDU XEHATIA SUSTATU BEHARREKO PLANINGARREZKIDUEN ARABERA GUTEN ESPARRUAK	AMBITOS CUYA ZONIFICACION FORMOSORITZIA DEBE REMITIRSE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER
AREA SEKTORIO	
AREA SEKTORIO	AREA SEKTORIO
SISTEMATIZACIÓN DE ZONAS NO URBANAS	
GUINE EZ URBANIZATOKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA	N.10 RESIDENCIAL EN ZONA NO URBANA
BIZITEGI GUINE EZ URBANIZAGARRIAN N.10	N.20 EQUIPAMIENTO EN ZONA NO URBANA
CHIPIAMENDUA GUINE EZ URBANIZAGARRIAN N.20	N.30 ACTIVIDAD ECONOMICA EN ZONA NO URBANA
JARDUERA EKONOMIKIDA GUINE EZ URBANIZAGARRIAN N.30	N.40 ZONA VERDE PRIVADA NO URBANIZABLE
BERDEGUNE PRIVATUA GUINE EZ URBANIZAGARRIAN N.40	N.50 ZONA VERDE PUBLICA NO URBANIZABLE
BERDEGUNE PUBLICA GUINE EZ URBANIZAGARRIAN N.50	N.60 VAS Y CAMINOS EN ZONA NO URBANA
IBILBIDE ETA BIDEAK GUINE EZ URBANIZAGARRIAN N.60	



PROMOTOR / SUSTATZAILEA  
 VIUDA DE SAINZ, S.A.

ENCARGO / PROIEKTUA  
 TEXTO REFUNDIDO DEL PEOU EN EL SUBÁMBITO 7.A.2 SANTA KLARA 19

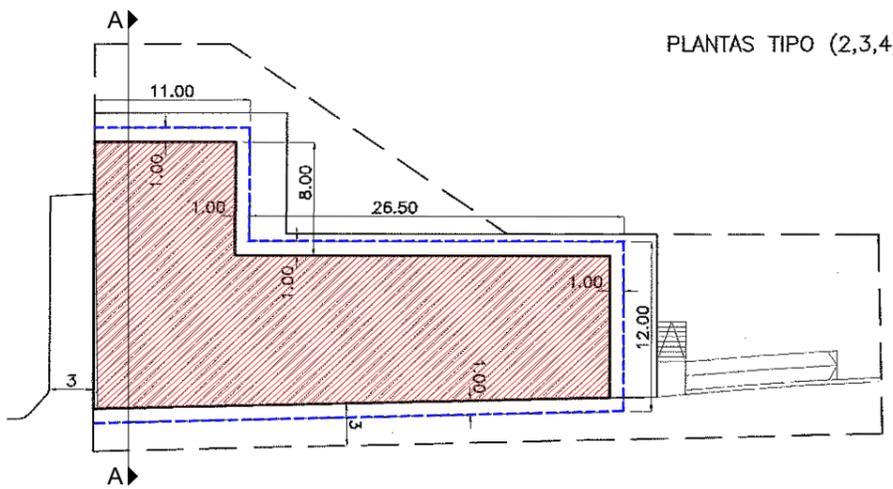
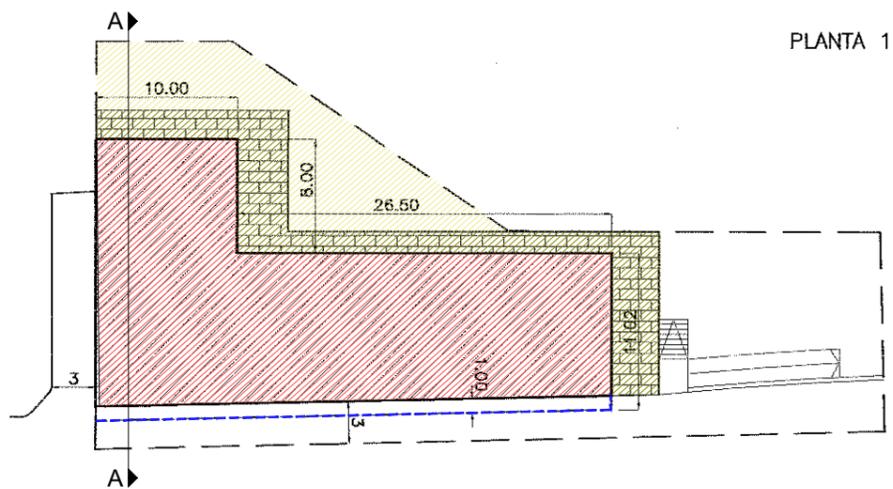
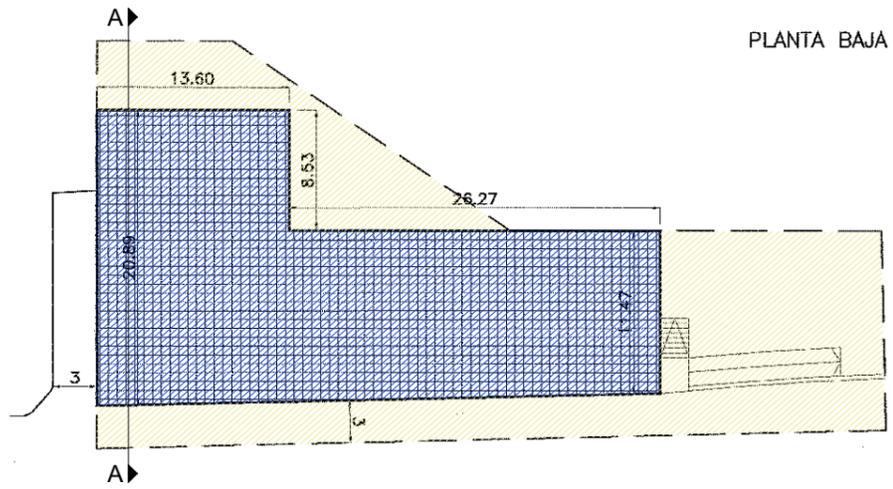
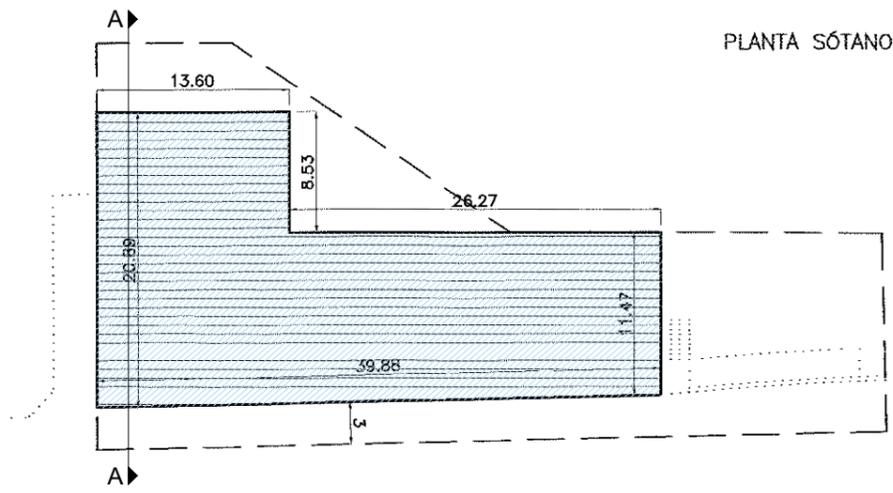
ARQUITECTOS / ARKITEKTOAK  
**BAT**  
 PERU CAÑADA OMAGDEGASCOA XABIER ARRANZ DIEZ

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

REV.	FECHA	MOTIVO REVISIÓN
B	03/06/2024	TEXTO REFUNDIDO
A	05/01/2024	APROBACIÓN INICIAL

PLANOS INFORMACIÓN  
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO: P.G.O.U. y P.E.O.U.

Nº PLANO / PLANO ZK.  
**I-02**



# PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

EN LA U.E.U.4 DEL SECTOR AITZGORRI 3 DE ELGOIBAR. GIPUZKOA

04

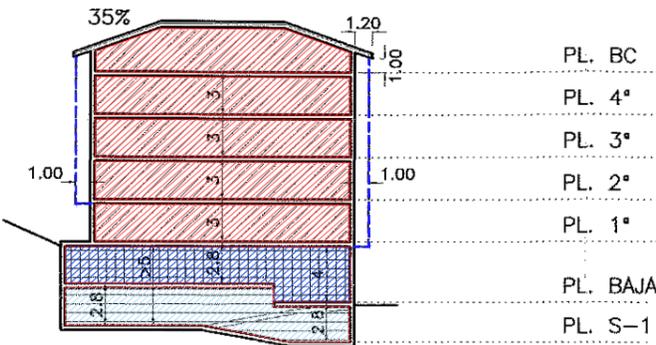
PERFIL EDIFICATORIO, USOS Y ALINEACIONES  
PROPUESTA

A3 1/500

PROPIEDAD: VIVIENDAS DE GIPUZKOA, S.L.

ARQUITECTOS: GUILLERMO AVANZINI / BENJAMIN PALACIOS

5 10 25  
DICIEMBRE 2010



SECCIÓN A

**Regulación de vuelos:**

Vuelos cerrados hasta el 40% del total permitido.

Vuelos abiertos hasta el 60% del total permitido.

Todas las ocupaciones en planta se entienden como alineaciones máximas.



E: 1/1.200

Superficie del Subámbito y Parcela:	1.093 m <sup>2</sup>
Superficie edificable vivienda:	2.308 m <sup>2</sup> (t)
Perfil:	(3)*PS+PB+4P+BC
Número máximo de viviendas:	26
Bajo rasante:	No computa
	* Se limita a un número máximo de tres plantas

\* La Documentación Gráfica original del Plan Especial de 2011 contempla una única planta sótano, ya que el PE se apoyaba sobre las NNSS en vigor que limitaban las plantas bajo rasante a una. No obstante, en el punto 6.2 se menciona la posibilidad de realizar tres sótanos, a expensas de lo establecido en el futuro PGOU del 2012.

LÍMITE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO-USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA-ERABILERA PRIBATUA
LÍMITE DE PARCELA PARTZELAREN MUGAKETA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO-USO PÚBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA-ERABILERA PUBLIKOAK 'SESTRAZ GOITIK'
ALINEACIÓN OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	USO TERCIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO-ERABILERA	ESPACIO PÚBLICO-USO PÚBLICO PARTZELA PUBLIKOAK-ERABILERA PUBLIKOAK
ALINEACIÓN MÁXIMA LERROKADURA MAXIMOIA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU-ERABILERA	RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
VUELO MÁXIMO AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETAERABILERA OSAGARRAK	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE ALTURA DE EDIFICACIÓN ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA



PROMOTOR / SUSTATZAILA  
VIUDA DE SAINZ, S.A.

ENCARGO / PROIEKTUA  
TEXTO REFUNDIDO DEL PEOU EN EL  
SUBÁMBITO 7.A.2 SANTA KLARA 19

ARQUITECTOS / ARKITEKTOAK

**BAT**  
Bilbao Architecture Team S.P.L.  
Gran Vía 2, planta 7, 48001 Bilbao  
info@bat.arch +34 946 077 857

PERU CAÑADA OMAGDOGASCOA XABIER ARRANZ DIEZ

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

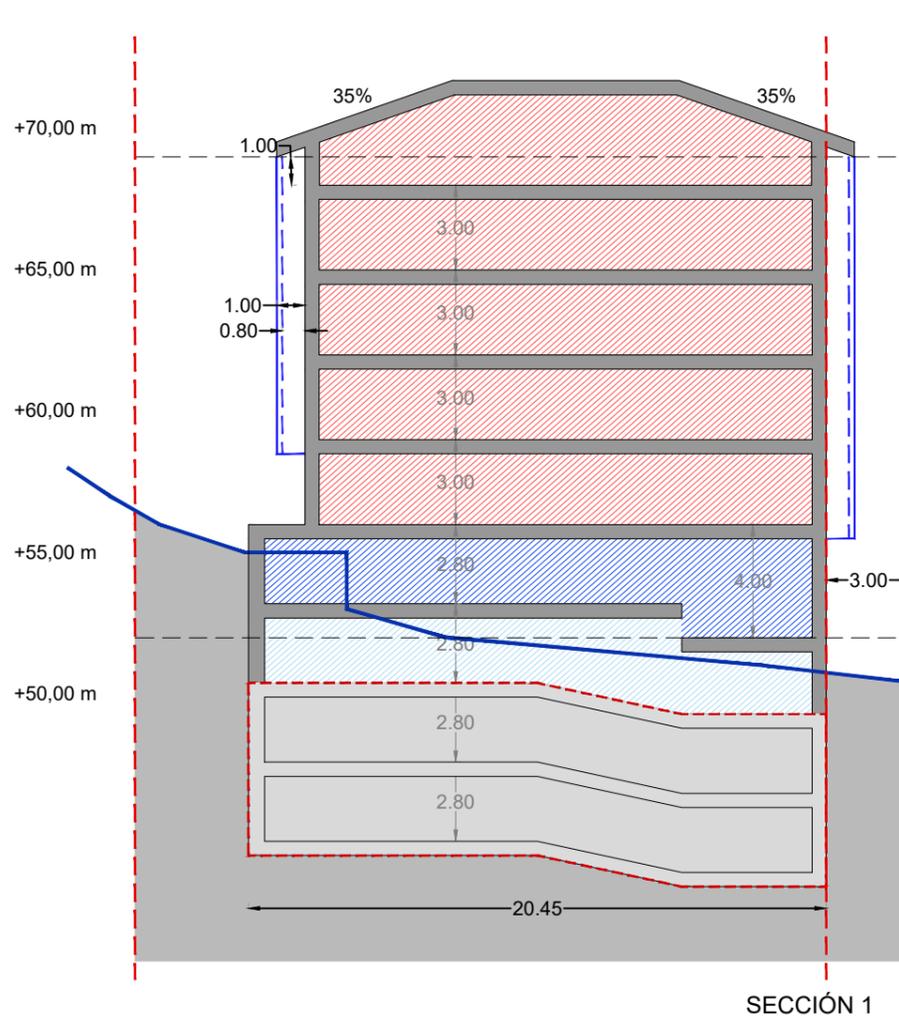
REV.	FECHA	MOTIVO REVISIÓN
B	03/06/2024	TEXTO REFUNDIDO
A	05/01/2024	APROBACION INICIAL

PLANOS INFORMACIÓN

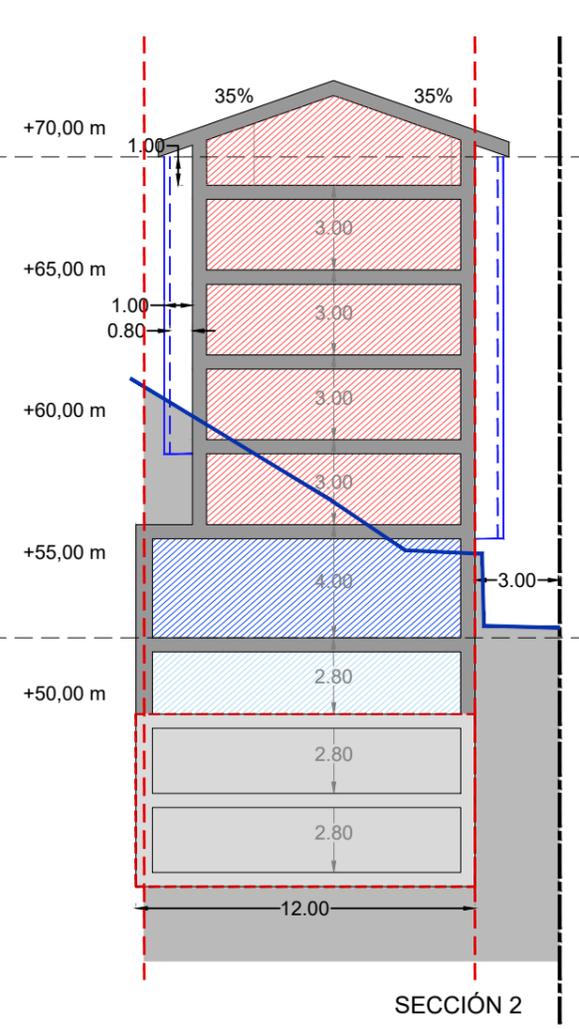
FICHA P.E.O.U. 2011: PERFIL EDIFICATORIO,  
USOS Y ALINEACIONES. PLANTAS

Nº PLANO / PLANO ZK.

**I-03.1**



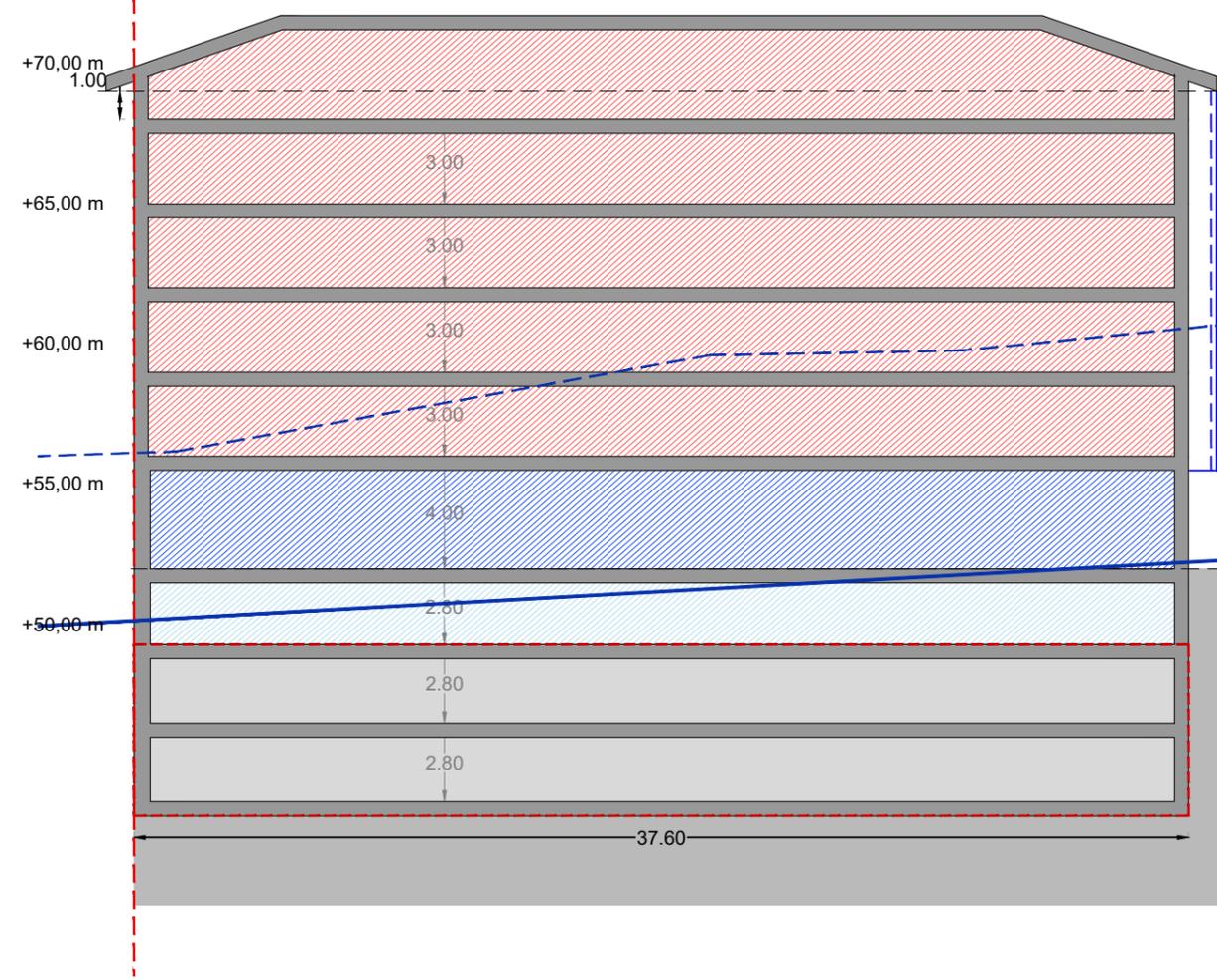
SECCIÓN 1



SECCIÓN 2



- LÍMITE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA
- - - LÍMITE DE PARCELA PARTZELAREN MUGAKETA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA
- - - ALINEACIÓN MÁXIMA LERROKADURA MÁXIMOA
- - - VUELO MÁXIMO AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
- USO RESIDENCIAL BIZITEG-ERABILERA
- USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA
- USO TERCIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO-ERABILERA
- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU-ERABILERA
- GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
- ESPACIO PRIVADO-USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA-ERABILERA PRIBATUA
- ESPACIO PRIVADO-USO PÚBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA-ERABILERA PUBLIKOIA 'SESTRAZ GOITIK'
- ESPACIO PÚBLICO-USO PÚBLICO PARTZELA PUBLIKOIA-ERABILERA PUBLIKOIA
- +40,20 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
- +40,20 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE ALTURA DE EDIFICACIÓN ERAIKUNTZA-ALTUEA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA
- - - PLANTAS SÓTANO CONTEMPLADAS EN EL PGOU DEL 2012



SECCIÓN 3



PROMOTOR / SUSTATZAILEA  
VIUDA DE SAINZ, S.A.

ENCARGO / PROIEKTUA  
TEXTO REFUNDIDO DEL PEOU EN EL SUBÁMBITO 7.A.2 SANTA KLARA 19

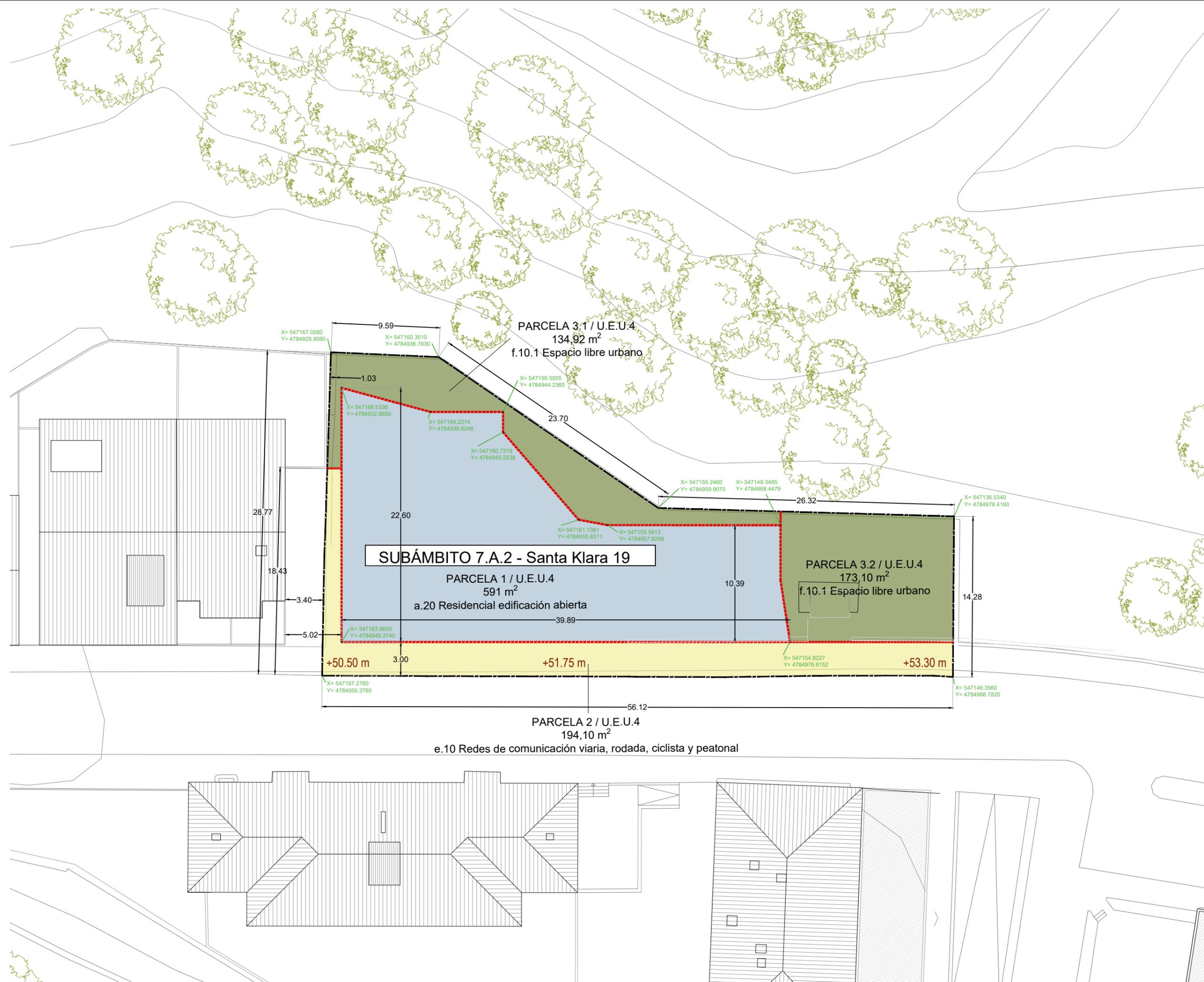
ARQUITECTOS / ARKITEKTOAK  
**BAT**  
PERU CAÑADA OMAGOEASCOA XABIER ARRANZ DIEZ

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

REV.	FECHA	MOTIVO REVISIÓN
B	03/06/2024	TEXTU REFUNDIDO
A	05/01/2024	APROBACIÓN INICIAL

PLANOS INFORMACIÓN  
FICHA P.E.O.U. 2011: PERFIL EDIFICATORIO, USOS Y ALINEACIONES. SECCIONES  
Nº PLANO / PLANO ZK.  
**I-03.2**

- LEYENDA**
- LÍMITE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA
  - - - LÍMITE DE PARCELA PARTZELAREN MUGAKETA
  - ESPACIO LIBRE URBANO HIRI ESPAZIO LIBREA
  - PARCELA RESIDENCIAL URBANA PARTZELA BIZITEGI-ERABILERA
  - PARCELA VIARIO PÚBLICO PARTZELA BIDE PUBLIKO-ERABILERA
  - +00.00 m COTAS ORIENTATIVAS DE URBANIZACIÓN (NO NORMATIVAS) URBANIZAZIO KOTA ORIENTAGARRIAK
  - COORDENADAS GEOGRÁFICAS KOORDENATU GEOGRAFIKOAK



**PROMOTOR /SUSTATZAILEA**  
VIUDA DE SAINZ, S.A.

**ENCARGO / PROIEKTUA**  
TEXTO REFUNDIDO DEL PEOU EN EL SUBÁMBITO 7.A.2 SANTA KLARA 19

**ARQUITECTOS / ARKITEKTOAK**  
  
 PERU CAÑADA OMAOGEASCOA XABIER ARRANZ DIEZ

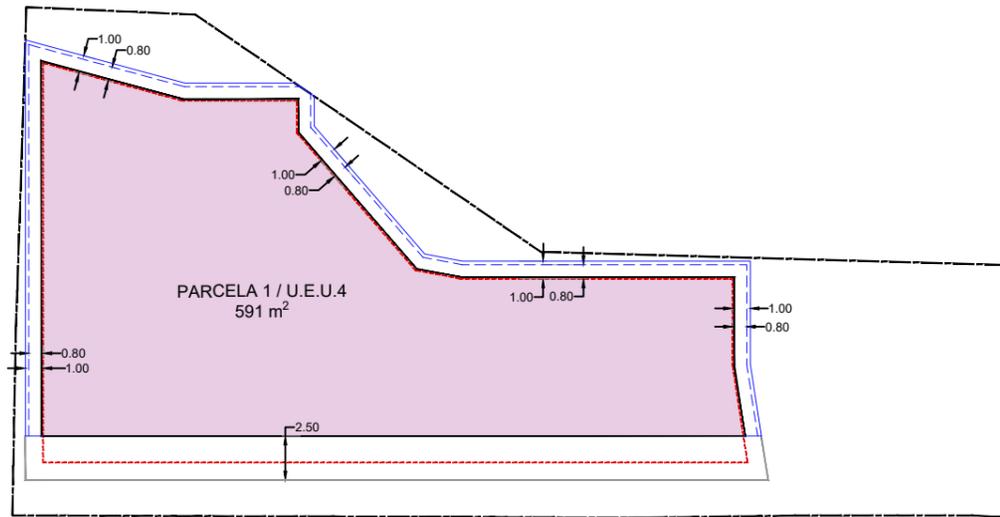
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

REV.	FECHA	MOTIVO REVISIÓN
B	03/06/2024	TEXTO REFUNDIDO
A	05/01/2024	APROBACIÓN INICIAL

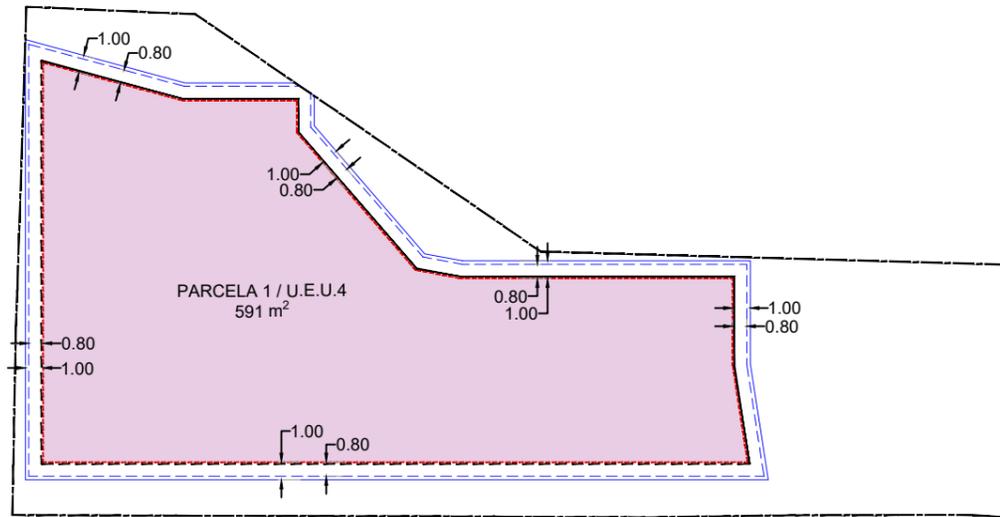
**DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ORDENACIÓN**  
PLANTA SEMISÓTANO

**Nº PLANO / PLANO ZK.**  
**O-01**

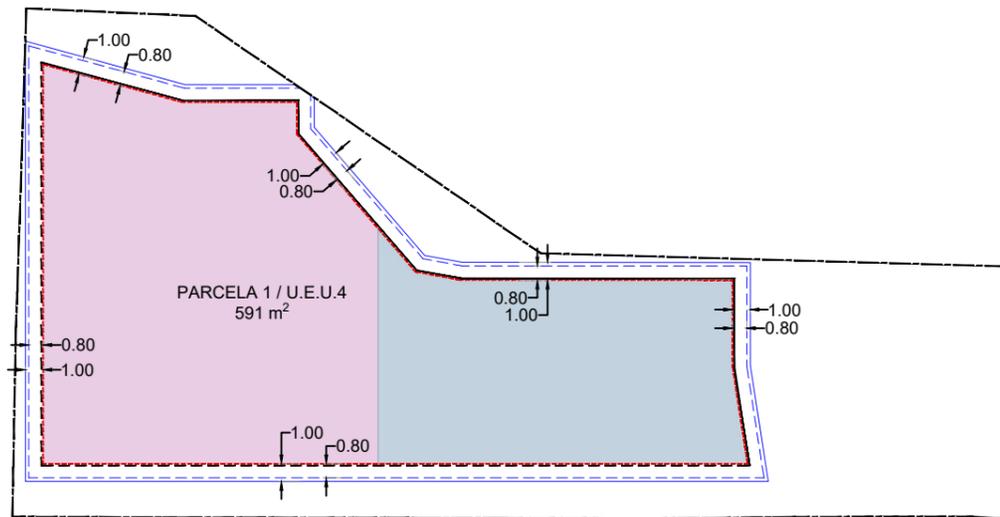
Sobre rasante:



PLANTA ÁTICO



PLANTA TIPO (2ª, 3ª, 4ª)



PLANTA PRIMERA

PARCELA 1 - SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS

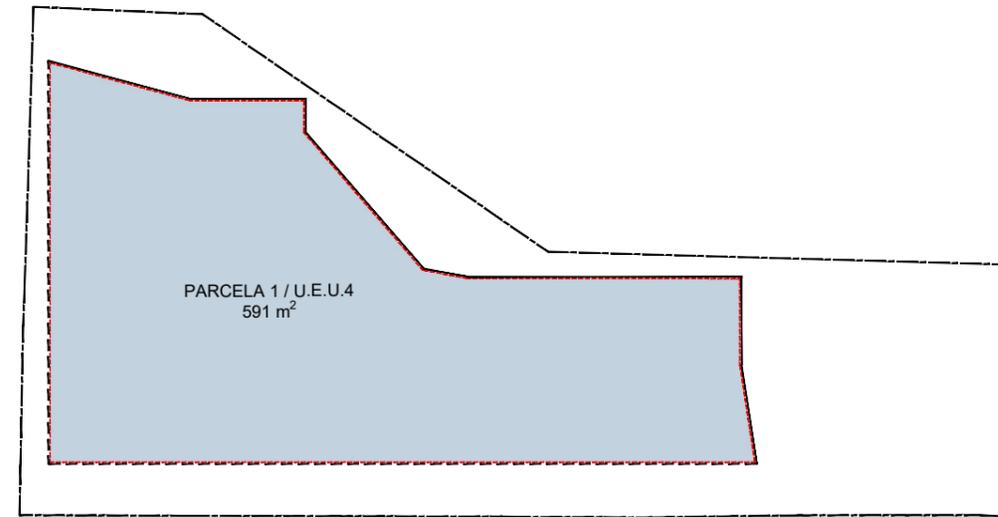
Edificabilidad física sobre rasante

- VIVIENDA - 2.308 m<sup>2</sup>
- GARAJE Y USOS AUXILIARES - 3.546 m<sup>2</sup>

Edificabilidad física bajo rasante

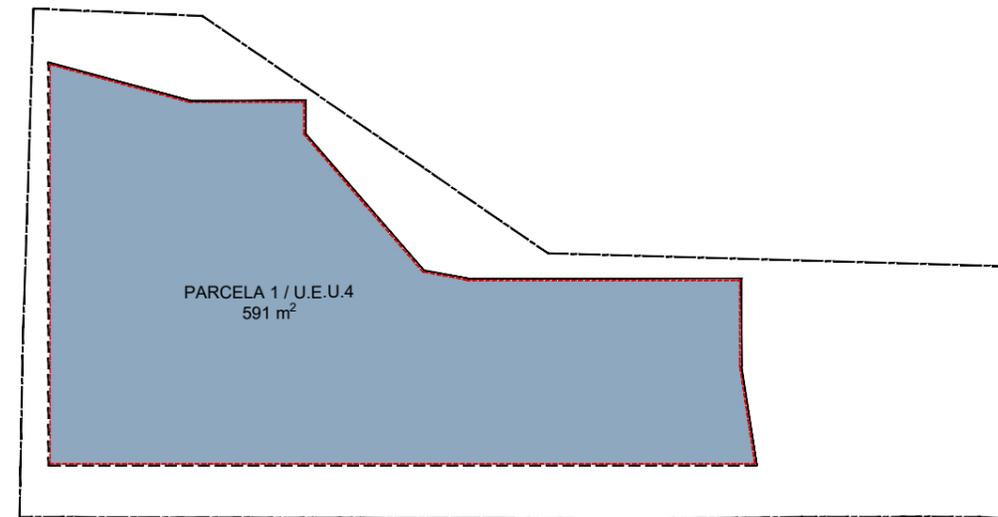
- GARAJE Y USOS AUXILIARES - No se limita de forma cuantitativa

NÚMERO MÁX. DE VIVIENDAS: 26 viviendas



PLANTA BAJA

Bajo rasante:



PLANTA SEMISÓTANO

LEYENDA

- LÍMITE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA
- LÍMITE DE PARCELA PARTZELAREN MUGAKETA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA LERROKADURA NAHITAEZKO LERROKADURA
- ALINEACIÓN MÁXIMA LERROKADURA MAXIMOIA
- VUELO ABIERTO MÁXIMO AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALDI IREKITA
- VUELO CERRADO MÁXIMO AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALDI ITXITA
- PERFIL EDIFICATORIO DEFINIDO EN EL PE P.B DEFINITUTAKO ERAKINAREN PROFILA
- ALTURA MÁXIMA GEHIENEZKO ALTUEIRA
- USO RESIDENCIAL VIVIENDA BIZITEG-ERABILERA
- GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRAK

NOTAS

- EN NINGÚN CASO LOS VUELOS PODRÁN SUPERAR EL LÍMITE DEL SUBÁMBITO.



PROMOTOR /SUSTATZAILEA  
VIUDA DE SAINZ, S.A.

ENCARGO / PROIEKTUA  
TEXTO REFUNDIDO DEL PEOU EN EL SUBÁMBITO 7.A.2 SANTA KLARA 19

ARQUITECTOS / ARKITEKTOAK

**BAT**  
Bilbao Architecture Team S.P.L.  
Gran Vía 2, planta 7, 48001 Bilbao  
info@bat.archi +34 946 077 857

*[Signature]*  
PERU CAÑADA OMAOGEASCOA

*[Signature]*  
XABIER ARRANZ DIEZ

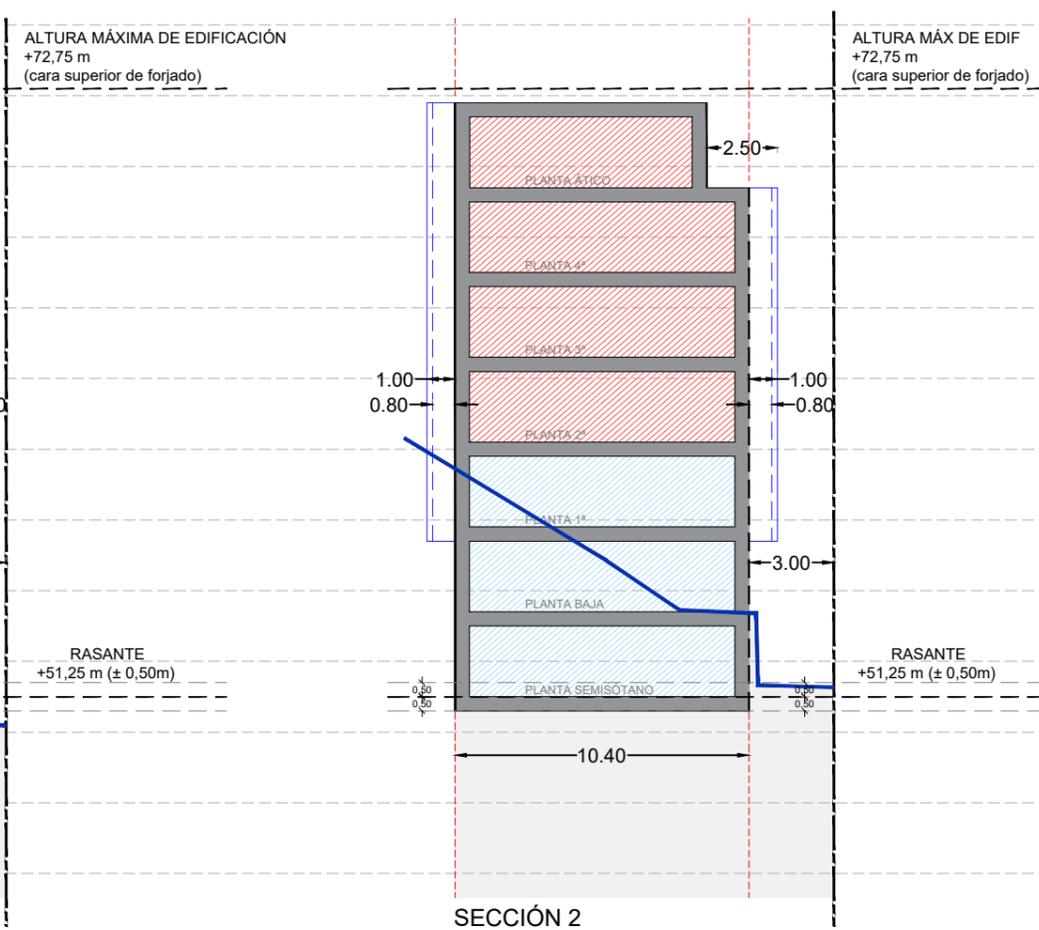
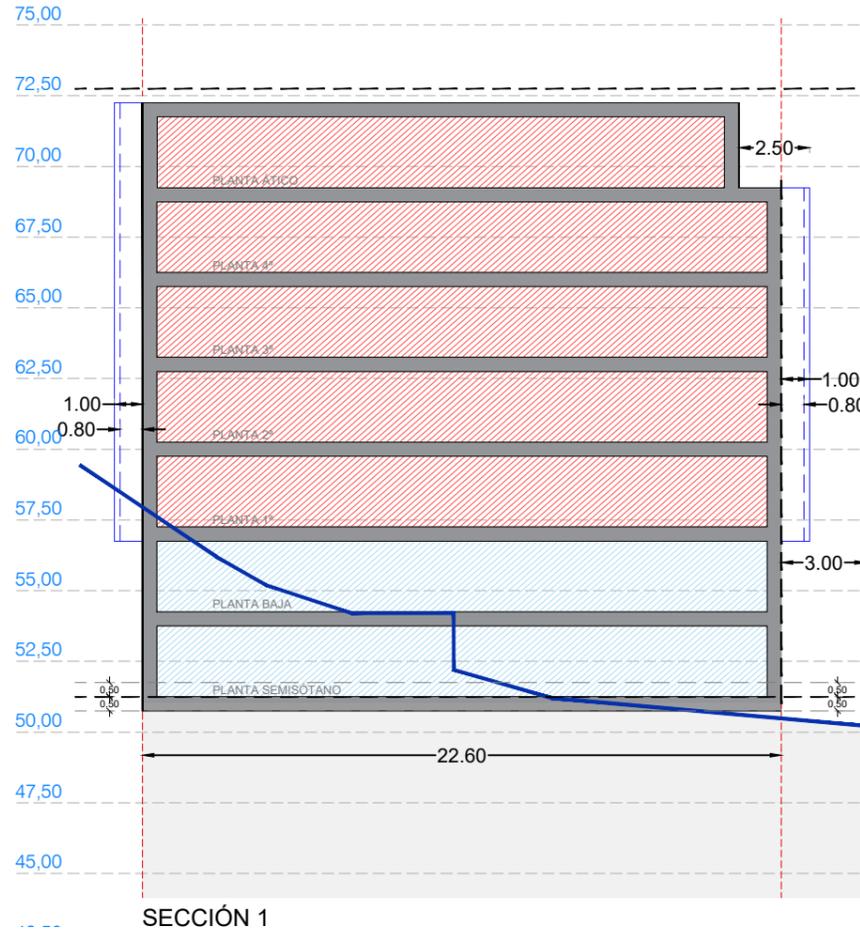
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

REV.	FECHA	MOTIVO REVISIÓN
B	03/06/2024	TEXTO REFUNDIDO
A	05/01/2024	APROBACIÓN INICIAL

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO  
PLANTAS GENERALES

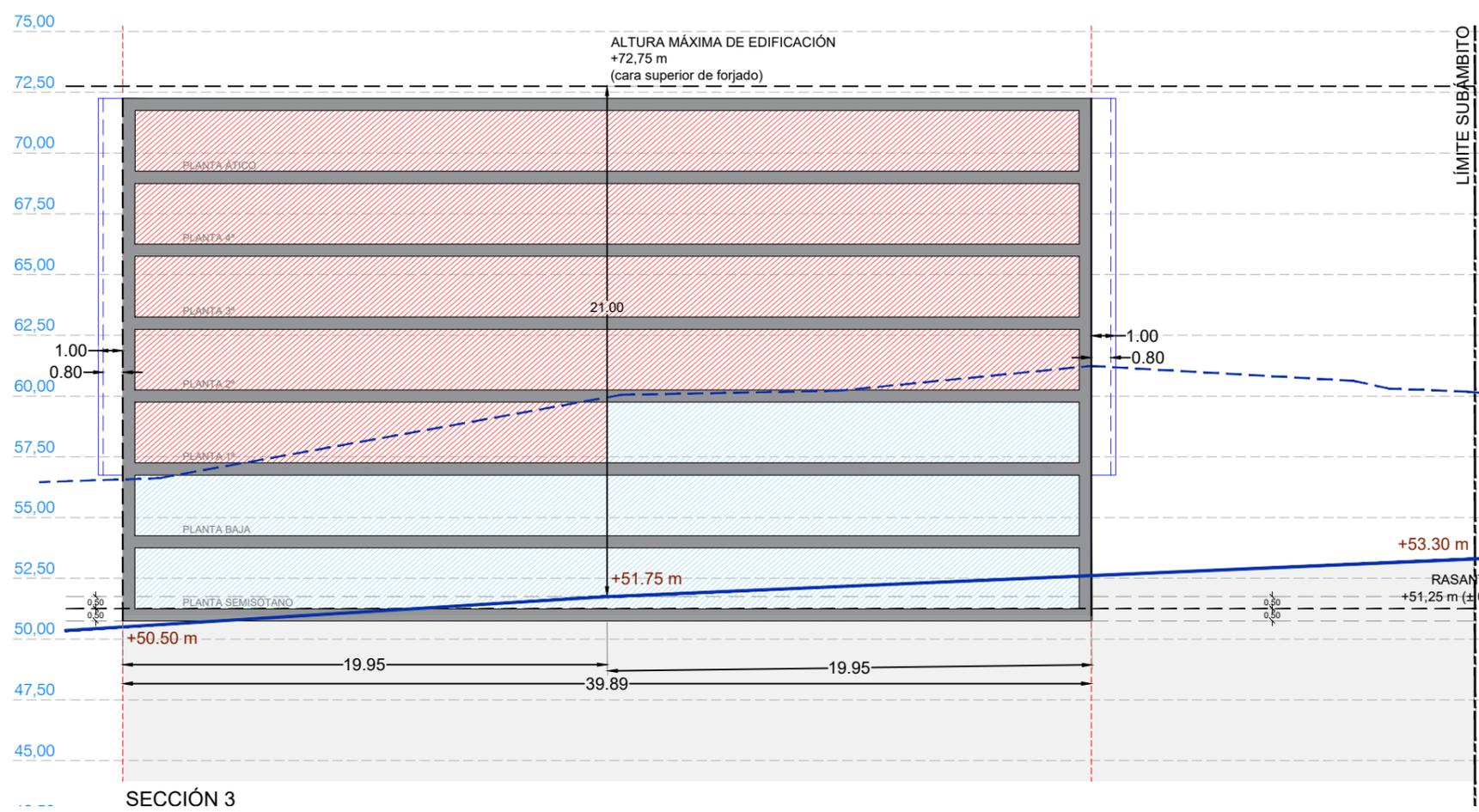
Nº PLANO / PLANO ZK.

**O-02.1**



- LEYENDA**
- LÍMITE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA
  - LÍMITE DE PARCELA PARTZELAREN MUGAKETA
  - ALINEACIÓN OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA
  - ALINEACIÓN MÁXIMA LERROKADURA MAXIMOIA
  - VUELO ABIERTO MÁXIMO AUTORIZADO EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALDI ITXITA
  - VUELO CERRADO MÁXIMO AUTORIZADO EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALDI ITXITA
  - USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA
  - GARAJEA Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRAK
  - ESPACIO PÚBLICO-USO PÚBLICO PARTZELA PUBLIKO-ERABILERA PUBLIKOIA
  - RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
  - +40.20 COTAS ORTIENTATIVAS DE URBANIZACIÓN URBANIZAZIO KOTA ORIENTAGARRIAK
  - +50.50

- NOTAS**
- SE REPRESENTA EL VOLUMEN MÁXIMO EDIFICABLE PARA EL SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, QUE NO SE CORRESPONDERÁ NECESARIAMENTE CON EL VOLUMEN CONSTRUIDO.
  - EN NINGÚN CASO LOS VUELOS PODRÁN SUPERAR EL LÍMITE DEL SUBÁMBITO.



**LÍMITE SUBÁMBITO**

RASANTE ACERA VIAL SANTA CLARA +53.30 m

RASANTE +51.25 m (± 0,50m)

PROYECCIÓN NIVEL DEL TERRENO EN LÍMITE SUROESTE DE PARCELA

**PROMOTOR /SUSTATZAILA**  
VIUDA DE SAINZ, S.A.

**ENCARGO / PROIEKTUA**  
TEXTO REFUNDIDO DEL PEOU EN EL SUBÁMBITO 7.A.2 SANTA KLARA 19

**ARQUITECTOS / ARKITEKTOAK**  
BAT  
PERU CAÑADA OMAODOGASCOA XABIER ARRANZ DIEZ

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

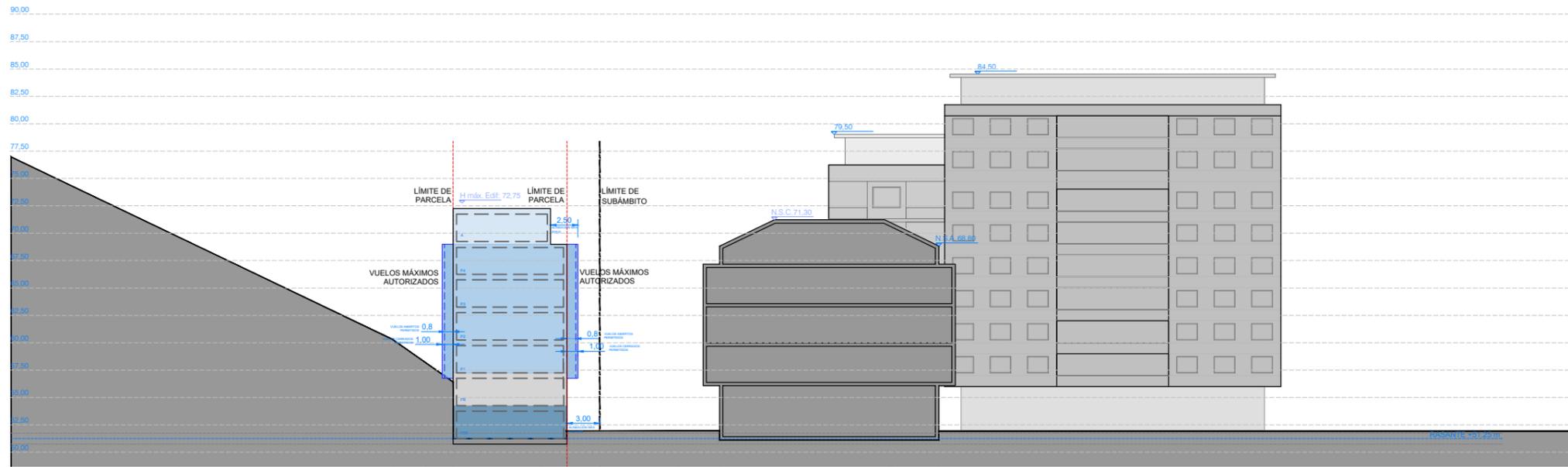
REV.	FECHA	MOTIVO REVISIÓN
B	03/06/2024	TEXTO REFUNDIDO
A	05/01/2024	APROBACIÓN INICIAL

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**  
**SECCIONES GENERALES**

**Nº PLANO / PLANO ZK.**  
**O-02.2**

**Nº EXPEDIENTE / ESP. ZXIA** 2021.010 **FECHA / DATA** 03/06/2024 **ESCALA / ESKALA** A1: 1/125 A3: 1/250

S01: SECCIÓN TRANSVERSAL C/ SANTA KLARA



LEYENDA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- Volumen máximo edificable  
Gehienezko bolumen eraikigarria
- PLANTAS BAJO RASANTE - SEMISÓTANOS LUR BEHEKO OINAK - ERDI-SOTOA
  - PLANTAS SOBRE RASANTE - PLANTA BAJA LUR GAIKEKO OINAK - BEHE SOLAIRUA
  - PLANTAS SOBRE RASANTE - PLANTAS ALTAS LUR GAIKEKO OINAK - GAIKEKO SOLAIRUAK
  - PLANTAS SOBRE RASANTE - ÁTICO LUR GAIKEKO OINAK - ATIKOA

- Volumen máximo vuelos autorizados  
Gehienezko bolumen baimendutako hegaldiak
- PLANTAS SOBRE RASANTE - PLANTAS ALTAS LUR GAIKEKO OINAK - GAIKEKO SOLAIRUAK

- N.S.A. NIVEL SOBRE ALERO  
TEILATU-HEGAL MAILA
- LÍMITE DE PARCELA  
PARTIZELAREN MUGAKETA
- - - VUELO ABIERTO MÁXIMO AUTORIZADO EN FACHADA  
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALDI IREKITA
- VUELO CERRADO MÁXIMO AUTORIZADO EN FACHADA  
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALDI ITXITA
- - - PERFIL EDIFICATORIO  
ERAIKINAREN PROFILA

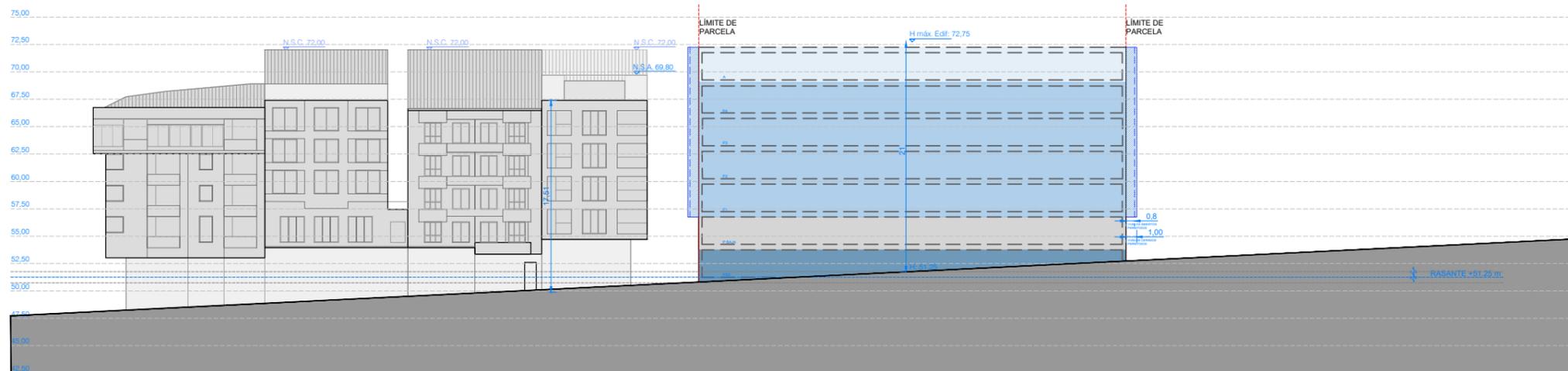
ANOTACIONES INDICATIVAS

- N.S.C. NIVEL SOBRE CUMBRERA (PREVISTO NO NORMATIVO)  
GAILURRAREN MAILA

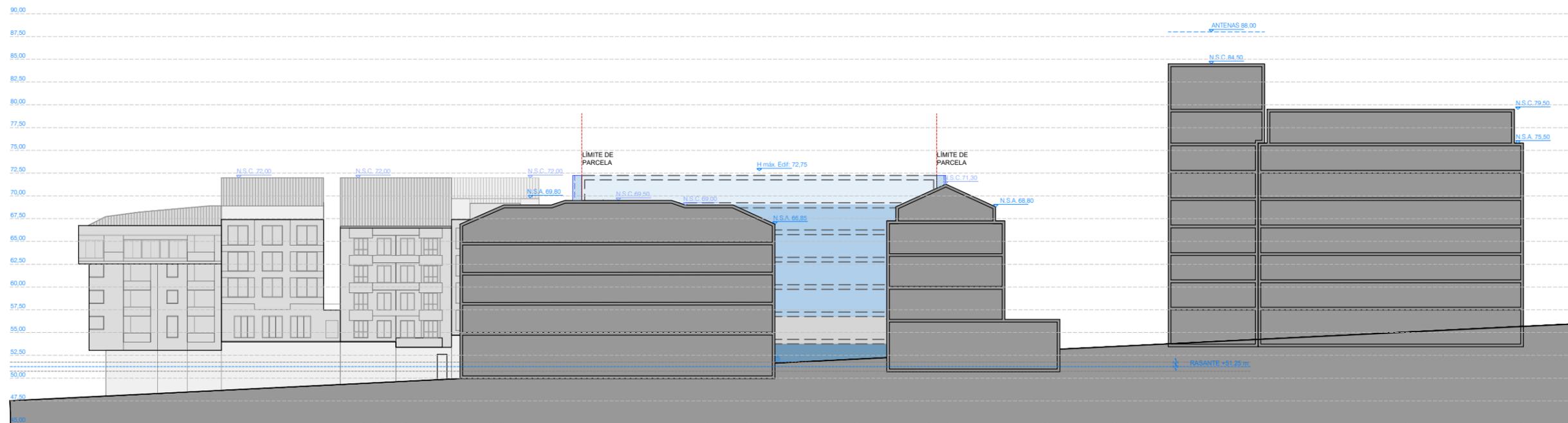
NOTAS

- SE REPRESENTA EL VOLUMEN MÁXIMO EDIFICABLE PARA EL SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, QUE NO SE CORRESPONDERÁ NECESARIAMENTE CON EL VOLUMEN CONSTRUIDO.
- EN NINGÚN CASO LOS VUELOS PODRÁN SUPERAR EL LÍMITE DEL SUBÁMBITO.

S02: ALZADO C/ SANTA KLARA IMPARES: 11, 13, 15, 17, 19



S03: INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO URBANO



PROMOTOR /SUSTATZAILEA

VIUDA DE SAINZ, S.A.

ENCARGO / PROIEKTUA

TEXTO REFUNDIDO DEL PEOU EN EL SUBÁMBITO 7.A.2 SANTA KLARA 19

ARQUITECTOS / ARKITEKTOAK

**BAT**

Bilbao Architecture Team S.P.L.  
Gran Vía 2, planta 7. 48001 Bilbao  
info@bat.archi +34 946 077 857

*[Signatures]*

PERU CAÑADA OMAODOGASCOA XABIER ARRANZ DIEZ

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

REV.	FECHA	MOTIVO REVISIÓN
B	03/06/2024	TEXTO REFUNDIDO
A	05/01/2024	APROBACION INICIAL

INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO URBANO

SECCIONES GENERALES

Nº PLANO / PLANO ZK.

**O-03**

# **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)**

## **TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**SUBÁMBITO 7.A.2 – SANTA KLARA 19**

**Santa Klara 19, Elgoibar**

**(GIPUZKOA)**

JUNIO 2024

CONSULTOR:



PROMOTOR:

**VIUDA DE SAINZ, S.A.**

# ÍNDICE

1.	Introducción, antecedentes y objetivos de la planificación .....	1
1.1.	Introducción .....	1
1.2.	Antecedentes .....	3
1.3.	Delimitación del ámbito .....	3
1.4.	Características del ámbito .....	7
1.5.	Legislación aplicable .....	8
1.6.	Objetivos de la propuesta .....	9
2.	Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables .....	10
2.1.	Alcance y contenido del Plan Propuesto .....	10
2.2.	Alternativas razonables .....	15
3.	Desarrollo previsible de la modificación del Plan Especial .....	20
4.	Caracterización de la situación del medio ambiente actual .....	22
4.1.	Fuentes de información y dificultades encontradas .....	22
4.2.	Descripción ambiental del ámbito territorial potencialmente afectado .....	22
4.3.	Valoración ambiental y diagnóstico del ámbito territorial implicado .....	45
5.	Efectos ambientales previsibles .....	46
5.1.	Identificación de las actuaciones propuestas en la modificación susceptibles de generar impactos .....	46
5.2.	Identificación de elementos del medio susceptibles de recibir impactos .....	49
5.3.	Identificación y valoración de los efectos ambientales previsibles .....	50
5.4.	Conclusiones .....	61
6.	Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales .....	66
7.	Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada .....	68
8.	Resumen de los motivos de la selección de alternativas contempladas .....	70
9.	Medidas ambientales propuestas .....	71
9.1.	Valoración económica de las medidas ambientales propuestas .....	74
10.	Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación propuesta .....	76
10.1.	Vigilancia de la actividad en obra .....	77
10.2.	Vigilancia de la restauración paisajística .....	80
11.	Equipo redactor .....	82

## ANEXOS:

Anexo I - Planos

## **1. Introducción, antecedentes y objetivos de la planificación**

### **1.1. Introducción**

La presente modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de Elgoibar en la unidad de ejecución U.E.U.4 del Sector Aitzgorri 3, aprobado en febrero de 2011, está promovida por la empresa 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, con el propósito de desarrollar un **edificio residencial en la parcela 7.A.2**, situada en el barrio de Santa Clara del municipio de Elgoibar (Gipuzkoa).

Los autores del proyecto de modificación son PERU CAÑADA OMAGOGEASCOA, 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, y 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.

Esta unidad de ejecución se sitúa en el Término Municipal de Elgoibar, provincia de Gipuzkoa, Euskadi.



*Ubicación del Término Municipal de Elgoibar, provincia de Gipuzkoa*



*Ubicación de la unidad de ejecución en el Término Municipal de Elgoibar*

El objeto del proyecto analizado en el presente Documento Ambiental es el de redefinir las características específicas de la ordenación del Subámbito 7.A.2.

El ámbito se estructura mediante bloques de vivienda colectiva organizados en torno a la Calle Santa Klara Kalea, vial principal que atraviesa el barrio del mismo nombre. Se encuentra plenamente desarrollado salvo la unidad de ejecución correspondiente al proyecto analizado en el presente documento.

La propuesta de modificación del Plan Especial existente surge motivada por la búsqueda de una solución integradora para la parcela descrita, que sea sostenible y amable con el entorno del solar.

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, respetando el aprovechamiento previsto para el ámbito por la normativa vigente.

Se propone así la revisión de las condiciones de edificación y régimen de uso de la parcela. El objetivo es posibilitar un planteamiento más eficiente dentro de los parámetros del Plan existente, matizando la ordenación y volumetría y mejorando la calidad de las viviendas resultantes.

## 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 la parcela UEU 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.*

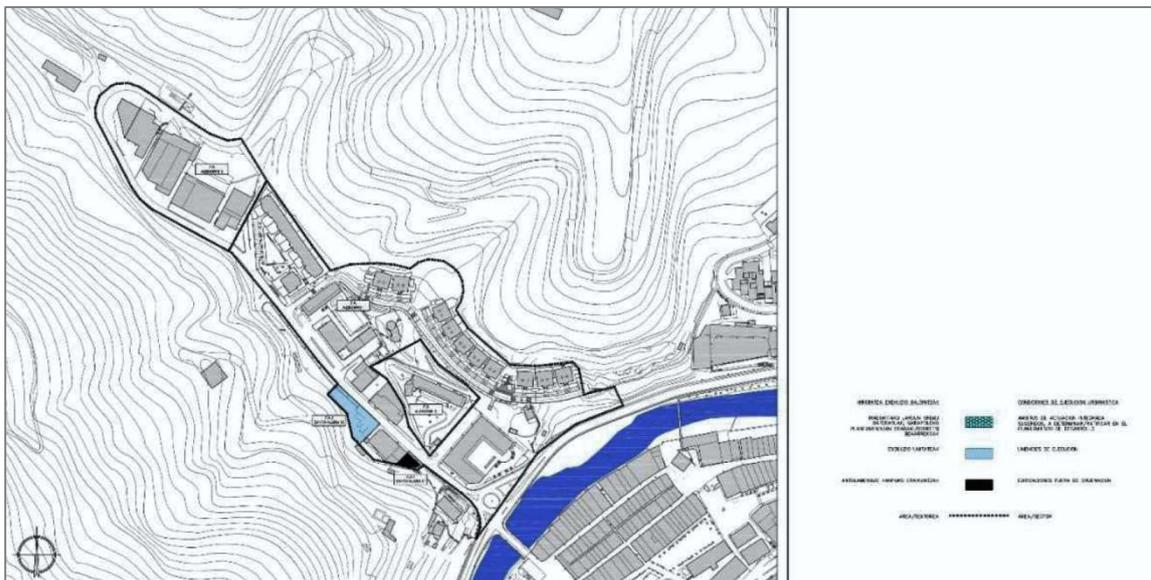
Se considera que la singular topografía de la parcela exige que la ordenación pormenorizada del subámbito prevea de forma expresa la implantación del futuro desarrollo en el contexto concreto del solar, lo que conlleva la necesidad de revisar algunos de los aspectos recogidos en el ya aprobado PEOU.

## 1.3. Delimitación del ámbito

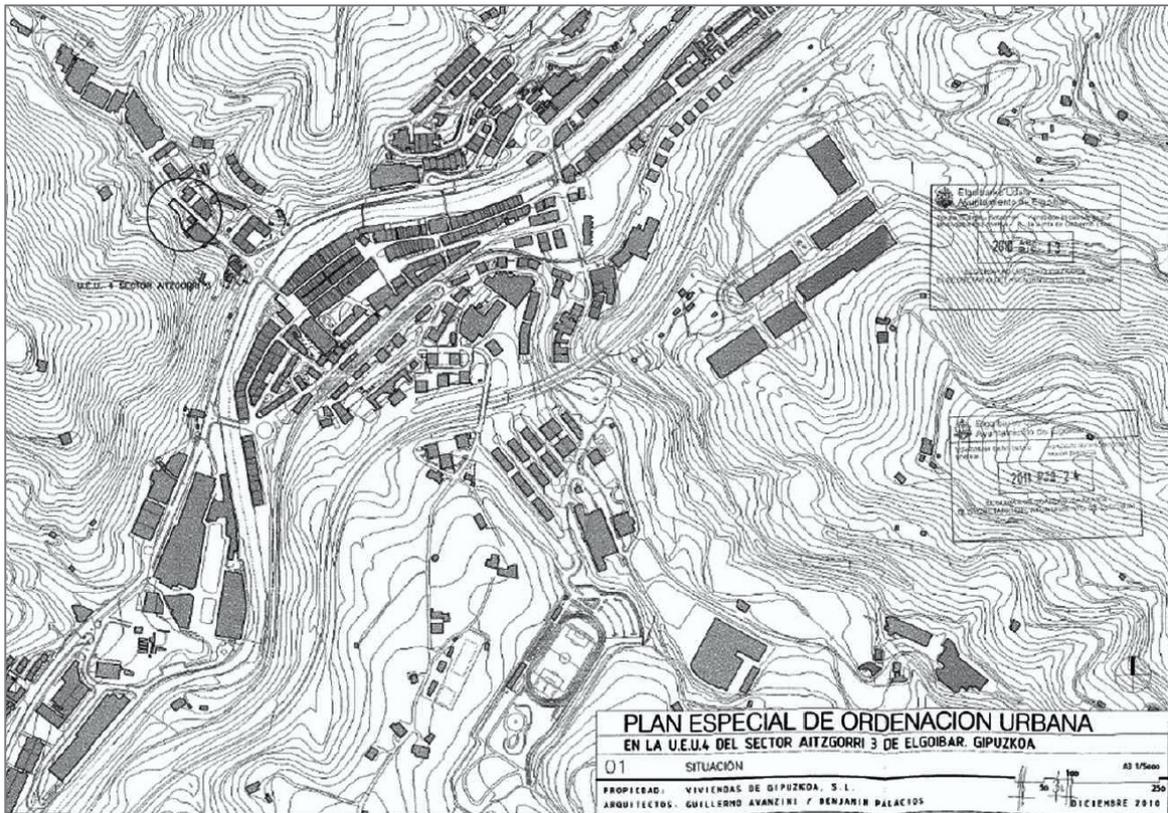
El ámbito al que se circunscribe la presente modificación del Plan Especial se sitúa en el barrio de Santa Clara en Elgoibar, **suelo urbano 7.A-Aizkorri 1**.

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



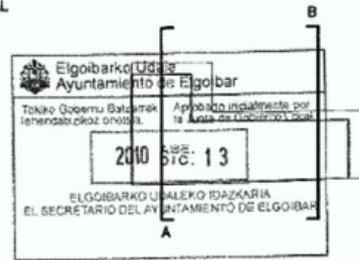
PEQU U.E.U.4 Sector Aitzgorri 3 de Elgoibar. PLANO DE SITUACIÓN

El subámbito, de 1093 m<sup>2</sup> de superficie, se encuentra en la actualidad subdividido en 4 parcelas según el proyecto de reparcelación del solar de julio de 2008:

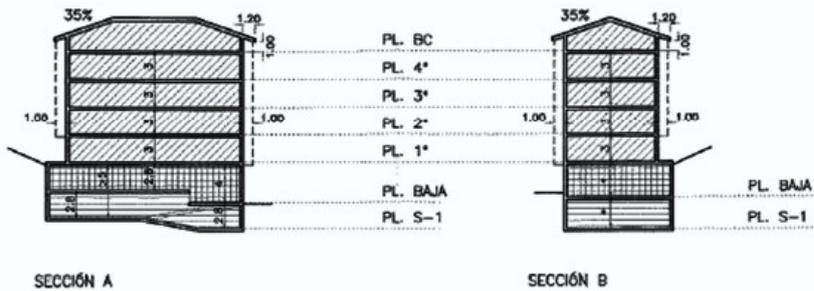
- Parcela 1: 591,00 m<sup>2</sup>. Uso: Urbano Residencial.
- Parcela 2: 165,56 m<sup>2</sup>. Uso: Viario.
- Parcela 3.1: 175,45 m<sup>2</sup>. Uso: Zona Verde.
- Parcela 3.2: 160,99 m<sup>2</sup>. Uso: Zona Verde.

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

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

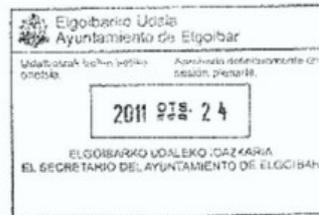


SECCIONES PROPUESTA



RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS

GARAJE.....	591 M <sup>2</sup>
COMERCIAL.....	591 M <sup>2</sup>
VIVIENDA.....	2308 M <sup>2</sup>
NÚMERO MÁX. DE VIVIENDAS.....	26



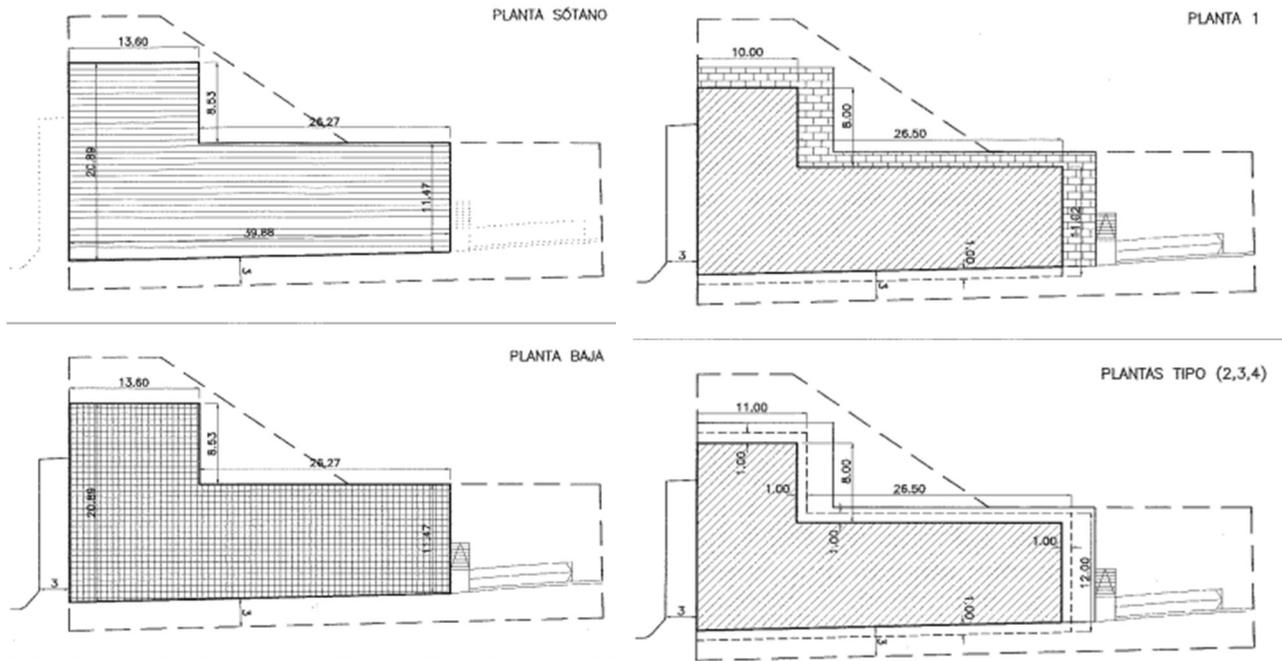
\* ALTURAS DE PLANTA BAJA Y PRIMERA PLANTA DE SÓTANO SE ADAPTAN SEGÚN LA PENDIENTE DE LA CALLE

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	A3 1/500
PROPIEDAD: VIVIENDAS DE GIPUZKOA, S.L.		25
ARQUITECTOS: GUILLERMO AVANZINI / BENJAMIN PALACIOS		DICIEMBRE 2010

PEOU U.E.U.4 Sector Aitzgorri 3 de Elgoibar. PERFIL EDIFICATORIO, USOS Y ALINEACIONES



PEOU U.E.U.4 Sector Aitzgorri 3 de Elgoibar. PERFIL EDIFICATORIO, USOS Y ALINEACIONES

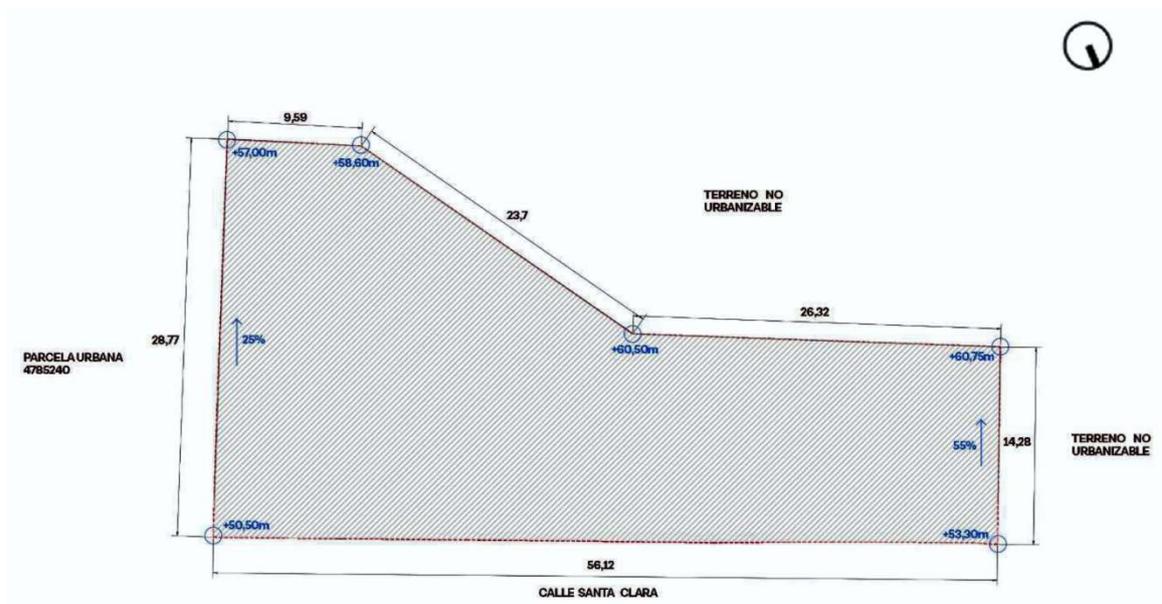
#### 1.4. Características del ámbito

El **subámbito** tiene una superficie de 1093 m<sup>2</sup> 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 de la parcela son paralelos y perpendiculares al vial principal excepto en el lado oeste, donde el solar adquiere forma quebrada.

Dicha geometría resulta en una parcela 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 de la parcela 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 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. Esto supone una pendiente del 5%.



Geometría de la parcela subámbito 7.4.2 – Santa Klara 19 / U.E.U 4 del Sector Aitzgorri 3

## 1.5. Legislación aplicable

En el territorio de Euskadi, la principal normativa de aplicación en materia de urbanismo y medio ambiente es la siguiente:

- Decreto 42/1996, de 27 de febrero, sobre organización y funcionamiento del Registro de la Red de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi.
- Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

## **1.6. Objetivos de la propuesta**

La presente modificación del Plan Especial tiene como objetivo principal adaptar la edificación a la composición geológica de la parcela, 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 de la parcela, recogida 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 la parcela y ámbitos de actuación descritos.

## **2. Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables**

### **2.1. Alcance y contenido del Plan Propuesto**

Como se ha explicado en el apartado anterior, la modificación del Plan Especial tiene como objetivo principal adaptar la **edificación a la composición geológica** de la parcela, contemplando una modificación de las condiciones de edificación definidas para el ámbito así como una revisión del régimen de uso propuesto en la ficha urbanística.

Considerando todo lo expuesto y atendiendo a los criterios establecidos en el punto 1.6. 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 19, así como la nueva propuesta de ordenación para la parcela 1.

#### **2.1.1. 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. Así, la superficie de las parcelas resultante de las alineaciones será la siguiente:

- Parcela 1: 591,00 m<sup>2</sup>.    Uso: Urbano Residencial
- Parcela 2: 194,10 m<sup>2</sup>.    Uso: Viario
- Parcela 3.1: 134,92 m<sup>2</sup>.    Uso: Zona Verde
- Parcela 3.2: 173,10 m<sup>2</sup>.    Uso: Zona Verde

#### **2.1.2. 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:

### **2.1.2.1. 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**, tal y como se contempla en el PGOU.

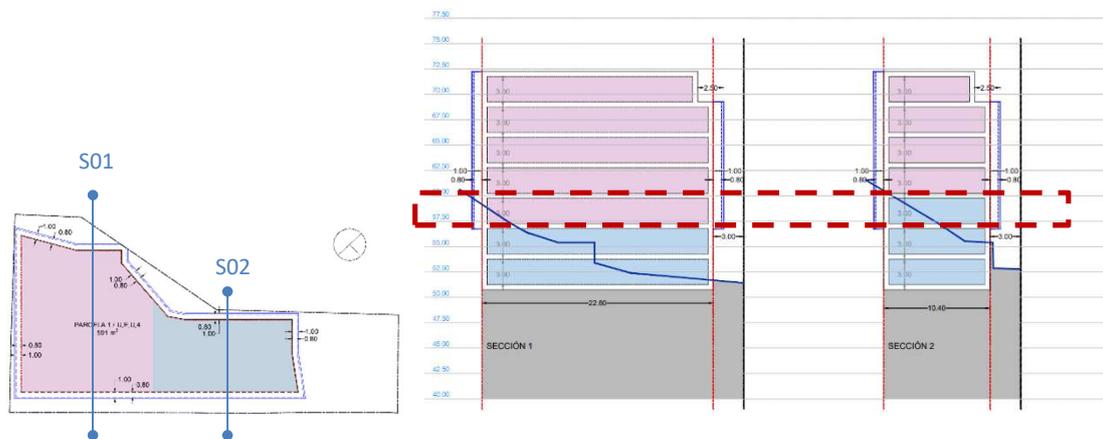
Esta propuesta tendría como resultado un perfil bajo rasante compuesto por una planta semisótano de uso aparcamiento, destinada a cubrir parte del número establecido de plazas de aparcamiento y superficie de trasteros, además de la necesaria comunicación con las viviendas.

#### **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 propuestas modificación PEOU.  
(APARCAMIENTO + USOS AUXILIARES VIVIENDA)*

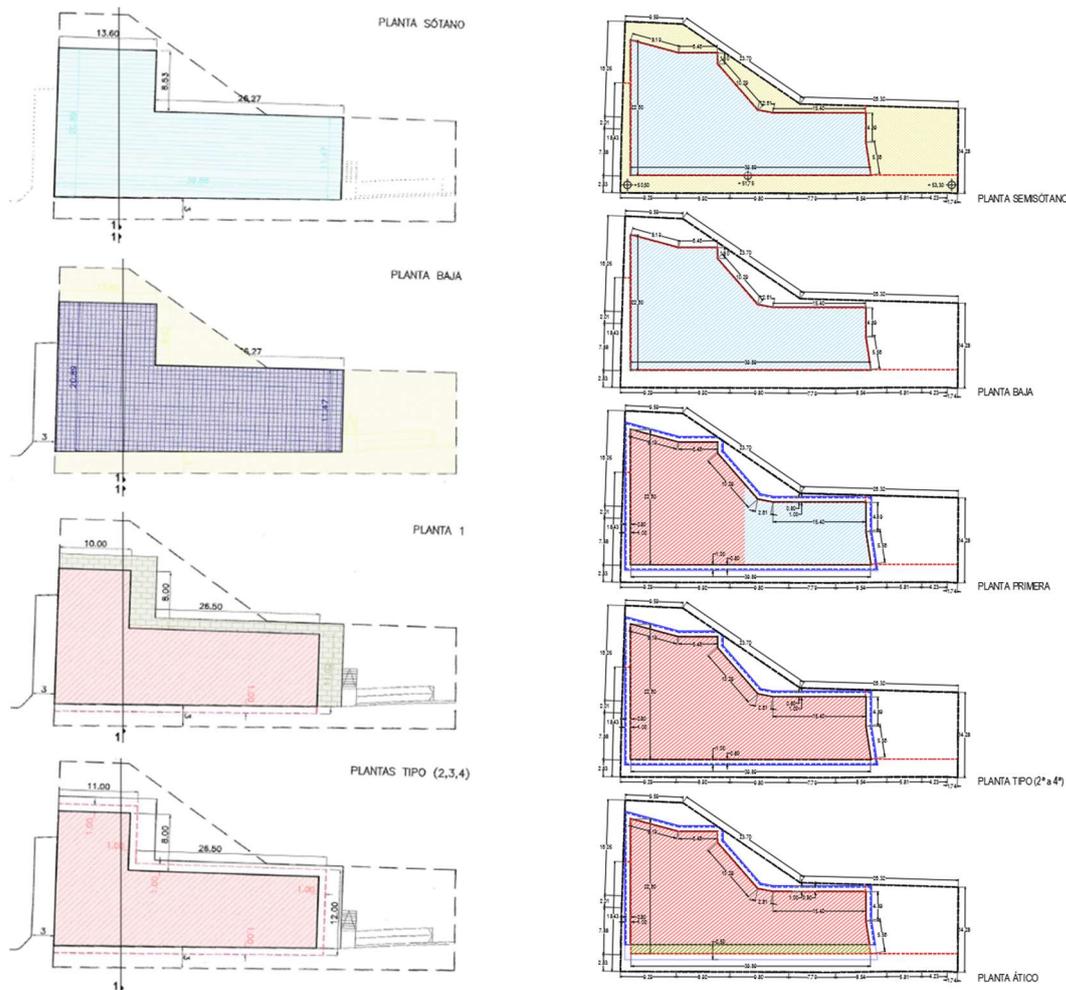
Todo ello implica que los 591 m<sup>2</sup> de huella de parcela no pueden colmatarse destinados a uso de vivienda hasta la planta segunda del edificio. **Las plantas 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>, denominadas plantas tipo, se destinarían en su totalidad al uso vivienda.**

La edificabilidad contemplada en el PGOU es de 2.308 m<sup>2</sup>. 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 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*

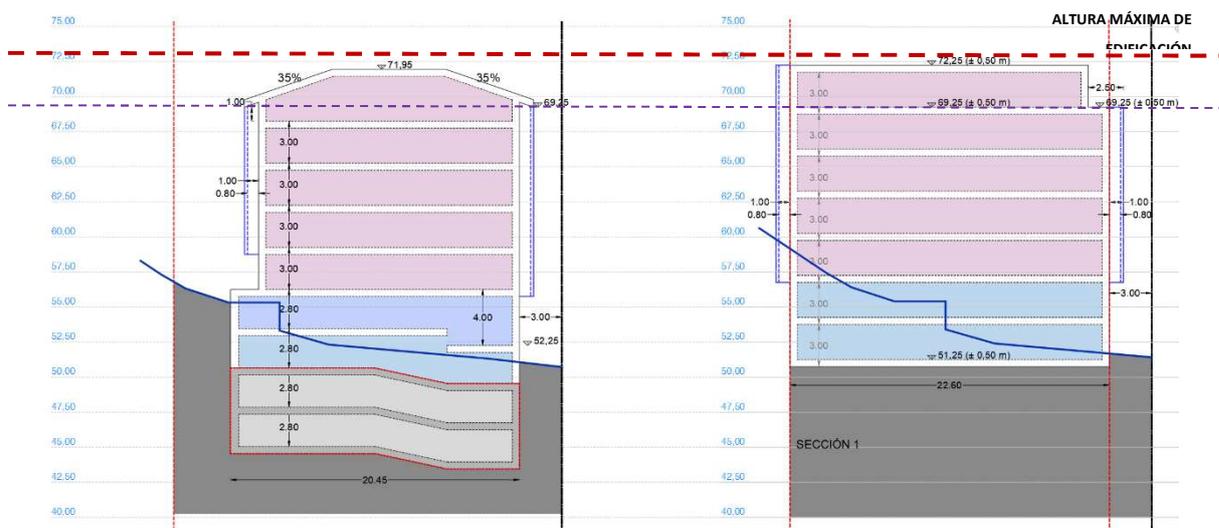
### **2.1.2.2. Entorno**

Como se describe en el punto 1.5.2 del presente documento, 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 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 cumbrera, 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

### **2.1.2.3. 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.

## **2.2. Alternativas razonables**

La modificación propuesta no tiene entidad en sí misma para afectar de manera sustancial a la estructura y ordenación general que se contiene en el Plan Especial de Ordenación Urbana de Elgoibar. El breve alcance de dicha modificación hace que solo se hayan contemplado y evaluado dos alternativas: "Alternativa cero" o de no intervención y "Alternativa 1", la propuesta.

### **2.2.1. "Alternativa cero" o de no intervención**

La "Alternativa cero" consiste en mantener las particularidades para el desarrollo de la parcela del subámbito 7.A.2- Santa Klara 19, reflejadas en la siguiente ficha resumen de los parámetros edificatorios:

## A) CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

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

## B) CONDICIONES GENERALES DE USO

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

## 2.2.2. "Alternativa 1"

Se incluye a continuación un breve resumen del punto 2.1 donde se desarrolla el alcance de la modificación propuesta, con el fin de comparar la alternativa "cero" y la alternativa 1 "propuesta".

### **2.2.2.1. Subámbito 7.A.2 – Santa Klara 19**

- Parcela 1: 591,00 m<sup>2</sup>. Uso: Urbano Residencial
- Parcela 2: 194,10 m<sup>2</sup>. Uso: Viario
- Parcela 3.1: 134,92 m<sup>2</sup>. Uso: Zona Verde
- Parcela 3.2: 173,10 m<sup>2</sup>. Uso: Zona Verde

### **2.2.2.2. Parcela 1**

#### **Volumen máximo edificable**

##### Bajo rasante

- Limitar la profundidad de excavación del terreno.
- Desaparece la posibilidad de ejecutar las 3 plantas sótano contempladas en la ordenanza, limitándose el perfil edificatorio bajo rasante a una única planta semisótano.
- 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.
- Debido a la imposibilidad de cubrir la totalidad del número de plazas de aparcamiento exigidas por norma en la Planta Semisótano del edificio, será necesario destinar también a ello la Planta Baja del edificio.

##### Sobre rasante

- Adaptar el régimen de uso propuesto y destinar la Planta Baja únicamente a uso de aparcamiento y auxiliares de la vivienda.
- Se propone que esta área de la Planta Primera acoja únicamente usos auxiliares de las viviendas
- Las plantas 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>, denominadas plantas tipo, se destinarían en su totalidad al uso vivienda.

#### **Entorno**

- Ajuste de la altura máxima de edificación a 72,75 m. Este ajuste permite resolver la adaptación de la planta bajocubierta como cubierta plana con terrazas.

**Definición geométrica planta baja**

- Se propone la creación de dos accesos exteriores independientes desde la Calle Santa Clara.

A continuación se recoge un resumen de los parámetros edificatorios fijados en el actual Plan Especial de Ordenación Urbana frente a los propuestos en la presente modificación. Se marcan mediante color azul las determinaciones a modificar.

## A) CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

		PEOU 2011	MODIFICACIÓN PEOU	
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	SUP. PARCELA 1	591 m <sup>2</sup>	591 m <sup>2</sup>	
	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	RESIDENCIAL	2.308 m <sup>2</sup>	2.308 m <sup>2</sup>
		COMERCIAL	591 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		APARCAMIENTO Y AUXILIARES	0 m <sup>2</sup>	3.546 m <sup>2</sup>
	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
Nº MÁXIMO VIVIENDAS		26	26	
PARÁMETROS DE FORMA	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (ALTURA CUMBRE)	+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:

		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	-

### 3. Desarrollo previsible de la modificación del Plan Especial

Para la tramitación de la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana de Elgoibar, desde el punto de vista de su evaluación ambiental, se seguirá el procedimiento descrito en los artículos 29 a 32 de la **“Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental”**, en la que se regula la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de planes y programas. Esto es así debido al hecho de que se trata de **una modificación menor** de un instrumento de planeamiento en atención al apartado 2 del artículo 6 de dicha Ley.

Por lo tanto, los promotores de la modificación del Plan Especial-Subámbito 7.A.2 trasladarán la documentación al órgano sustantivo, en este caso el Ayuntamiento de Elgoibar, como administración que aprueba definitivamente la propuesta y que remitirá la documentación al órgano ambiental, en este caso, la Diputación Foral de Gipuzkoa, quien o bien resuelve su inadmisión a trámite o bien consultará a las administraciones públicas afectadas para continuar con su tramitación según el procedimiento establecido.

Finalmente, el órgano ambiental resolverá mediante la emisión del Informe Ambiental Estratégico, que podrá determinar lo siguiente:

- a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.
- b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

Una vez aprobada la modificación, en el plazo de quince (15) días desde dicha aprobación, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa la siguiente documentación:

- a) La resolución por la que se adopta o aprueba dicha modificación, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.
- b) Una referencia al «Boletín Oficial de Gipuzkoa» en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

Una vez haya concluido la tramitación ambiental del presente documento, las actuaciones previstas serán objeto de un proyecto de edificación que acompañará la solicitud de licencia de obra al Ayuntamiento de Elgoibar.

## **4. Caracterización de la situación del medio ambiente actual**

### **4.1. Fuentes de información y dificultades encontradas**

A continuación, se citan de manera resumida las principales fuentes de información utilizadas para la descripción y caracterización del medio ambiente del ámbito.

- *Gobierno Vasco. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. <http://www.euskadi.eus/gobierno-vasco/medio-ambiente/>*
- *Instituto Nacional de Estadística. <https://www.ine.es/>*
- *Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente. <http://www.magrama.gob.es>*
- *Agencia Vasca del Agua. <http://www.uragentzia.euskadi.eus>*
- *Ministerio de Economía, Industria y Competitividad. Instituto Geológico y Minero de España. <http://info.igme.es/cartografia/magna50.asp>*
- *Infraestructura de Datos Espaciales de Euskadi. <http://www.geo.euskadi.eus>*

No se han encontrado dificultades en la búsqueda y obtención de la información para la confección del presente documento.

### **4.2. Descripción ambiental del ámbito territorial potencialmente afectado**

En el presente apartado se realiza una descripción de los diferentes factores ambientales entorno a la ubicación de la modificación que se pretende llevar a cabo.

#### **4.2.1. Medio Físico**

##### **4.2.1.1. Climatología**

Por su cercanía al mar, el ámbito de estudio presenta un clima de tipo templado oceánico, caracterizado por temperaturas suaves, escasa amplitud térmica, humedad relativa elevada, nubosidad frecuente y lluvias abundantes repartidas de forma regular durante todo el año. Otoño-invierno es la época más lluviosa. La temperatura no presenta grandes oscilaciones y la media anual se sitúa en torno a los 14°C.

#### **4.2.1.2. Geología y litología**

Los terrenos que conforman el actual municipio de Elgoibar están constituidos por rocas sedimentarias, es decir, por rocas originadas a partir de los sedimentos depositados durante millones de años en el fondo de una cuenca marina.

En el periodo cretácico, toda la zona estaba cubierta por un mar cálido en el que se depositaban, principalmente, los materiales arrancados por la erosión al cercano Macizo Hespérico.

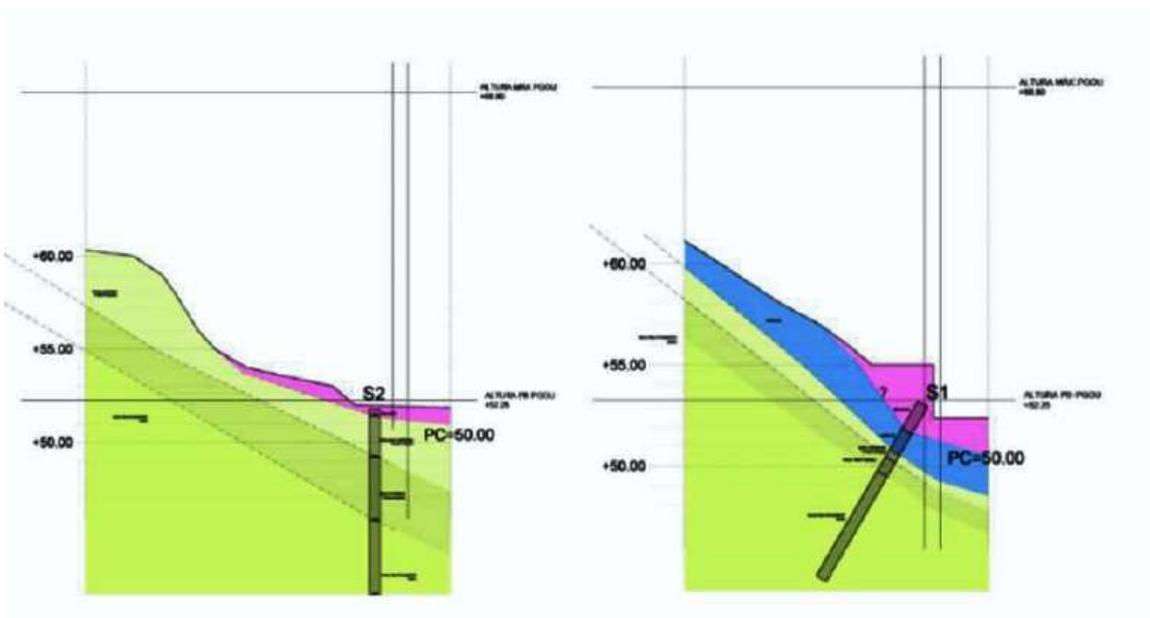
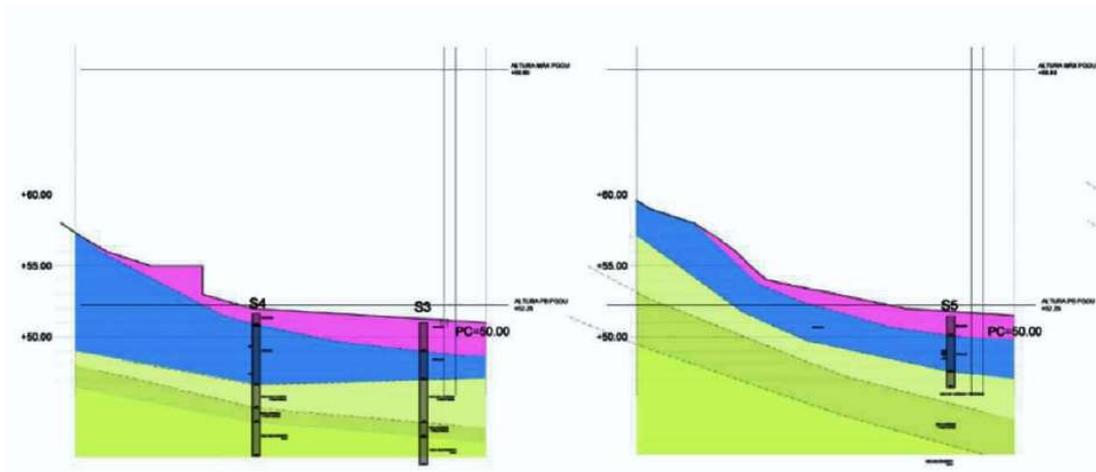
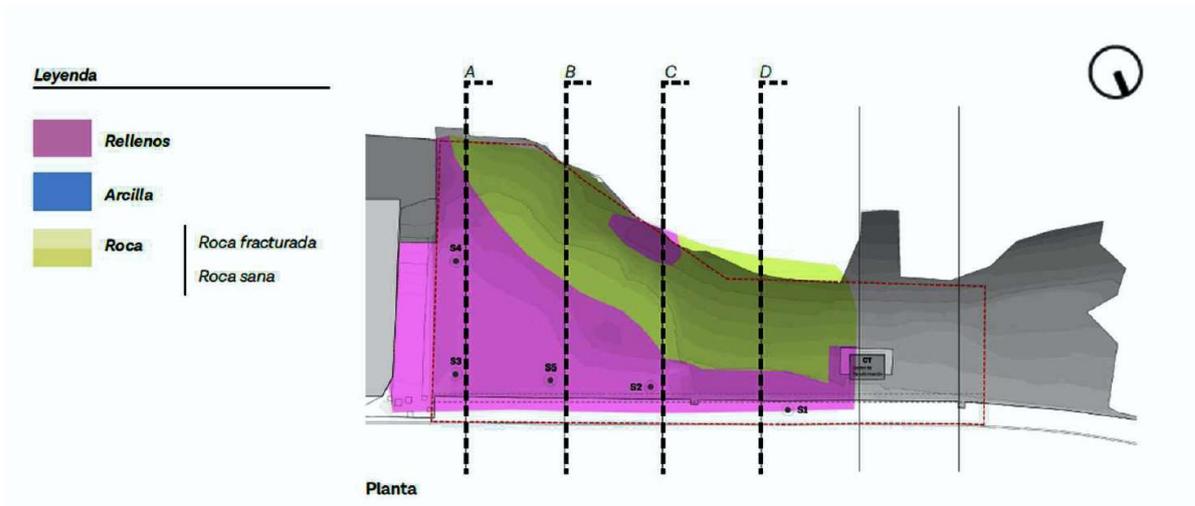
En concreto para la parcela objeto de estudio, se ha realizado un estudio geotécnico el cual ha arrojado los siguientes datos:

Al suroeste de la parcela 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 de la parcela.

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

#### 4.2.1.3. Orografía

Elgoibar se encuentra ubicada en el valle del Deva, rodeada de montañas de una altitud que ronda los 800 m ó 900 m. En la vertiente este del valle, las laderas caen en fuerte pendiente y es dominada por la cordal Karakate-Irukutzeta, mientras que la oeste se expande hacia Vizcaya por los montes Arrate y Kalamua.

Algunas cumbres reseñables son: Irukutzeta (895 msnm), Atxolin (864 msnm), Kalamua (767 m), Karakate (742 m) y Morkaiko (520 m).

En cuanto a la orografía presente en la parcela objeto de estudio, destacar la gran pendiente de la parcela, que va desde los 51 m.s.n.m. en su parte menos pronunciada (noreste) hasta los 60 m en su parte más elevada (suroeste), con un desnivel de unos 9 m.

Se incluye a continuación una gráfica que muestra las elevaciones presentes en las parcelas objeto de la modificación del Plan Especial-Subámbito 7.A.2.



*Pendientes presentes en la parcela. Fuente: Visor GeoEuskadi*

#### 4.2.1.4. Hidrología e hidrogeología

El término municipal de Elgoibar se encuentra situado en la cuenca del río Deba y pertenece a la Unidad Hidrológica homónima. De acuerdo a los informes relativos a la implantación de la Directiva Marco del Agua (DMA), la Unidad Hidrológica del Deba, que se desarrolla íntegramente en el territorio de la CAPV, pertenece a la Demarcación de las Cuencas internas País Vasco (cuencas intracomunitarias), cuyo organismo competente es la Agencia Vasca del Agua.

La cuenca del río Deba, con 533,8 km<sup>2</sup> de superficie, es la más occidental del Territorio Histórico de Gipuzkoa. El río Deba nace en las regatas de Leintz-Gatzaga. Aguas abajo de Arrasate-Mondragón recibe las aportaciones del río Oñati, que se forma en la sierra de Aitzkorri. A partir de esta confluencia discurre en dirección norte-sur para desembocar en el mar Cantábrico, después de que el Ego sea su principal afluente en la parte baja.

Se muestra a continuación un detalle gráfico con los cursos fluviales cercanos al área de estudio:



*Hidrología superficial en las cercanías del área de estudio. Fuente: Geoeuskadi*

Es destacable la presencia muy cercana del denominado río Aizti, afluente del río Deba en la zona, aunque este río discurre subterráneo por la zona de afección, y desemboca directamente en el río Deba unos 100 m más abajo.

#### **4.2.1.5. Calidad atmosférica**

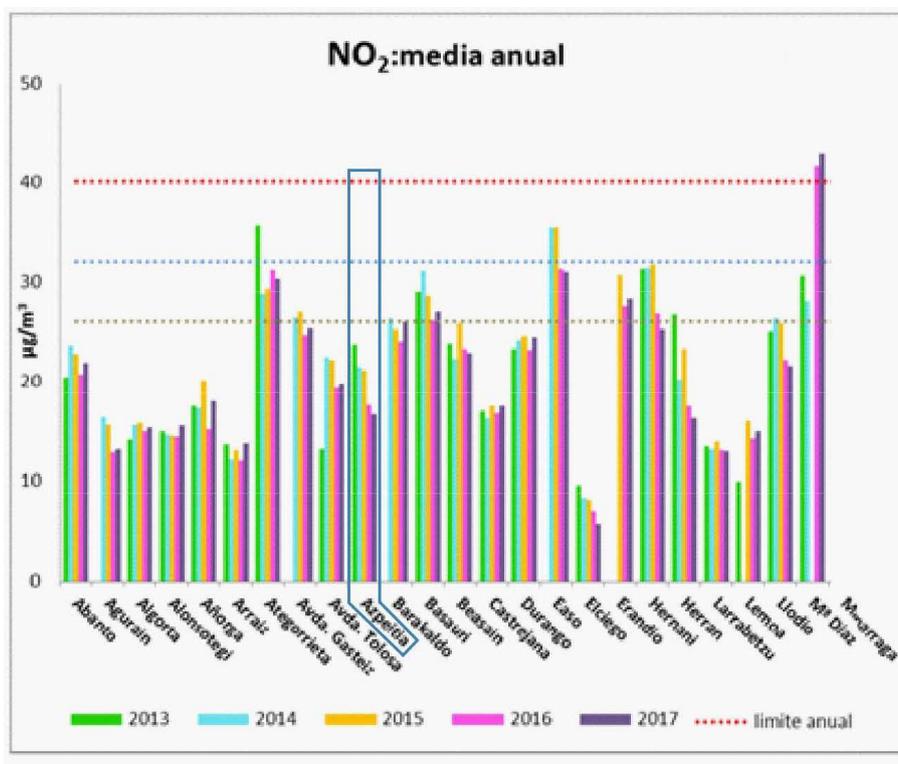
La red de vigilancia de la calidad del aire divide el territorio de la CAPV en 8 unidades. Elgoibar se incluye en la unidad 'Kostaldea', con una superficie de 992,2 km<sup>2</sup> y 199.009 habitantes y las estaciones de control más cercanas son las de Pagoeta, Azpeitia y Zumarraga, a aproximadamente 20, 12 y 14 km, respectivamente, situándose sólo Pagoeta en la zona de Kostaldea. Según el Informe anual de calidad del aire de la CAPV de 2015, en dichas estaciones los valores de SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>, CO, medidos permanecen por debajo de los límites establecidos por la normativa. También se cumple con el valor objetivo del O<sub>3</sub>

En el presente apartado se incluye un análisis de las principales fuentes de **emisión de contaminantes** atmosféricos en la zona, que son sobre todo el tránsito de vehículos y el sector económico doméstico.

Para ello se ha tomado los datos incluidos en los informes anuales de la calidad del aire de la CAPV, tomando como referencia la estación más cercana al núcleo urbano de Azpeitia, ya que este municipio no cuenta con análisis periódicos de la calidad del aire.

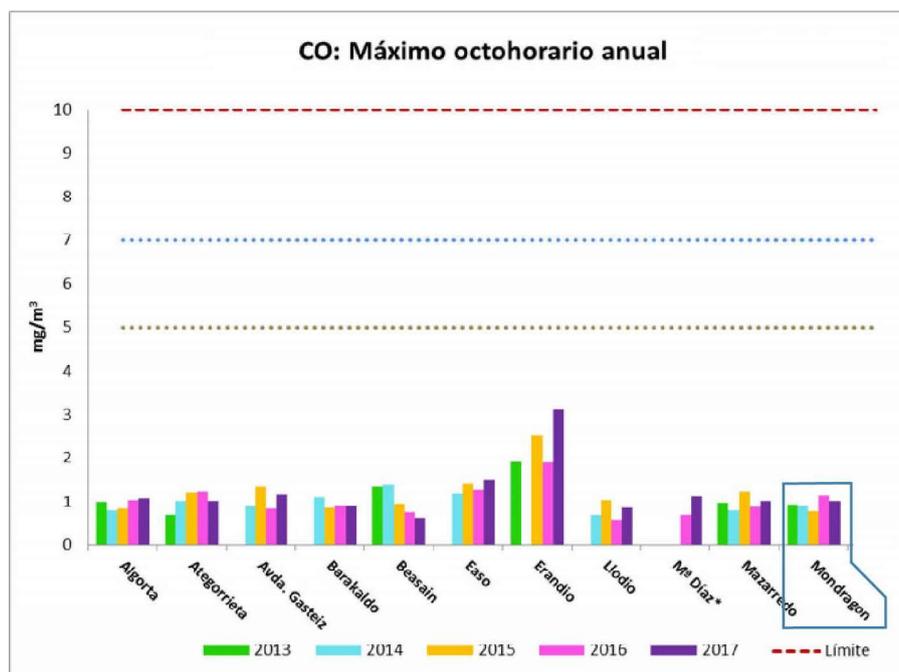
Se incluyen a continuación dos gráficas con las medias anuales de NO<sub>2</sub> y de CO, desde el año 2013 al año 2017, ya que son los contaminantes más destacados asociados a estas fuentes de emisión comentadas anteriormente.

La primera de ellas es la relativa a la media anual de NO<sub>2</sub> en la estación más cercana con capacidad para medir este contaminante, que es la ubicada en Azpeitia. Estos valores se pueden extrapolar a Elgoibar, que presenta características parecidas a Azpeitia, al ser ambos núcleos urbanos cercanos de similares características.



Gráfica con la media anual de NO<sub>2</sub> en las estaciones de medición de contaminantes

Aquí vemos que el valor medio anual para las concentraciones de NO<sub>2</sub> obtenidas desde el año 2013 no superan el valor límite de 40 µg/m<sup>3</sup>.



Gráfica con los máximos de las medias móviles octohorarias diarias de CO en las estaciones de medición de contaminantes

La segunda de las gráficas presenta los resultados para los máximos de las medias móviles octohorarias diarias en la estación más cercana en la que se ha medido, en este caso dos estaciones del casco urbano de Mondragón. Al igual que la anterior gráfica, se extrapolan dichos valores, que aunque Elgoibar y Mondragón no presentan características morfológicas similares, podemos ver que en Mondragón los valores de CO se encuentran alejados de los valores límite, por lo que en Elgoibar estarán bastante más bajos.

En cuanto a la **calidad acústica** el Ayuntamiento de Elgoibar ha realizado en 2014 mapa de ruido del municipio, calculando también los mapas de ruido de las infraestructuras rodadas y ferroviarias para poder disponer de una evaluación completa y compatible entre todos los focos de ruido ambiental.

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.

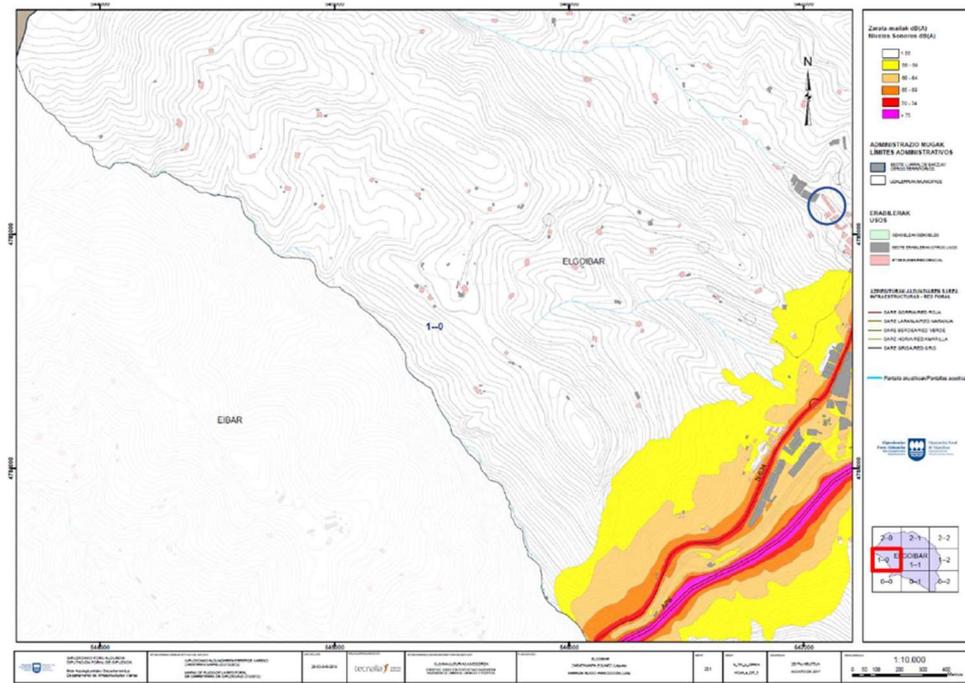
Elgoibar cuenta con unos mapas estratégicos de ruido aprobados en 2016. La parcela objeto del presente Plan Especial, tiene un ruido ambiental menor a 55db(A) en los todos los periodos día, tarde y noche.

#### OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

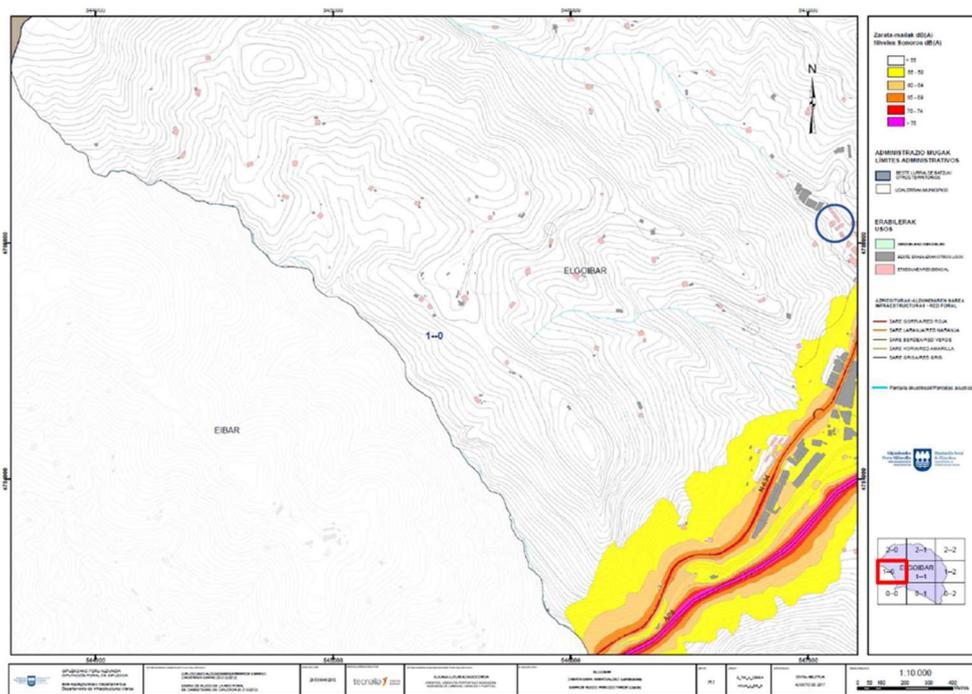
Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
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)

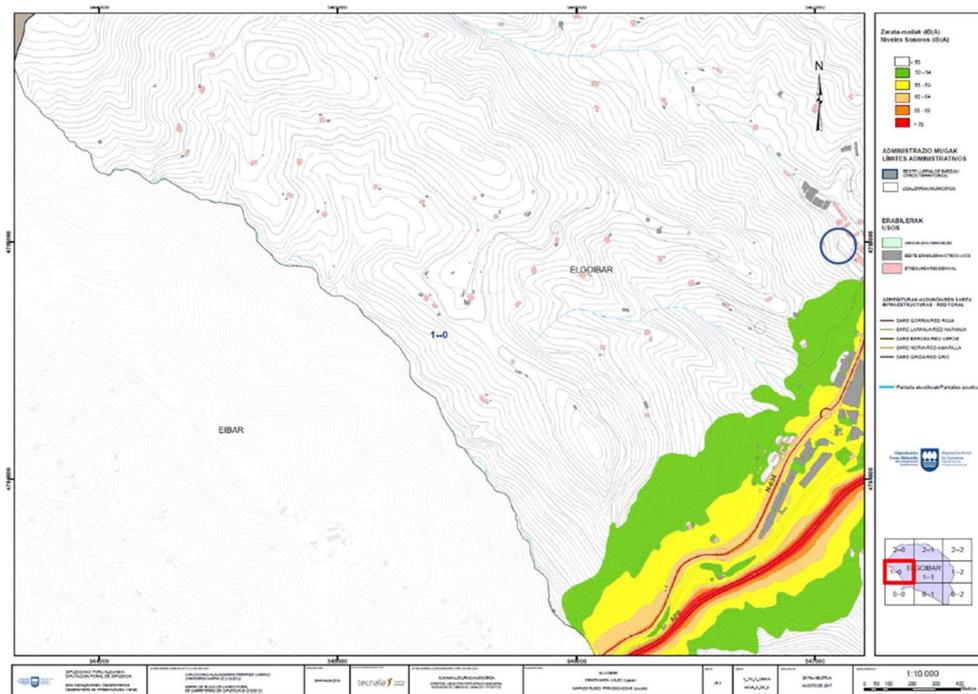
Esto quiere decir que la parcela cumple con los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior sin necesidad de medidas correctoras adicionales, ya tenga la consideración de suelo urbanizado o de futuro desarrollo.



Mapa de ruido Elgoibar: Periodo de día (Ld)



Mapa de ruido Elgoibar: Periodo de tarde (Lt)



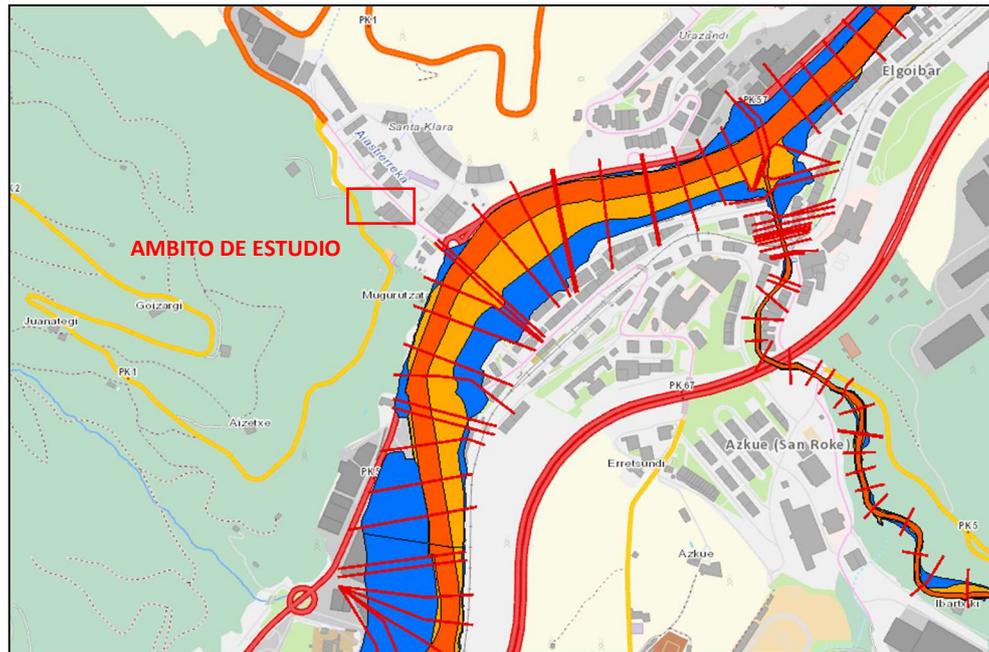
Mapa de ruido Elgoibar: Periodo de tarde (Lt)

#### 4.2.1.6. Riesgos Naturales y tecnológicos

En el presente apartado se analizan los riesgos naturales y tecnológicos identificados en el ámbito de estudio y sus cercanías, con el fin de valorar posibles consecuencias derivadas de los riesgos identificados.

##### INUNDABILIDAD:

Respecto al riesgo de inundación se han tomado las líneas de inundabilidad con periodo de retorno de 10, 100 y 500 años disponibles en la página Web de URA (Agencia Vasca del Agua). Los suelos del ámbito más próximos a la ribera del cauce del río Deba, que son inundables por avenidas de período de retorno de 10 años, quedan como suelos libres de uso y dominio público con calificación de zona verde.



*Periodo de retorno para 10 (naranja), 100 (amarillo) y 500 (azul) años del río Deba a su paso por Elgoibar*

#### RIESGOS GEOLÓGICOS:

Como se ha comentado en el punto 4.2.1.2. relativo al análisis litológico de la parcela, nos encontramos que al suroeste de la misma se concentra una zona de pendiente elevada, compuesta por un estrato de roca muy superficial con una dirección de punzonamiento desfavorable para su estabilidad.

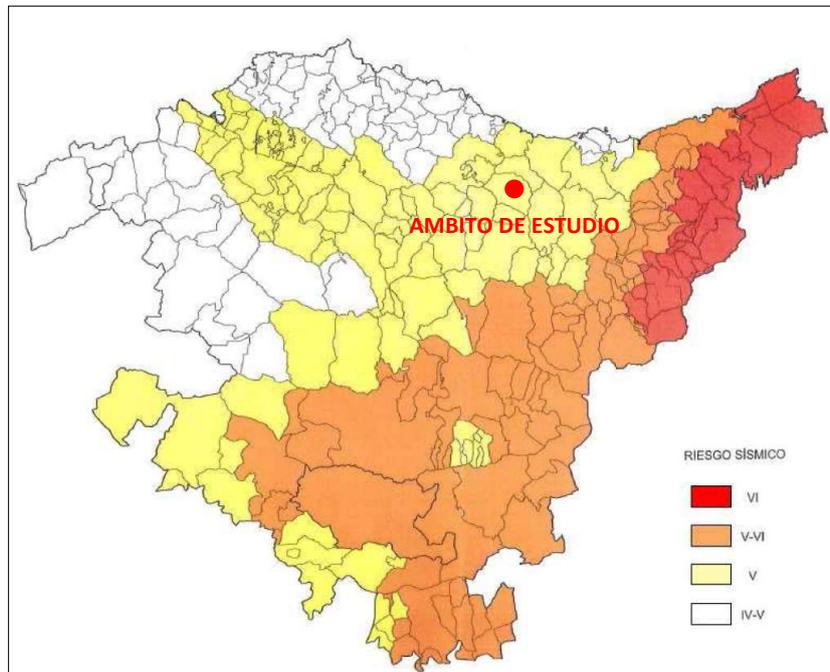
En la zona noreste, se halla un terreno compuesto por arcillas y rellenos en sus primeras capas, donde se observa una gran presencia de rocas fracturadas a nivel superficial, sobre todo en el sur y en el oeste de la parcela.

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.

### RIESGO SÍSMICO:

El riesgo sísmico del municipio de Elgoibar tiene una intensidad de grado V, según el Plan de Emergencias ante el Riesgo Sísmico. Aunque el riesgo sísmico es bajo se deberá tener en cuenta las directrices derivadas de la Norma de Construcción Sismorresistente incluidas en el RD 997/2002, de 27 de septiembre de 2002.

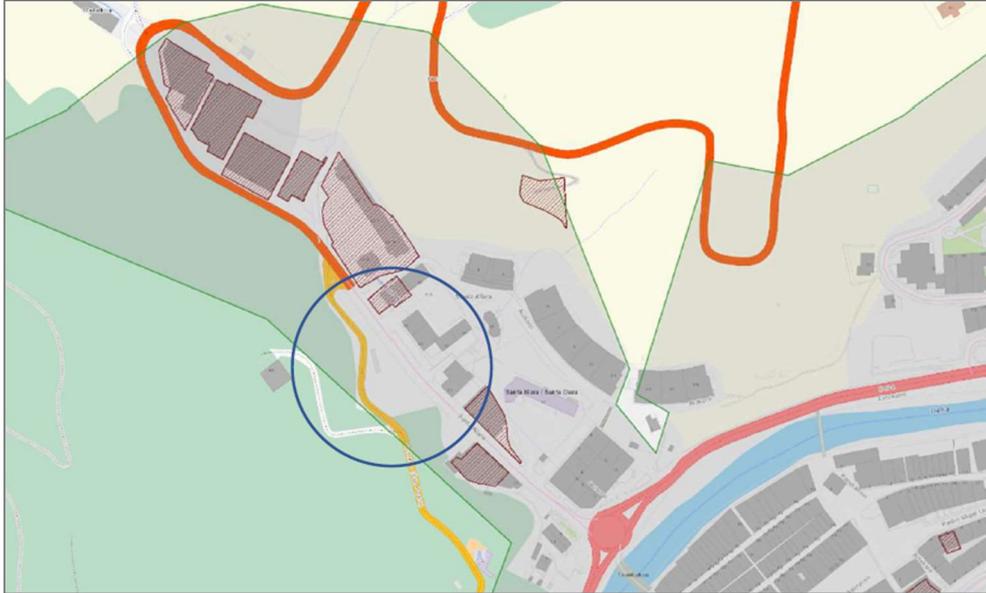


*Riesgo Sísmico en la CAPV. Fuente: Gobierno Vasco.*

### CONTAMINACIÓN DEL SUELO:

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

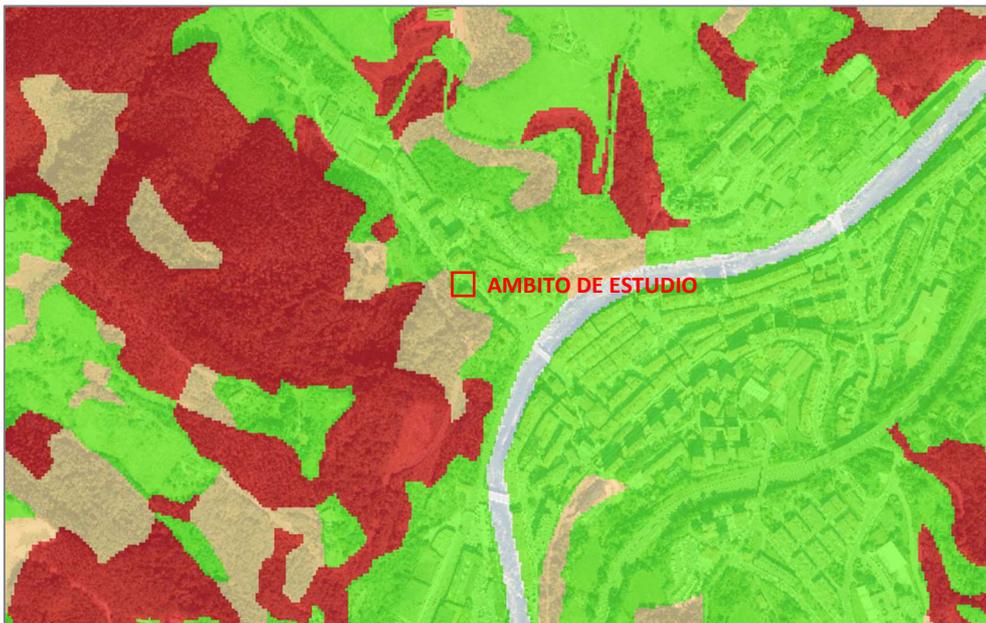
De este modo, no es de aplicación la Ley 4/2015 del 25 de junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.



*Suelos potencialmente contaminados obtenidos del Decreto 165/2008*

**RIESGO DE INCENDIOS:**

La zona objeto de estudio no presenta riesgo de incendio forestal, ya que se trata de una zona urbana. Se incluye a continuación un detalle gráfico con las zonas de riesgo de incendio forestal obtenidas del visor geoeuskadi. ([www.geo.euskadi.eus](http://www.geo.euskadi.eus)), donde las manchas verdes se corresponden con el riesgo bajo, las manchas amarillas con riesgo medio y las manchas rojas con riesgo de incendio forestal alto.



*Riesgo de incendios forestales en el ámbito de estudio*

No obstante, dada la cercanía de manchas boscosas, se deberá tener en cuenta esto a la hora de las futuras labores de construcción derivadas de la presente modificación.

#### **4.2.1.7. Tráfico y movilidad**

##### RED DE CARRETERAS

En el municipio de Elgoibar se localizan diferentes infraestructuras viales por donde discurre transporte rodado, entre las que se encuentran la N-634 y la AP-8. Además, el entorno está sujeto al entramado de viales urbanos de Elgoibar.

En cuanto a la AP-8, esta es una autopista que discurre en el eje Bilbao-Donosti, mientras que la N-634, es otra vía que también se desarrolla en el mismo eje pero que actualmente discurre en la mayoría de sus tramos por núcleos urbanos, utilizándose como vías para la movilidad entre las diferentes localidades del entorno.

##### TRÁFICO RODADO EN LA AP 8 Y N-634

El Departamento de Desarrollo Económico y Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa presenta información para analizar el tráfico en el entorno de Elgoibar.



*Red de carreteras de Elgoibar*

En los aforos recogidos en el entorno de Elgoibar, en concreto para la AP8, el aforo presenta una IMD de 23.385 con una IMD de vehículos pesados de 4.209.

Referente al tráfico en la N-634 se tiene una IMD de 10.450 con con una IMD de vehículos pesados de 627.

### RED DE CALLES

En el área de actuación se encuentran los siguientes viales que la delimitan, esto es, la Klara Kalea y el vial principal que atraviesa el barrio del mismo nombre. La circulación de vehículos en estas calles es fluida y las velocidades de tránsito son bajas, por lo general de 30 km/h, dada la tipología del entorno (tráfico residencial, numerosos pasos de peatones y badenes, calles de un solo carril y sentido).

## **4.2.2. Medio Biótico**

### **4.2.2.1. Vegetación**

Como referencia básica para la realización de este capítulo se ha utilizado el Mapa de Hábitats de la C.A.P.V. (2009) elaborado por la Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco. Asimismo se han consultado, el Catálogo Vasco de Fauna y Flora Amenazada, el Listado de árboles singulares de la CAPV y la ortofoto de la CAPV (2015).

Esta información ha sido complementada y contrastada con los oportunos trabajos de campo, modificándose las unidades de vegetación delimitadas en la citada cartografía.

La vegetación potencial del ámbito de estudio se constituye por la vegetación climática que presentaría la zona en ausencia de intervención humana. La ribera y llanura aluvial del río Deba presentan como formación de vegetación potencial la aliseda cantábrica, mientras que el fondo de valle asociado presentaría como formación de vegetación potencial el robledal acidófilo de *Quercus robur* y el bosque mixto atlántico.

Sin embargo la cubierta vegetal que presenta el ámbito de estudio en la actualidad difiere, sustancialmente, de la vegetación potencial del área. En el área afectada por el proyecto se distinguen las siguientes unidades de vegetación:

- Bosque mixto atlántico. En la zona sur de la parcela encontramos una pequeña representación de bosque mixto caducifolio, formado por olmos (*Ulmus glabra*), arces (*Acer campestre*, *A. pseudoplatanus*), fresnos, tilos y cerezos.

- Vegetación ruderal. Encontramos pequeñas zonas más antropizadas en las que domina la vegetación ruderal, es decir, vegetación pionera y oportunista que cubre los primeros estadios. Destacar la zarzamora y algún helecho.
- Vegetación ornamental. Se ha identificado en la parcela la presencia de alguna conífera, especie que por su ubicación y modo de plantación, se presupone ornamental.

El resto de la parcela está destinada a pradería, donde se pueden encontrar especies herbáceas típicas de este tipo de zonas más antropizadas. Podemos encontrar el *Trifolium repens*, el *Plantago major*, el *Lamium maculatum*, característico de suelos húmedos y fértiles, aunque es capaz de crecer en hábitats muy diversos. Otra de las especies presentes en esta zona es el *Verbascum virgatum* o el *Rumex acetosa*, de color rojizo con raíces perennes que crecen profundamente en suelos húmedos, también característico de zonas de prados y zonas herbosas. También encontramos especies propias de zonas más antropizadas o degradadas, como puede ser la *Urtica membranacea* o, en menor medida, el *Oxalis corniculata*, el *Chelidonium majus* o el *Arum maculatum*, propias de lugares sombreados y frescos tales como tapias o muros viejos.

La ubicación de todos estos individuos puede verse en el plano de "Condicionantes ambientales" de la zona de estudio que se ha incluido anexo al presente documento.

#### **4.2.2.2. Fauna**

La fauna que puede transitar los alrededores de la zona analizada, teniendo en cuenta que es una zona urbana muy antropizada, posee un claro carácter generalista y ubiquista. Aunque no es muy numerosa, existen especies resguardadas de depredadores que tienen fácil accesibilidad a alimentos. Con respecto a la avifauna presente en la zona, destacar el gorrión común (*Passer domesticus*), propio de zonas habitadas como parques, huertas o granjas. Se alimenta en el suelo pero se refugia en pequeños árboles cercanos. el mirlo común (*Turdus merula*), propio de zonas templadas, la urraca común (*Pica pica*), el carbonero (*Parus major*), o el herrerillo común (*Cyanistes caeruleus*), propio de zonas de rastrojales, parques o jardines.

Además pueden aparecer en mayor o menor medida especies de pequeños mamíferos como el topo ciego (*Talpa caeca*), el topillo oscuro (*Pitymys savii*), el ratón espiguero (*Micromys minutus*), o el topillo agreste (*Microtus agrestis*), típicos de zonas de praderas y herbazales.

Se ha constatado la presencia de *Mustela lutreola* (Visión Europeo) esta especie está incluida en la categoría de “Especie en peligro de extinción” del catálogo vasco de especies protegidas.

Los ejemplares limitan sus áreas de campeo al entorno inmediato de los ríos, tanto la lámina de agua como el talud y los primeros metros de orilla, en este caso lo encontramos entorno al río San Lorenzo, este río se encuentra a 200 m aproximadamente del ámbito de estudio.

#### **4.2.2.3. Paisaje**

El ámbito forma parte de la cuenca visual “Orrosun”. Se trata de una cuenca visual con una extensión de 1.538,30 ha, incluida prácticamente en su totalidad (99,4%) en el término municipal de Elgoibar.

Se trata de una cuenca con un elevado uso forestal y con un alto componente urbano, con impactos paisajísticos elevados relacionados con las vías de comunicación (carretera N-634 y autopista A-8) y con los asentamientos industriales asentados junto al río Deba. En consecuencia, la cuenca visual de Orrosun fue valorada desde el punto de vista de la calidad paisajística como baja, (Valor 1, valor paisajístico Muy Bajo) por lo que no fue incluido en el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV. El ámbito de estudio participa de este bajo valor, al encuadrarse en una zona transformada por el uso industrial.

La parcela objeto de estudio se encuentra enclavada en un ámbito urbano, con muy poca visibilidad, ubicándose entre edificios residenciales de baja altura. Esta parcela linda con las siguientes calles o elementos constructivos.

- Por el norte, la parcela limita con Santa Klara Kalea;
- Por el este, limita parcialmente con Santa Klara Kalea y con una parcela residencial colindante;
- Por el sur limita con varias parcelas rústica con vegetación boscosa;
- Por el este, colinda también con varias parcelas rústica con vegetación boscosa.

Destacar que la visibilidad de la parcela es bastante reducida ya que esta se ubica, como ya se ha comentado, entre edificaciones que no permiten verla hasta que estás muy cercano a

la misma. Si existe un punto de observación de la parcela, no directamente pero si de los edificios colindantes, que se ubica en Aizkorri Kalea.

Se incluye a continuación tres fotografías tomadas desde tres puntos de observación de la parcela situados en las cercanías de la misma. La ubicación exacta de estos puntos se ha incluido en el plano de condicionantes ambientales adjunto al presente documento.

Punto de observación número 1:

Este punto de observación se ha ubicado en la propia calle Santa Klara Kalea, en concreto al este de la parcela objeto de estudio. Se muestra a continuación una fotografía.



*Punto de observación nº 1*

Esta calle no es excesivamente transitada, pese a que conecta una pequeña zona de desarrollo industrial y también da servicio a una extensa zona de caseríos anexa a Elgoibar. Se puede decir que no es una de las principales entradas a Elgoibar, pero si es un acceso secundario.

Punto de observación número 2:

El segundo punto de observación se ha situado también en la calle Santa Klara Kalea, esta vez al noroeste de la parcela objeto de estudio. Se incluye a continuación una fotografía.



*Punto de observación nº 2*

Como ya se ha comentado, esta calle no es excesivamente transitada, pese a que conecta una pequeña zona de desarrollo industrial y también da servicio a una extensa zona de caseríos anexa a Elgoibar. Se puede decir que no es una de las principales entradas a Elgoibar, pero si es un acceso secundario.

Punto de observación número 3:

El tercero de los puntos de observación propuestos se ubica en la Calle Aizkorri Kalea, al noreste de la parcela, en concreto al otro lado de la vaguada. Se incluye a continuación una fotografía tomada desde este punto.



*Punto de observación nº 3*

Esta calle no es muy transitada y básicamente es utilizada por los residentes de la zona.

#### 4.2.2.4. Espacios naturales protegidos

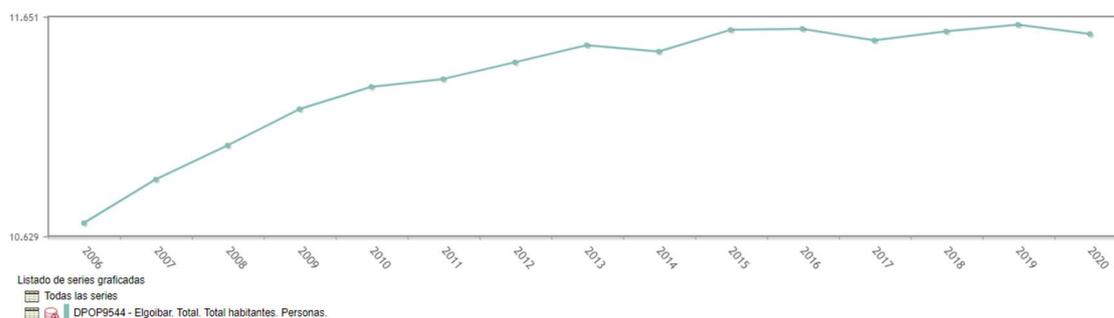
Ni el ámbito de estudio, ni su entorno inmediato se encuentran incluidos dentro de alguna figura identificada como Espacio Natural Protegido: Lugares de Interés Comunitario (LIC) o Zonas de Especial Importancia Para las Aves (ZEPA). Tampoco se ubican en el área ni en su entorno inmediato árboles catalogados, según el Inventario de Árboles singulares de Euskadi. Igualmente, no se encuentran, ni en el ámbito, ni en sus cercanías, espacios incluidos dentro de la Directiva Hábitat.

#### 4.2.3. Medio Humano

##### 4.2.3.1. Socioeconomía

###### POBLACIÓN:

Según los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2020, el número de habitantes en Elgoibar era de 11.570. En el gráfico siguiente se puede ver la evolución de la población del municipio a lo largo de los años.



*Evolución del número de habitantes. (Fuente: INE).*

El municipio de Elgoibar se divide en barrios: Alzola, Arriaga, Sallobente-Ermuaran, Idotorbe, Aiastia, Azkue, Urruzuno.

###### ECONOMÍA:

Según el Instituto Nacional de estadística, los principales resultados fueron que los hogares de País Vasco fueron los que, en media, tuvieron mayor renta disponible per cápita en 2018, con 20.243 euros (cifra y 29,6 % superior a la de España).

### AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL (Septiembre 2021)

Septiembre 2021	Total Afiliados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
<b>Total</b>	<b>4792</b>	<b>+78</b>	1.65 %	<b>+23</b>	0.48 %
<b>REGIMEN:</b>					
GENERAL	3847	+73	1.93 %	+22	0.58 %
AUTONOMOS	798	-3	-0.37 %	-5	-0.62 %
AGRARIO	16	+3	23.08 %	0	0 %
HOGAR	131	+5	3.97 %	+6	4.80 %
MAR	0	0	0 %	0	0 %
CARBON	0	0	0 %	0	0 %

*Afiliados a la Seguridad Social. (Fuente: forociudad.com).*

En cuanto al paro registrado a Septiembre de 2021, según los datos publicados por el SEPE en el mes de Septiembre el número de parados ha subido en 10 personas. De las 10 personas nuevas en de la lista del paro en Elgoibar aumento en 5 hombres y 5 mujeres.

El número total de parados es de 501, de los cuales 185 son hombres y 316 mujeres.

Las personas mayores de 45 años con 239 parados son el grupo de edad más afectado por el paro, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 213 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 49 parados.

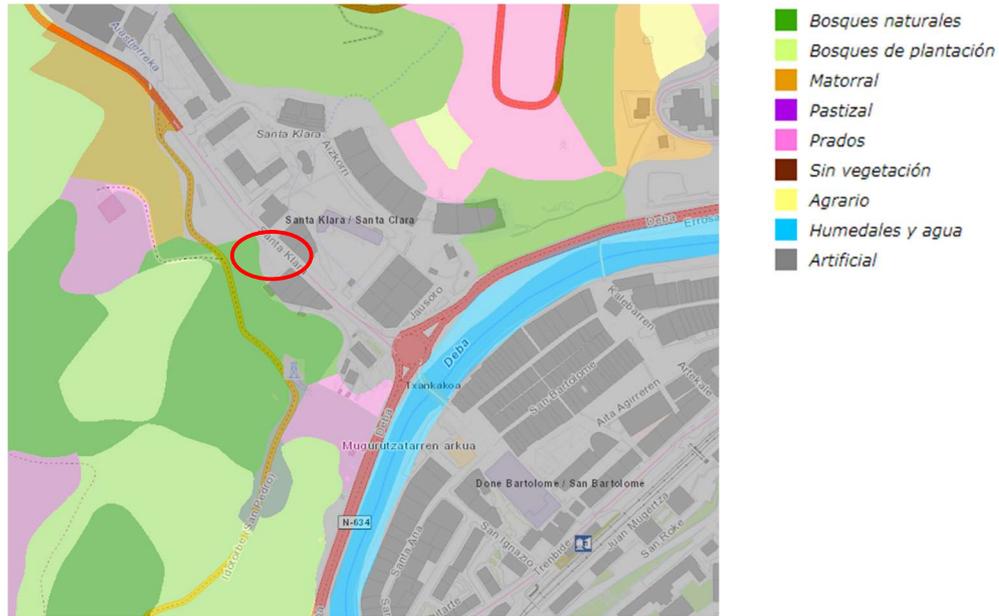
Por sectores se observa que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 280 personas, seguido de la industria con 99 parados, las personas sin empleo anterior con 94 parados, la construcción con 17 parados y por último la agricultura con 11 parados.

Septiembre 2021	Total Parados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
<b>Total</b>	<b>501</b>	<b>+10</b>	<b>2.04 %</b>	<b>-119</b>	<b>-19.19 %</b>
HOMBRES	185	+5	2.78 %	-83	-30.97 %
MUJERES	316	+5	1.61 %	-36	-10.23 %
<b>MENORES DE 25 AÑOS:</b>	<b>49</b>	<b>+13</b>	<b>38.11 %</b>	<b>-18</b>	<b>-28.87 %</b>
HOMBRES	19	+3	18.75 %	-22	-53.66 %
MUJERES	30	+10	50.00 %	+4	15.38 %
<b>ENTRE 25 Y 44 AÑOS</b>	<b>213</b>	<b>+7</b>	<b>3.40 %</b>	<b>-70</b>	<b>-24.73 %</b>
HOMBRES	62	+3	5.08 %	-39	-38.61 %
MUJERES	151	+4	2.72 %	-31	-17.03 %
<b>MAYORES DE 45 AÑOS</b>	<b>239</b>	<b>-10</b>	<b>-4.02 %</b>	<b>-31</b>	<b>-11.48 %</b>
HOMBRES	104	-1	-0.95 %	-22	-17.46 %
MUJERES	135	-9	-6.25 %	-9	-6.25 %
<b>SECTOR:</b>					
AGRICULTURA	11	0	0 %	-2	-15.38 %
INDUSTRIA	99	0	0 %	-38	-27.74 %
CONSTRUCCIÓN	17	-1	-5.56 %	-16	-48.48 %
SERVICIOS	280	-6	-2.10 %	-56	-16.67 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	94	+17	22.08 %	-7	-6.93 %

*Número de habitantes desempleados en Elgoibar. (Fuente: forociudad.com).*

#### 4.2.3.2. Usos del suelo

El ámbito de actuación se encuentra dentro de la Zona Urbana del municipio de Elgoibar. Los principales usos del suelo de la zona se pueden ver en la siguiente imagen:



Mapa de usos del suelo. Fuente (Goeuskadi.es).

En la parcela, el uso del suelo es un uso artificial, en este caso forma parte del desarrollo urbano de Elgoibar, por lo tanto podríamos clasificarlo como un uso urbano. Si atendemos a los usos presentes en las cercanías de la parcela, es destacable la zona de bosque natural anexa a la parte sur y oeste de la misma.

#### 4.2.3.3. Patrimonio

El área de estudio no presenta dentro de sus límites ningún elemento patrimonial identificado.

Sí se ha constatado la existencia de elementos patrimoniales en el municipio de Elgoibar, los cuales quedan lejos de la parcela objeto del presente análisis ambiental. Estos se ubican fuera del casco urbano, y se corresponden con los siguientes:

- Casa Torre de los Alzola, SXV
- Pórtico Cementerio de Olaso SXV
- Parroquia de San Bartolomé, S.XVIII
- Convento de Santa Clara
- Casa Consistorial (SXVIII)
- Balneario de Altzola
- Caserío Zabalatorre
- Ermita de Idotorbe (San Pedro)

- Ermita de Azkue (San Roke)
- Ermita de Sallobente-Ermuaran

### **4.3. Valoración ambiental y diagnóstico del ámbito territorial implicado**

No se identifican valores ambientales destacados o de relevancia en el ámbito de estudio de la U.E.U.4 del Sector Aitzgorri 3. Los valores naturales más reseñables cercanos a la zona que nos ocupa, como puede ser toda la costa, los sistemas hídricos continentales, espacios naturales con algún tipo de protección o rodales de vegetación con alto valor ambiental, se encuentran bastante alejados de la zona objeto de estudio.

Desde el punto de vista ambiental, el ámbito territorial implicado no presenta elementos destacados tales como hábitats singulares o zonas de refugio de fauna de importancia y no está incluido dentro de ninguna figura de protección. Igualmente, ninguno de los ejemplares arbóreos identificados se encuentra incluido dentro de catálogo alguno y los que existen son ornamentales o especies oportunistas. Si es destacable la mancha de vegetación representativa de bosque mixto caducifolio que se extiende desde el sur de la parcela. A su vez, no existen dentro de los límites del ámbito ni en sus cercanías elementos patrimoniales protegidos.

Por tanto y como conclusión, se puede afirmar que la parcela objeto del presente estudio, correspondiente a la U.E.U.4 del Sector Aitzgorri 3, tiene una valoración ambiental de poco peso, debido a la inexistencia de elementos del medio natural destacados o dignos de reseñar.

## 5. Efectos ambientales previsibles

Se procede en el presente apartado a caracterizar los posibles efectos derivados de la modificación del Plan Especial-Subámbito 7.A.2, tal como expresa el artículo 29.1 de la Ley 21/2013 dentro del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, debiendo aportar el Documento Ambiental Estratégico la información respecto a " ...Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación...".

### 5.1. Identificación de las actuaciones propuestas en la modificación susceptibles de generar impactos

La modificación del PEOU planteada, siempre desde una perspectiva ambiental, puede tener una serie de repercusiones en el medio receptor derivadas de su aprobación y asociadas a las siguientes actuaciones:

#### **Excavaciones:**

Se propone la limitación en la profundidad de excavación del terreno de forma que el acabado de la planta semisótano se sitúe, orientativamente, a +51,75 m.s.n.m., la cual es de 43 m.s.n.m. en la ordenación existente. Esto es debido a la imposibilidad, según el estudio geotécnico, de garantizar la estabilidad de la ladera si se acometen tales excavaciones.

Con motivo de la imposibilidad de acometer la excavación propuesta, se ha de modificar el volumen de la edificación y el régimen de los usos, con el fin de posibilitar la implantación de 26 viviendas., incluyendo la determinación de los parámetros urbanísticos y la correspondiente regulación normativa.

#### **Modificación de límites de parcela:**

Tras el levantamiento topográfico del lugar y, fruto de la realidad física existente, se proponen nuevos límites de las parcelas que componen el subámbito. Así, la superficie de las parcelas resultante de las alineaciones será la siguiente:

- Parcela 1: 591,00 m<sup>2</sup>. Uso: Urbano Residencial (se mantiene igual).
- Parcela 2: 194,10 m<sup>2</sup>. Uso: Viario (+ 28,54 m<sup>2</sup>).
- Parcela 3.1: 134,92 m<sup>2</sup>. Uso: Zona Verde (- 40,53 m<sup>2</sup>).
- Parcela 3.2: 173,10 m<sup>2</sup>. Uso: Zona Verde (+ 12,11 m<sup>2</sup>).

**Volúmenes:**

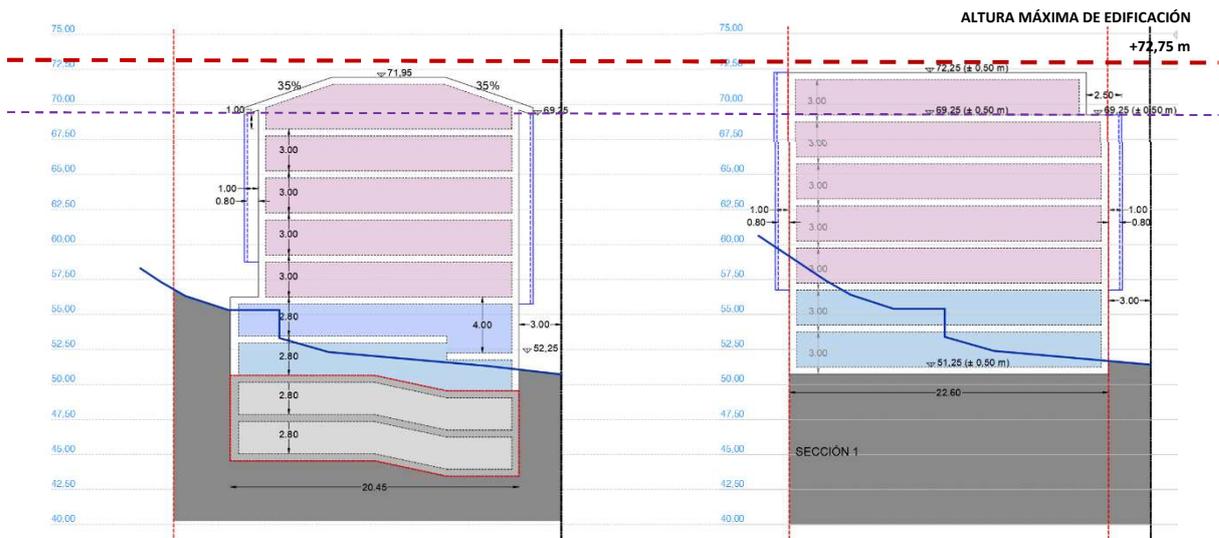
Debido a que desaparece la posibilidad de ejecutar las 3 plantas sótano contempladas en la ordenanza, limitándose el perfil edificatorio bajo rasante a una única planta semisótano, se ha de modificar, como se ha comentado ya, las condiciones de edificabilidad definidas para el ámbito, adaptando la nueva edificación al entorno.

De acuerdo con este planteamiento, 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, concentrando 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.

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

La edificabilidad contemplada en el PGOU es de 2.308 m<sup>2</sup>. 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.

Todo ello resulta en el necesario ajuste de la altura máxima de edificación a 72,75 m, con el fin de posibilitar la construcción de las 4 plantas de uso residencial contempladas en el Plan Especial y cumplir 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.



*Secciones comparativas de altura del edificio*

**Régimen de usos:**

Debido a que desaparece la posibilidad de ejecutar las 3 plantas sótano contempladas en la ordenanza, limitándose el perfil edificatorio bajo rasante a una única planta semisótano, resultando 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.

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).

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.

**B) CONDICIONES GENERALES DE USO:**

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

## **5.2. Identificación de elementos del medio susceptibles de recibir impactos**

Los principales factores ambientales que pueden verse afectados de forma directa o indirecta por las actuaciones derivadas de la modificación del PEOU estudiada en el presente documento son:

Medio Físico: Climatología, orografía, hidrología y calidad atmosférica.

Medio Biótico: Vegetación, fauna, paisaje y espacios naturales protegidos.

Medio Humano: Socioeconomía, riesgos naturales, movilidad, usos del suelo y patrimonio.

Por otra parte, la ley 21/2013 introduce la obligación de analizar los efectos previsibles que pueda provocar el desarrollo de la modificación del PEOU sobre el cambio climático. Es por esto que el cambio climático se ha considerado como un factor ambiental más.

Se incluye a continuación una tabla resumen con las actuaciones derivadas de la modificación del Plan Especial-Subámbito 7.A.2 y los factores ambientales más destacados del medio receptor.

ACCIONES DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
EXCAVACIONES	
REDELIMITACIÓN	
VOLÚMENES	
RÉGIMEN DE USOS	
FACTORES AMBIENTALES	
MEDIO FÍSICO	CLIMATOLOGÍA
	OROGRAFÍA
	HIDROLOGÍA
	ATMÓSFERA
MEDIO BIÓTICO	VEGETACIÓN
	FAUNA
	PAISAJE
	E.N.P.
MEDIO HUMANO	SOCIOECONOMÍA
	RIESGOS NATURALES
	MOVILIDAD
	USOS DEL SUELO
CAMBIO CLIMÁTICO	PATRIMONIO

*Tabla resumen con las acciones de la modificación del Plan Especial-Subámbito 7.A.2 y los factores ambientales*

### 5.3. Identificación y valoración de los efectos ambientales previsibles

En el presente apartado se incluyen los previsibles efectos ambientales derivados de la aprobación de la modificación del PEOU planteada, sobre los diferentes factores ambientales descritos en el anterior apartado.

Para la identificación y valoración de los efectos ambientales previsibles se han valorado las acciones propuestas, definiendo las posibles afecciones asociadas sobre todo a la propuesta de la reducción en las excavaciones, la reparcelación, la modificación del volumen propuesto y el cambio en el régimen de usos asociados a la nueva propuesta.

#### 5.3.1. Climatología

En relación a la climatología de la zona, no se prevé ningún cambio sobre esta variable. Esto se debe a que las posibles afecciones identificadas son puntuales y nada significativas, no identificando ningún tipo de impacto que pueda generar cambios sobre este factor ambiental. Es por esto que el impacto ambiental sobre este factor es **NULO**.

### 5.3.2. Orografía

#### Alternativa cero

Las actuaciones propuestas en la ordenación actual del PEOU 2011 (alternativa cero) van a generar afecciones significativas derivadas de las **excavaciones** sobre la orografía local, hasta el punto de llegar a producir posibles movimientos de ladera asociados a las mismas, comprometiendo la estabilidad de la ladera presente en la parcela. Las excavaciones que se recogen en esta alternativa son de 9 m de profundidad y llevan asociado un muro de contención para reducir la posibilidad de corrimientos de tierra.

Las afecciones sobre la orografía local en la zona de afección asociadas a las excavaciones han sido calificadas como **MODERADAS**.

#### Alternativa 1

La ordenación propuesta en la modificación del PEOU va a afectar lo mínimo a la orografía local, evitando **excavaciones** tan intensivas como las contempladas en la ordenación actual, reduciéndose a la mínima expresión posible las excavaciones y por lo tanto reduciendo también al mínimo la afección sobre la orografía local y por consiguiente el riesgo de corrimientos de ladera.

Es por esto que las afecciones sobre la orografía local asociadas a la alternativa 1 van a ser **COMPATIBLES**.

### 5.3.3. Hidrología

Como se ha apuntado en la descripción ambiental del ámbito territorial potencialmente afectado (punto 4.2.1.4. del presente documento), los sistemas de agua continental identificados en las cercanías del ámbito de estudio no se van a ver afectados por el desarrollo de las ordenaciones planteadas en la parcela, tanto la actual (alternativa cero) como la propuesta (alternativa 1), dado que el río Deba, curso de agua más cercano se encuentra a unos 150 m del ámbito, y el río Aizti, que discurre más cercano, llega canalizado subterráneamente hasta confluir con el Deba en la zona.

No obstante, la alternativa cero, que conlleva una mayor cantidad de **excavaciones** (movimiento de tierras), y por consiguiente de transporte de las mismas a vertedero, va a

generar mayores afecciones sobre la calidad de las aguas que la alternativa 1, aunque las afecciones de ambas sean calificadas como **COMPATIBLES** con el medio receptor.

#### **5.3.4. Atmósfera**

Esta variable ambiental engloba la calidad atmosférica y la calidad acústica de la zona de estudio.

Con respecto a la calidad atmosférica, el incremento de habitantes en la zona no va a suponer una afección significativa sobre este factor ambiental. Se estima un incremento de tráfico poco significativo pese a la futura construcción de garajes, puesto que gran parte de los nuevos usuarios de estos garajes serán habitantes actuales de Elgoibar.

Si atendemos al análisis de la calidad atmosférica incluido en el apartado de descripción del medio ambiente receptor (4.2.1.5.), donde se han analizado los principales contaminantes asociados al tránsito de vehículos y el sector económico doméstico, podemos ver que las concentraciones de NO<sub>2</sub> y CO están muy por debajo de los valores límite, por lo que un pequeño incremento en el número de vehículos en el casco urbano no va a resultar significativo.

Por otra parte, se analizan en el presente apartado las afecciones producidas sobre el confort sonoro de la zona derivadas tanto de la ordenación contemplada en el PEOU (alternativa cero) como de la propuesta de modificación del mismo (alternativa 1).

##### Alternativa cero

Esta alternativa, al requerir un mayor movimiento de tierras, también va a generar mayores afecciones sobre el confort sonoro en la zona, todas puntuales ya que se van a producir únicamente durante la fase de obras. Las propias labores de **excavación** y el transporte de la tierra excavada a vertedero contribuirán a la emisión de ruidos y contaminantes atmosféricos.

No obstante, debido sobre todo a la temporalidad de las afecciones descritas, estas serán **COMPATIBLES** con el medio receptor.

### Alternativa 1

Al reducir prácticamente a cero las **excavaciones**, también se reducen las afecciones sobre la calidad atmosférica en la zona derivadas del empleo de maquinaria y el propio transporte del material excavado.

Es por esto, que independientemente que las afecciones sobre el factor atmósfera sean menores en comparación con la alternativa cero, éstas serán también **COMPATIBLES** con el medio receptor.

### **5.3.5. Vegetación**

La vegetación presente en la zona de estudio, que se ha descrito en el punto 4.2.2.1., se va a ver afectada por las actuaciones propuestas tanto en el PEOU (alternativa cero) como en la modificación planteada del mismo (alternativa 1), ya que implicará la eliminación de la mayoría de los individuos identificados en la parcela.

En las dos opciones se respeta el bosque mixto atlántico, aunque no se verá libre de afecciones puntuales durante el periodo de construcción de la edificación.

En cuanto a las especies que van a verse directamente afectadas por la futura edificación, destacar que serán especies ruderales y ornamentales, por lo que el valor natural que estas presentan es escaso o prácticamente nulo.

Por otra parte, el volumen edificatorio (en ambas alternativas) podría afectar a la luz recibida por parte del bosque mixto atlántico que se desarrolla en la cumbre de la ladera, aunque su orientación norte hace que esté adaptado a la perfección a un medio poco soleado, por lo que no se espera que pueda verse afectado por una posible reducción de luminosidad.

Por último, la reducción en la reparcelación contemplada en la alternativa 1, que reducirá la zona verde total (parcelas 3.1 y 3.2 en un total de 34,81 m<sup>2</sup>) hará que la futura cubierta vegetal sea menor en la parcela, aunque las afecciones identificadas asociadas a este factor no sean significativas, ya que se planteará una restauración con especies propias de zonas ajardinadas.

Es por esto que para las dos alternativas planteadas, la alternativa cero y la alternativa 1, las posibles afecciones identificadas sobre el factor vegetación van a ser **COMPATIBLES**.

### **5.3.6. Fauna**

Como se ha descrito en el apartado 4.2.2.2, la fauna presente en la zona es generalista y de carácter ubiquista. Es por esto que las afecciones sobre la fauna local pueden considerarse como afecciones **COMPATIBLES**, dado que los posibles impactos derivados sobre esta no supondrán la eliminación de la totalidad de los individuos allí presentes, sino que muchos de ellos se verán obligados a cambiar sus hábitats.

Por otro lado, la cercanía de un curso de agua con presencia de esporádica de visón europeo no significa que se vayan a generar afecciones significativas sobre esta especie ni sobre su hábitat en la zona.

### **5.3.7. Paisaje**

Se prevé un impacto negativo sobre el paisaje, como consecuencia de la nueva edificación proyectada (tanto la alternativa cero como la alternativa 1). Esta transformación del paisaje urbano actual, no obstante, tendrá lugar sobre un ámbito cuya calidad visual no se considera elevada.

Se analizan a continuación las posibles afecciones identificadas sobre el factor paisajístico de la zona para cada uno de los tres puntos de observación propuestos, los cuales se pueden ver en el plano de condicionantes ambientales adjunto al presente documento.

#### Punto de observación número 1:

Este punto de observación se ha ubicado en la propia calle Santa Klara Kalea, en concreto al este de la parcela objeto de estudio.

Las dos alternativas planteadas no generan afecciones visuales significativas, ya que las líneas propuestas dan continuidad a la propia calle.

#### Punto de observación número 2:

El segundo punto de observación se ha situado también en la calle Santa Klara Kalea, esta vez al noroeste de la parcela objeto de estudio.

Al igual que en el punto de observación número 1, los volúmenes propuestos para ambas alternativas se integran perfectamente en la línea de la calle.

Punto de observación número 3:

El tercero de los puntos de observación propuestos se ubica en la Calle Aizkorri Kalea, al noreste de la parcela, en concreto al otro lado de la vaguada.

Desde este punto, la visibilidad de las edificación propuestas para cada una de las alternativas a penas es apreciable y continúa con las líneas de las edificaciones presentes en la calle Santa Klara Kalea.

Destacar que ninguna de las dos propuestas de edificación van a generar intrusismos visuales desde ninguna de las principales perspectivas estudiadas, ya que sigue completamente las líneas de la calle Santa Klara Kalea y prácticamente no dibuja volúmenes nuevos que generen gran impacto visual.

El ajuste contemplado en la alternativa 1 de la altura máxima de edificación a 72,75 m, con el fin de posibilitar la construcción de las 4 plantas de uso residencial contempladas en el Plan Especial y cumplir con la altura libre mínima de 2,50 m establecida en el PGOU 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, valor similar a la cota del nivel de forjado de ático de la nueva propuesta. En cuanto a la cumbrera, queda a una cota +71,95 m, cercano a la altura de la propuesta, y siempre por debajo de la altura máxima de edificación. Al ser un valor un poco superior al previo se considera necesario el retranqueo del ático de 2,50m, concluyendo que el impacto visual de la propuesta de esta manera sería muy similar a la tipología considerada por el Plan Especial.

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

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

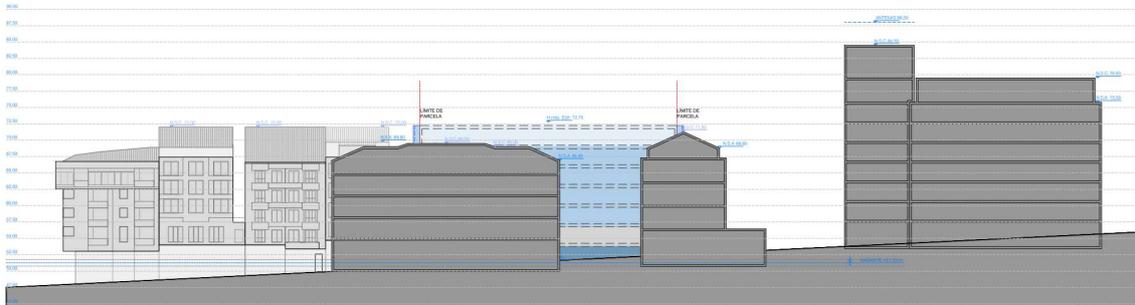
El primer edificio frente al solar (2), antes del Centro de Transformación, tiene una cota de alero de +66,85m y la cumbrera se sitúa a cota +69,50m. Es sin embargo la edificación de menor altura de la zona. El siguiente inmueble subiendo por la Calle Santa Clara (3) tiene su alero a +68,80m y la cumbrera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

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.

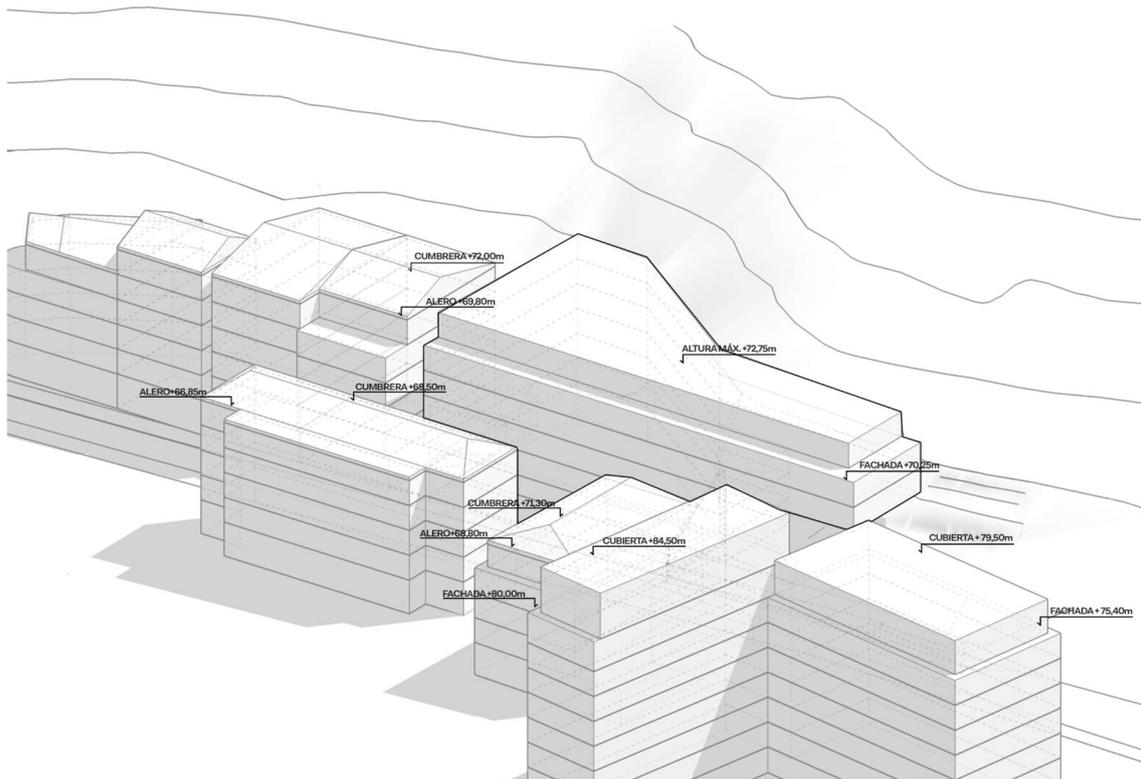
El edificio que limita con la parcela al sur (1), por su parte, tiene una altura de alero de +69,80m y una cumbrera de +72,00m, cotas muy similares a las sugeridas que darían una apariencia de continuidad al conjunto.

Se considera que 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 cumbrera del edificio, a su vez, se integra plenamente en los edificios del entorno, cuyas alturas de cumbrera varían entre los +68,90m y los +84,50m.

Se incluye a continuación un detalle gráfico de la propuesta incluida en la alternativa 1 en la que se puede apreciar la integración urbana del volumen diseñado.



Detalle gráfico en el que se aprecia la integración paisajística en el entramado urbano de la alternativa 1



Detalle gráfico en el que se aprecian las cotas de cumbrera y alero edificios colindantes con la alternativa 1

Por último, la reducción en la redelimitación contemplada en la alternativa 1, que reducirá la zona verde total (parcelas 3.1 y 3.2 en un total de 19,04 m<sup>2</sup>) hará que la futura cubierta vegetal sea menor en la parcela, pudiendo reducir la calidad paisajística en el entorno. Se constata las afecciones identificadas asociadas a este factor no serán significativas, ya que la zona verde reducida (parcela 3.1) no es visible desde ninguno de los puntos de observación analizados.

Partiendo del análisis de visibilidad realizado, se puede concluir que la afección generada sobre el paisaje presente en este ámbito ha sido considerada **COMPATIBLE**, puesto que la solución propuesta busca adherirse a los edificios colindantes formando parte de ellos y dándolos continuación, ofreciendo como resultado una edificación compacta. Esto hace que el nuevo edificio no genere afecciones paisajísticas significativas asociadas a su volumen, ya que se adapta plenamente al desarrollado en las construcciones anexas.

Para paliar en la medida de lo posible las afecciones identificadas se deberán plantear, sobre todo en fase de proyecto, medidas preventivas y correctoras enfocadas a mitigar el impacto paisajístico.

### **5.3.8. Espacios Naturales Protegidos**

Como se ha comentado en la descripción ambiental del ámbito territorial potencialmente afectado, no se localizan espacios naturales protegidos en las inmediaciones, por lo que el posible impacto ambiental generadas por el desarrollo de la modificación del Plan Especial-Subámbito 7.A.2 objeto del presente documento es **NULA**.

### **5.3.9. Riesgos Naturales y tecnológicos**

Analizando los mapas de inundabilidad oficiales de acceso libre en la Confederación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, vemos que el periodo de retorno para 10, 100 y 500 años del río Deba a su paso por Elgoibar no va a afectar al ámbito de estudio.

Con respecto al riesgo sísmico del municipio de Elgoibar tiene una intensidad de grado V, según el Plan de Emergencias ante el Riesgo Sísmico de septiembre de 2006. Aunque el riesgo sísmico es bajo se deberá tener en cuenta las directrices derivadas de la Norma de Construcción Sismorresistente incluidas en el *RD 997/2002, de 27 de septiembre de 2002*.

Por otro lado, la parcela objeto de estudio se encuentra en una zona de bajo riesgo de incendio forestal, no obstante esta parcela colinda con una zona de bosque que presenta riesgo medio de incendio forestal. Es por esto que durante las labores de construcción se deberán tomar las medidas oportunas para evitar situaciones que puedan elevar el riesgo de incendio forestal en estas zona de bosque.

Destacar también que no se ha identificado riesgo de contaminación de suelos en la parcela objeto de estudio.

Si es reseñable las posibles afecciones identificadas sobre la ladera presente en la parcela derivadas de las labores de edificación, que van a comprometer la estabilidad de la misma y por lo tanto incrementar el riesgo de deslizamiento de ladera. Se procede a cuantificar estas afecciones para cada una de las dos alternativas planteadas.

#### Alternativa cero

Las actuaciones propuestas en la ordenación actual del PEOU 2011 (alternativa cero) van a generar afecciones significativas derivadas de las **excavaciones** sobre la estabilidad de la ladera, hasta el punto de llegar a producir posibles deslizamientos asociados a las mismas, comprometiendo la estabilidad de la ladera presente en la parcela. Las excavaciones que se recogen en esta alternativa son de 9 m de profundidad y llevan asociado un muro de contención para reducir la posibilidad de corrimientos de tierra.

Las afecciones sobre la orografía local en la zona de afección asociadas a las excavaciones han sido calificadas como **MODERADAS**.

#### Alternativa 1

La ordenación propuesta en la modificación del PEOU va a afectar lo mínimo a la orografía local, evitando **excavaciones** tan intensivas como las contempladas en la ordenación actual, reduciéndose a la mínima expresión posible las excavaciones y por lo tanto reduciendo también al mínimo la afección sobre la orografía local y por consiguiente el riesgo de corrimientos de ladera.

Es por esto que las afecciones sobre la orografía local asociadas a la alternativa 1 van a ser **COMPATIBLES**.

### **5.3.10. Socioeconomía**

Las dos alternativas presentan el mismo número de viviendas, por lo tanto el número de incremento de vecinos en la zona será el mismo para las dos. Es reseñable que la "alternativa cero" contempla una parte de la edificación para uso mixto, incluyendo el uso comercial en planta baja, uso que no se contempla con la alternativa 1. Teniendo en cuenta esta diferencia en el uso comercial, la afección socioeconómica positiva de la "alternativa cero" en relación con la "alternativa 1" será de mayor valor, aunque no se considera que sea tan intensa como para que la diferencias de afección sobre este valor sean reseñables.

Es por esto que las afecciones generadas sobre la socioeconomía local van a ser para ambas alternativas **COMPATIBLES POSITIVAS**, debido a que ambas ordenaciones van a generar afecciones directas e indirectas positivas sobre el medio social y el crecimiento económico local asociadas al incremento de habitantes en la zona y al posible empadronamiento de nuevos vecinos en el municipio.

### **5.3.11. Movilidad**

Si tenemos en cuenta que las dos alternativas estudiadas van a tener el mismo número de viviendas, se ha considerado, pese a que pueden incrementarse los problemas de movilidad en la zona debido al incremento de usuarios en la zona, sobre todo a horas punta.

En relación al acceso rodado a las plantas de aparcamiento que se propone con la alternativa 1, se pretende 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.

Es por esto que ambas alternativas va a generar una afección **COMPATIBLE** sobre la movilidad en la zona.

### **5.3.12. Usos del suelo**

El uso del suelo de la parcela objeto del presente documento ambiental seguirá siendo urbano, por lo que las afecciones sobre este factor han sido consideradas **NULAS** con el medio receptor.



ALTERNATIVA 1															
ACCIONES DEL PROYECTO	FACTORES AMBIENTALES	CLIMATOLOGÍA	OROGRAFÍA	HIDROLOGÍA	ATMÓSFERA	VEGETACIÓN	FAUNA	PAISAJE	E.N.P.	SOCIOECONOMÍA	RIESGOS NATURALES	MOVILIDAD	USOS DEL SUELO	PATRIMONIO	CAMBIO CLIMÁTICO
	EXCAVACIONES		C	C	C	C	C	C	C			C	C		
REDELIMITACIÓN					C			C							
VOLÚMENES					C	C	C	C							
RÉGIMEN DE USOS					C	C	C			+		C			

<input type="checkbox"/>	Afección nula	<input type="checkbox"/>	Afección compatible
<input type="checkbox"/>	Afección positiva	<input type="checkbox"/>	Afección moderada

Tabla resumen con la valoración de las posibles afecciones identificadas para la "alternativa 1"

Analizando las posibles afecciones descritas en párrafos anteriores, cuyo resumen se ha plasmado en las tablas anteriores, se puede observar que la ordenación actual propuesta para la parcela del subámbito 7.A.2-Santa Klara 19 del PEOU de Elgoibar, es decir la **ALTERNATIVA CERO**, va a generar afecciones valoradas como **MODERADAS con la orografía local y los riesgos de deslizamiento de ladera**, y compatibles con varios factores ambientales. Se incluye a continuación un breve resumen de la valoración de las afecciones identificadas para esta alternativa:

Afecciones significativas sobre la **orografía local** y los **riesgos de deslizamiento de ladera** calificadas como **MODERADAS** derivadas de las **excavaciones** sobre la estabilidad de la ladera, hasta el punto de llegar a producir posibles deslizamientos asociados a las mismas, comprometiendo la estabilidad de la ladera presente en la parcela. Las excavaciones que se recogen en esta alternativa son de 9 m de profundidad y llevan asociado un muro de contención para reducir la posibilidad de corrimientos de tierra.

La alternativa cero, que conlleva una mayor cantidad de **excavaciones** (movimiento de tierras), y por consiguiente de transporte de las mismas a vertedero, va a generar mayores afecciones sobre la calidad de las aguas que la alternativa 1, aunque las posibles afecciones han sido calificadas como **COMPATIBLES** con el medio receptor.

El factor **atmósfera** se verá afectado por la nueva edificación, debido no solo al aumento de emisiones durante fase de obra y de explotación, sino también al aumento de presión sobre la situación fónica actual. No obstante estas afecciones serán **COMPATIBLES** con el medio receptor.

Los factores bióticos más representativos, como la **vegetación** y la **fauna**, se verán afectados, el primero por la eliminación de la cubierta vegetal y el segundo derivado de esta acción. Dado que la vegetación carece de valor significativo y que la fauna existente es prácticamente toda de carácter ubiquista, las afecciones identificadas sobre estos factores han sido consideradas **COMPATIBLES**.

Partiendo del análisis de visibilidad realizado, se puede concluir que la afección generada sobre el paisaje presente en este ámbito ha sido considerada **COMPATIBLE**, puesto que la solución propuesta busca adherirse a los edificios colindantes formando parte de ellos y dándolos continuación, ofreciendo como resultado una edificación compacta. Esto hace que el nuevo edificio no genere afecciones paisajísticas significativas asociadas a su volumen, ya que se adapta plenamente al desarrollado en las construcciones anexas.

La **socioeconomía** se verá afectada **POSITIVAMENTE**, y no solo la local, sino también la municipal, debido al desarrollo de unos terrenos que actualmente se encuentran desaprovechados, que generarán un incremento de habitantes en la zona y un más que posible empadronamiento de nuevos vecinos en el municipio.

Por último, la **movilidad** en la zona se verá afectada con el nuevo desarrollo propuesto, aunque los valores de crecimiento de tráfico serán muy poco apreciables, por lo que se ha considerado la afección sobre este factor como **COMPATIBLE**.

Por otro lado, se puede observar que el desarrollo de la modificación planteada para la parcela del subámbito 7.A.2-Santa Klara 19 del PEOU de Elgoibar, es decir la **ALTERNATIVA 1**, **va a generar afecciones COMPATIBLES** con varios factores ambientales. Se incluye a continuación un breve resumen de la valoración de las afecciones identificadas para esta alternativa:

La ordenación propuesta en la modificación del PEOU va a afectar lo mínimo a la **orografía** local, evitando excavaciones tan intensivas como las contempladas en la ordenación actual, reduciéndose a la mínima expresión posible las excavaciones y por lo tanto reduciendo también al mínimo la afección sobre la orografía local y por consiguiente el riesgo de corrimientos de

ladera. Es por esto que las afecciones sobre la orografía local asociadas a la alternativa 1 van a ser **COMPATIBLES**.

Al reducir prácticamente a cero las excavaciones, también se reducen las afecciones sobre la **calidad atmosférica** en la zona derivadas del empleo de maquinaria y el propio transporte del material excavado. Es por esto, que independientemente que las afecciones sobre el factor atmósfera sean menores en comparación con la alternativa cero, éstas serán también **COMPATIBLES** con el medio receptor.

Los factores bióticos más representativos, como la **vegetación** y la **fauna**, se verán afectados, el primero por la eliminación de la cubierta vegetal y el segundo derivado de esta acción. Por otro lado, la reducción en la reparcelación contemplada en la alternativa 1, que reducirá la zona verde total (parcelas 3.1 y 3.2 en un total de 19,04 m<sup>2</sup>) hará que la futura cubierta vegetal sea menor en la parcela, aunque las afecciones identificadas asociadas a este factor no sean significativas, ya que se planteará una restauración con especies propias de zonas ajardinadas. Dado que la vegetación carece de valor significativo y que la fauna existente es prácticamente toda de carácter ubiquista, las afecciones identificadas sobre estos factores han sido consideradas **COMPATIBLES**.

Partiendo del análisis de visibilidad realizado, se puede concluir que la afección generada sobre el **paisaje** presente en este ámbito ha sido considerada **COMPATIBLE**, puesto que la solución propuesta busca adherirse a los edificios colindantes formando parte de ellos y dándolos continuación, ofreciendo como resultado una edificación compacta. En cuanto a la reducción de la zona verde propuesta en la parcela 3.1 se constata que las afecciones identificadas asociadas a este factor no serán significativas, ya que la zona verde reducida no es visible desde ninguno de los puntos de observación analizados. Esto hace que el nuevo edificio no genere afecciones paisajísticas significativas asociadas a su volumen, ya que se adapta plenamente al desarrollado en las construcciones anexas.

La **socioeconomía** se verá afectada **POSITIVAMENTE**, y no solo la local, sino también la municipal, debido al desarrollo de unos terrenos que actualmente se encuentran desaprovechados, que generarán un incremento de habitantes en la zona y un más que posible empadronamiento de nuevos vecinos en el municipio.

Como ya se ha comentado, la ordenación propuesta en la modificación del PEOU va a afectar lo mínimo a la orografía de la parcela, evitando excavaciones tan intensivas como las

contempladas en la ordenación actual, reduciéndose a la mínima expresión posible las excavaciones y por lo tanto reduciendo también al mínimo la afección sobre la orografía local y por consiguiente el riesgo de corrimientos de ladera. Es por esto que las afecciones sobre el **riesgo de deslizamientos de ladera** asociadas a la alternativa 1 van a ser **COMPATIBLES**.

Por último, la **movilidad** en la zona se verá afectada con el nuevo desarrollo propuesto, aunque los valores de crecimiento de tráfico serán muy poco apreciables, por lo que se ha considerado la afección sobre este factor como **COMPATIBLE**.

Como conclusión, se puede afirmar que las posibles afecciones ambientales identificadas para la **alternativa 1 van a ser COMPATIBLES** con el medio a ambiente receptor, a diferencia que las afecciones identificadas para la **alternativa cero**, que debido al movimiento de tierras en la parcela, **se han considerado MODERADAS sobre el factor orografía y sobre el riesgo de deslizamiento de ladera.**

## 6. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales

En lo que se refiere a los efectos sobre el **planeamiento vigente en el municipio de Elgoibar**, la propuesta de modificación para la parcela del subámbito 7.A.2-Santa Klara 19 del PEOU de Elgoibar, supone una serie de cambios en la ficha del subámbito incluida en el Plan Especial de Ordenación Urbana de Elgoibar de 2011, que han sido identificados en una tabla resumen comparativa incluida en el punto 2.2.2. del presente documento.

En cuanto al **Plan Territorial Sectorial Agroforestal**, el ámbito de actuación se encuentra fuera de la zona de aplicación del mismo, por lo que el desarrollo de la modificación no va a generar afecciones sobre este Plan.

Con respecto al **Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas del País Vasco**, en su artículo 5 establece diferentes grupos de zonas húmedas, siendo la más cercana al ámbito de estudio el Embalse de Aixola del Grupo III, situado a 10 kilómetros aproximadamente, por lo que tampoco se verá afectado por la propuesta de modificación planteada.

El **Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de ríos y arroyos** regula la ordenación de los ríos y arroyos en la CAPV. Como se ha incluido en la identificación de valoraciones del presente Documento Ambiental, no se han identificado posibles afecciones sobre la hidrología superficial local.

Por otro lado, el **Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral**, no va a influir ni a ser influenciado por la propuesta de modificación planteada.

La protección del patrimonio cultural inmueble se viene realizando en base a la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural. Para dotar de una mayor agilidad y evitar demoras, esta Ley se ha complementado con la creación de un **Plan Territorial Sectorial de Patrimonio Cultural Inmueble**. No se han encontrado Zonas Arqueológicas ni Bienes Inmuebles Declarados como monumentos/conjuntos monumentales de la CAPV en las cercanías de la zona de afección de la modificación planteada.

En cuanto a la **Ordenación y condicionantes del Dominio Público Marítimo Terrestre**, esta modificación no interacciona con la Ley de Costas y la delimitación de las líneas de ribera de mar ni con el deslinde del dominio público marítimo-terrestre. No se encuentran zonas de servidumbre de protección, de tránsito o de influencia de acceso al mar cercanas a la zona de afección.

El **Plan Territorial Sectorial de Energía Eólica de la CAPV** fue aprobado definitivamente mediante Decreto 104/2002, de 14 de mayo. Este Plan establece una serie de efectos sobre el planeamiento vigente en los que se prevea una instalación de energía eólica. No es el caso de Elgoibar, ya que el PTS no propone ninguna instalación de este tipo en el municipio.

En cuanto al "**Plan vasco de lucha contra el Cambio Climático**", destacar, tal y como se ha comentado en el apartado de identificación de afecciones, se ha comprobado que ninguna de las acciones derivadas de la propuesta de la modificación que se plantea tiene efectos significativos, ni a mediana ni a pequeña escala sobre las variables ambientales consideradas. De esta manera, al no tener ningún efecto sobre ninguna de estas variables, y por tanto sinergia alguna, se puede asegurar que no existe efecto previsible y consecuencia sobre el cambio climático.

## **7. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada**

Una vez conocido el alcance que se pretende con la modificación planteada del PEOU de Elgoibar, se considera la posibilidad de redactar un Documento Ambiental Estratégico bajo el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, tal y como marca la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

*“Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.*

*2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*

*a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*

*b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

*c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.”*

Las especificaciones incluidas en la modificación planteada del PEOU de Elgoibar, encajan con los supuestos establecidos en el apartado 2 (letras a y b) del artículo 6 de la “Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental”, por lo que hay que considerar la redacción de un Documento Ambiental Estratégico siguiendo el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El inicio del procedimiento obliga, según el “Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada” de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a incluir, entre otras cuestiones, el denominado Documento Ambiental Estratégico, con el siguiente contenido mínimo:

*“Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.*

*1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:*

- a) *Los objetivos de la planificación.*
- b) *El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) *El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) *Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) *Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) *Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) *La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) *Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.”*

De esta manera, se redacta y se tramita el actual Documento Ambiental Estratégico siguiendo las premisas del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, como inicio de la tramitación ambiental que conlleva el desarrollo de la modificación que se plantea para la parcela del subámbito 7.A.2-Santa Klara 19 del PEOU de Elgoibar.

## **8. Resumen de los motivos de la selección de alternativas contempladas**

El alcance de la modificación que se plantea hace que solo se hayan contemplado y evaluado dos alternativas, la "alternativa cero" y la "alternativa 1".

La alternativa 1 maneja una propuesta especialmente concreta y que obedece a unas necesidades muy específicas, que tiene como objeto modificar la ordenación establecida para la parcela del subámbito 7.A.2-Santa Klara 19 del PEOU de Elgoibar, derivado de la realización de un estudio geotécnico para dicha parcela, recomendando la no realización de excavaciones en la base de la ladera.

La otra de las alternativas, la "alternativa cero" o de no actuación, consiste en mantener la ordenación establecida para la parcela del subámbito 7.A.2-Santa Klara 19 del PEOU de Elgoibar.

## **9. Medidas ambientales propuestas**

Las medidas ambientales propuestas se han diferenciado en dos grandes bloques, las destinadas a reducir las afecciones identificadas en el proceso de desarrollo de la modificación propuesta, y otro bloque de medidas ambientales destinadas a mitigar las posibles afecciones asociadas a las futuras labores de urbanización y edificación.

### MEDIDAS PROPUESTAS PARA MITIGAR LAS AFECCIONES IDENTIFICADAS EN EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA:

Durante las labores de desarrollo de las actuaciones definidas en la modificación propuesta se tendrán en cuenta las siguientes medidas ambientales, que únicamente serán **medidas preventivas**:

El cumplimiento de las diferentes normativas constituye en sí mismo un conjunto de medidas preventivas que garantizan el adecuado desarrollo del planeamiento urbano. Para ello se han tenido en cuenta toda la normativa urbanística de aplicación, la cual se ha analizado en el presente Documento.

Por otra parte la minimización del riesgo de accidentes se garantiza con el proyecto del Estudio de Seguridad y Salud, cumpliendo con el real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción. No obstante, resulta imprescindible la garantía de cumplimiento, a través de un adecuado seguimiento de las obras.

Las instalaciones de alumbrado exterior público y privado habrán de cumplir las condiciones exigidas en la normativa sectorial de prevención de la contaminación lumínica.

Dentro del marco del Decreto 90/2014, de 3 de Junio, sobre protección, gestión y ordenación de paisaje; se prevé la realización de “Estudios de Integración Paisajística” para ciertos proyectos.

Según la Ley, es necesario realizar un estudio de Integración Paisajística en obras de infraestructuras del transporte (incluidos puertos) y sus redes; dotaciones, equipamientos o actividades de interés público, obras para usos y servicios de las administraciones públicas, proyectos sometidos a EIA, otros en los que se requiera por parte del planeamiento territorial y urbanístico y los que se desarrollen en áreas catalogadas o inventariadas de patrimonio histórico artístico.

Por tanto, en la actuación definida en este Documento Ambiental no es necesario realizar dicho estudio al no encontrarse dentro de ninguno de los casos anteriores. No obstante, en la medida de lo posible, los materiales de fachada armonizarán con los propios de las edificaciones existentes en la zona y la composición de los elementos fundamentales de las fachadas de la futura edificación deberá responder a la tipología, materiales y colores preponderantes en la zona.

Se realizará una graduación e integración armoniosa de las zonas ajardinadas y de la propia fachada del edificio. Las características constructivas de la materialidad de la fachada de la futura edificación habrá de ser congruente con las características del entorno, de forma que armonicen con el medio urbano receptor.

Establecimiento de los sistemas de gestión de los residuos correspondientes: envases (plástico, latas, brik); Vidrio, papel-cartón, RSU orgánicos. Se habilitarán medidas para la correcta gestión de los residuos sólidos urbanos que se puedan generar que permitirán su almacenamiento, recogida y transporte a gestor autorizado, al objeto de evitar impactos paisajísticos por la movilización de las fracciones de dichos residuos que puedan ser arrastrados por el viento e impactos ambientales por la presencia de vectores ligados a vertederos de materia orgánica no controlados.

La gestión de residuos se regulará según lo dispuesto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

#### MEDIDAS PROPUESTAS PARA MITIGAR LAS POSIBLES AFECCIONES ASOCIADAS A LAS FUTURAS LABORES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN:

##### ***Medidas de prevención de la contaminación atmosférica:***

Será de aplicación lo establecido en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera y el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

Se deberá evitar que la maquinaria y los vehículos empleados en el transporte de material generen emisiones de partículas a la atmósfera.

Las zonas de acopio de materiales y residuos se vallarán, además de ser cubiertas con lonas o plásticos para evitar el desprendimiento y arrastre de partículas y sedimentos.

### ***Medidas de prevención de la contaminación acústica***

Será de aplicación lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido medioambiental; y del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Toda la maquinaria deberá cumplir los niveles de emisión sonora contenidos en la normativa vigente aplicable, principalmente el Real Decreto 212/2002, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y posteriores modificaciones.

Con el fin de evitar las molestias por ruido procedentes de la maquinaria utilizada, se realizará un mantenimiento preventivo y regular, para eliminar los ruidos procedentes de elementos desajustados o muy desgastados, que trabajan con altos niveles de vibración.

No podrán realizarse obras ruidosas entre las 22 horas y las 8 horas, además de respetarse de manera estricta el horario previamente establecido en cuanto a las obras y las labores de carga y descarga.

### ***Medidas para minimizar la producción de residuos***

Será de aplicación y obligado cumplimiento la legislación vigente en materia de gestión de residuos:

- Real Decreto 105/2008, del 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

El proyecto técnico de obra incluirá un estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición.

Además, deberá identificar el espacio dedicado a la gestión de residuos durante las obras. Este espacio deberá ser acondicionado para evitar la contaminación, garantizar su protección frente a las inclemencias del tiempo, contener posibles derrames o vertidos y evitar en todo momento la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí, en caso de que existieran, o de estos con los que no tengan tal consideración.

Los materiales sobrantes de las obras, así como otros residuos generados, serán entregados a gestor autorizado.

#### ***Medidas para la conservación de la vegetación***

Todos los pies arbóreos que se eliminen serán sustituidos por dos individuos de especies autóctonas. En el caso que nos ocupa no se han encontrado especies con valor ambiental, las especies existentes tienen valor ornamental y frutícola.

Plantear la vegetación de manera estratégica para reducir el grado de visibilidad de las instalaciones que más alteren el paisaje natural.

#### ***Medidas para la conservación del patrimonio arqueológico***

Se realizará un control arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras, no solo durante las propias obras de edificación, sino también durante la fase de urbanización y dotación de infraestructuras de los terrenos afectados.

Si durante los diferentes trabajos de ejecución del proyecto apareciera algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, la empresa responsable de las obras, las subcontratas, y/o las direcciones facultativas deberán paralizar con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarles. Con carácter inmediato se remitirá al Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco un informe de lo encontrado. En todo caso, la actividad no se reanuda en tanto no exista una comunicación del Departamento mencionado que lo permita.

#### ***Medidas para la prevención del cambio climático***

En relación al cambio climático, no existe efecto previsible y consecuencias negativas sobre el mismo. Se puede concluir que la actuación mantiene un impacto nulo o irrelevante sobre esta variable y por ello, no se precisan medidas preventivas, reductoras o correctoras en este sentido. No obstante, las medidas anteriormente descritas pueden mitigar perfectamente cualquier posible efecto sobre el cambio climático que el desarrollo de la modificación del Plan Especial-Subámbito 7.A.2 descrita pudiese generar.

### **9.1. Valoración económica de las medidas ambientales propuestas**

Dado que las medidas ambientales propuestas no se pueden concretar en la medida que no se materialice el proyecto construcción y urbanización, se hace poco efectivo cuantificar las

medidas ambientales propuestas, ya que la mayor parte de las mismas son bastante genéricas, y las que atienden a las fases de urbanización y edificación no pueden ser valoradas económicamente hasta que no se defina con mayor grado de exactitud las futuras intervenciones a realizar.

## **10. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación propuesta**

El programa de vigilancia ambiental se estructura en dos grandes áreas de vigilancia para cada una de las cuales se establecen los seguimientos a realizar durante todas las fases en las que se divide el proyecto derivado de la modificación del PEOU propuesta, divididas en dos áreas, la Vigilancia de la Actividad de Obra y la Vigilancia de la restauración paisajística.

A continuación se muestra un resumen de los apartados que engloban cada una de las dos fases anteriormente citadas:

Vigilancia de la Actividad de Obra, comprende la comprobación de los efectos de la ubicación de instalaciones auxiliares, zonas de depósito de residuos, así como el control de las principales emisiones contaminantes de la obra (grasas y aceites de la maquinaria, etc.), de la calidad del agua en sus proximidades y del propio control arqueológico.

Los controles de vigilancia durante la actividad de la obra se estructuran en los siguientes seguimientos:

1. Seguimiento de ubicación y extensión de la ocupación temporal.
2. Seguimiento de vertidos en el entorno de instalaciones de obra.
3. Seguimiento de gestión en obra de residuos peligrosos.
4. Seguimiento del confort sonoro.
5. Seguimiento de la calidad lumínica.
6. Seguimiento del control arqueológico de la obra.
7. Intrusión visual de los elementos constructivos.
8. Seguimiento de las medidas de protección de la población.

La vigilancia de la integración paisajística, abarcará el seguimiento de todas las medidas de restauración empleadas, su evolución y arraigo, durante el período de garantía y la explotación. Comprende los siguientes seguimientos:

1. Seguimiento y adecuación paisajística de las zonas verdes.

A continuación se desarrollan los seguimientos de cada una de estas dos áreas.

## **10.1. Vigilancia de la actividad en obra**

El objeto de esta área de vigilancia es evaluar y controlar los posibles efectos de la ubicación de instalaciones, zonas de depósito de residuos y sus posibles emisiones, así como evaluar la evolución de la calidad del agua, el confort sonoro, la calidad lumínica y la eficacia de la protección y el control arqueológico. Para ello se establecen los siguientes seguimientos:

**1. Ubicación y extensión de la ocupación temporal:** El objetivo de este seguimiento es garantizar el cumplimiento de las prescripciones relativas a ubicación y extensión de instalaciones auxiliares de obra. Para ello se plantea la comprobación directa de la elección de la ubicación de las instalaciones auxiliares, confirmando si es adecuada de acuerdo a las exigencias establecidas en el futuro proyecto de edificación. La localización exacta de las instalaciones de obra, tales como almacenes de materiales, aceites y combustibles, etc..., y zonas de depósito de residuos, deberá cumplir toda la legislación sectorial aplicable vigente.

El Contratista presentará un Plan con un plano de localización exacta de dichas instalaciones, teniendo siempre en cuenta explícitamente toda la legislación sectorial aplicable vigente.

**2. Vertidos en el entorno de instalaciones de obra:** El objetivo de este seguimiento es evaluar las posibles afecciones por arrastres, vertidos o derrames en el entorno próximo de las instalaciones de la obra. Para ello se plantea la comprobación directa de la presencia de estos incidentes en torno a dichas instalaciones.

Se vigilará de manera especial que las operaciones de mantenimiento de maquinaria (cambios de aceite, abastecimiento de combustible, lavado y limpieza, etc.) no afecten al área de trabajo y su entorno. Los aceites usados se recogerán en recipientes adecuados para su posterior traslado a instalaciones de inertización o reciclado. Se evitará en todo caso cualquier tipo de vertido sólido o líquido procedente de las operaciones citadas a los terrenos circundantes. Las limpiezas de maquinaria se realizarán de modo que las aguas resultantes sean canalizadas estructuras de retención y decantación.

En cuanto a los combustibles e hidrocarburos en general relacionados con la maquinaria, su poder contaminante es enorme (concentraciones muy pequeñas pueden reducir severamente la calidad de las aguas) y su incorporación directamente al subsuelo puede ser muy rápida. Las tareas de carga y maniobra de combustibles, deberán efectuarse meticulosamente en emplazamientos cuya estanqueidad pueda ser garantizada.

**3. Gestión en obra de Residuos Peligrosos:** El objetivo de este seguimiento es garantizar el cumplimiento de las prescripciones relativas a la gestión de los Residuos Peligrosos provenientes de la actividad y mantenimiento de la maquinaria, procesos de hormigonado y demás fuentes potenciales de generación de residuos peligrosos. Para ello se plantea la inspección directa de las instalaciones productoras de estos residuos, de su gestión en obra y de su recogida y tratamiento por el gestor de Residuos Peligrosos.

Los aceites usados tendrán la consideración de residuo peligroso. Se gestionará especialmente todo lo relativo a los aceites usados. La gestión es el conjunto de actividades encaminadas a dar a los aceites usados el destino final que garantice la protección de la salud humana, la conservación del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales. Comprende las operaciones de recogida, almacenamiento, tratamiento, recuperación, regeneración y combustión.

El productor es la persona física o jurídica que como titular de la actividad genera aceite usado. También se considera productor a la persona física que por sí o por mandato de otra persona física o jurídica genera aceite usado. El Contratista será responsable de todo el aceite usado generado.

El gestor es la persona física o jurídica autorizada para realizar cualquiera de las actividades de gestión de los aceites usados, sea o no productor de los mismos.

El Contratista está obligado a destinar el aceite usado a una gestión correcta, evitando trasladar la contaminación a los diferentes medios receptores.

Queda prohibido:

1) Todo vertido de aceite usado en aguas superficiales, interiores, en aguas subterráneas y en los sistemas de alcantarillado o evacuación de aguas residuales.

2) Todo depósito o vertido de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo, así como todo vertido incontrolado de residuos derivados del tratamiento del aceite usado.

3) Todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico. El Contratista deberá cumplir las prohibiciones recogidas en el apartado anterior mediante la entrega del citado aceite a un gestor autorizado.

Para el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior, el productor deberá:

1) Almacenar los aceites usados en condiciones satisfactorias, evitando las mezclas con el agua o con otros residuos no oleaginosos.

2) Disponer de instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida y gestión, y que sean accesibles a los vehículos encargados de efectuar la citada recogida.

3) Entregar los aceites usados a personas autorizadas para la recogida, o realizar ellos, con la debida autorización, el transporte hasta el lugar de gestión autorizado.

El Contratista presentará a la Dirección de Obra, el documento de control y seguimiento, que estará firmado por el productor y receptor. El Contratista conservará durante un año copia del documento correspondiente a cada cesión. El gestor estará obligado a remitir al órgano competente copia de los documentos relativos a cada cesión.

**4. Seguimiento del Confort Sonoro:** Se realizará un seguimiento del confort sonoro durante la fase de obras destinada a la construcción de la edificación y la urbanización de la zona afectada.

Se realizarán mediciones acústicas para comprobar que las afecciones producidas por las obras sobre este factor ambiental son mínimas y que se ajustan a las ordenanzas municipales en materia acústica así como a la legislación sectorial vigente.

Se verificará el adecuado estado de los vehículos y la maquinaria utilizada en las obras de urbanización y de edificación, mediante inspección de los documentos que los acrediten, como la ITV en vigor o el certificado CE.

**5. Seguimiento de la calidad lumínica:** Se verificará el cumplimiento de la normativa sectorial vigente para las instalaciones de alumbrado exterior público y privado, que deberán estar contenidos en los proyectos de urbanización y edificación presentados en el Ayuntamiento de Elgoibar, en el momento de la solicitud de la licencia municipal correspondiente.

**6. Eficacia del Control Arqueológico de Obra:** El objetivo de este seguimiento es garantizar que las tareas de control arqueológico durante toda la fase de construcción se llevan a cabo.

Se deberá notificar cualquier hallazgo arqueológico y detener las obras hasta que se comprueben y se daten los hallazgos patrimoniales, por un equipo de personal cualificado.

**7. Intrusión visual de los elementos constructivos:** Se garantizará la integración paisajística en el ámbito urbano donde se emplaza y que esta se integre adecuadamente en el entorno.

Para ello, se incorporará en los proyectos de edificación, un apartado de integración paisajística, donde se analicen y adopten las medidas previstas en el presente documento y en el futuro Informe de Impacto Ambiental.

**8. Seguimiento de las medidas de protección de la población:** Se constatará la futura disponibilidad de recursos hídricos (suministro de agua potable) y energía (electricidad, gas), garantizando la disponibilidad de recursos básicos para el futuro desarrollo.

## **10.2. Vigilancia de la restauración paisajística**

Este seguimiento comprende la comprobación experimental de la retención del suelo vegetal sobre las áreas tratadas, el arraigo de las siembras y plantaciones y el control y corrección de los posibles procesos erosivos del suelo y la desaparición o el desplazamiento de las plantaciones.

**1. Seguimiento y Adecuación Paisajística de las zonas ajardinadas:** El objetivo de este seguimiento es garantizar la eficacia de la revegetación propuesta sobre las futuras zonas ajardinadas. Para ello se plantea la observación del desarrollo del tapiz herbáceo y de los pies arbustivos y arbóreos propuestos en el futuro proyecto de edificación, para el control de su correcto crecimiento.

Se tendrán en cuenta la vigilancia ambiental no solo durante la fase de crecimiento de las plantaciones, sino también durante las siguientes fases:

1) Preparación de la superficie de siembra: Antes de extender la capa de tierra vegetal se vigilarán los trabajos de escarificación y perfilado de las superficies, siguiendo direcciones perpendiculares al talud, enterrando o retirando las piedras grandes y objetos extraños que pudieran aparecer. Esta operación favorece la infiltración de agua, disminuye o elimina los flujos de escorrentía, evita los riesgos de deslizamiento de la tierra vegetal y favorece la penetración de las raíces.

2) Aporte de la tierra vegetal: Se vigilará que la tierra vegetal acopiada se extienda en capas de 20-30 cm de espesor, empezando por la parte superior de los taludes, en caso de que estos existiesen.

Se vigilará que no se produzcan encharcamientos en zonas llanas, y en caso de producirse éstos, se desmontará la zona afectada y se repetirá la operación de acondicionamiento de la superficie y extendido de la tierra vegetal.

Se vigilará que se retiren los cuerpos extraños que pudieran aparecer, que la superficie esté libre de fragmentos de roca de tamaño >25 cm y que la proporción de fragmentos de tamaño 7-10 cm no sean mayor del 5%.

3) Siembras y plantaciones: Se aplicarán tratamientos de revegetación (siembras y plantaciones) en todas las superficies descarnadas resultantes del conjunto de las obras con la finalidad principal de la integración paisajística y de la defensa contra la erosión y los procesos de lavado de terrenos mediante escorrentía.

Se vigilará que los abonos, semillas y plantas empleadas se ajusten a las características establecidas en el proyecto de construcción o a las modificaciones que pudieran haberse introducido.

Se vigilará que las épocas de siembra sean las más adecuadas: períodos de marzo a mayo y de agosto a octubre, libres de heladas, aunque por razones de emergencia podrán realizarse en verano o más allá de octubre cuando se pueda asegurar un mínimo de éxito.

## *ANEXO I: PLANOS*



PUNTOS DE OBSERVACIÓN

- 1 Santa Klara Kalea  
30T 547200,03 4784942,60
- 2 Santa Klara Kalea  
30T 547136,46 4785003,85
- 3 Aizkorri Kalea  
30T 547291,60 4784982,02

VEGETACIÓN

-  Bosque mixto
-  Especies ruderales (Zarzamora)
-  Especie ornamental (Conífera)
-  Especie ornamental (Conífera)

Proyecto:  
**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
 UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.U.4 DEL SECTOR AITZGORRI 3  
 SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19, ELGOIBAR**

Situación:  
 Santa Klara 19, Elgoibar, Gipuzkoa

Técnico:  
 Carlos Gómez Gómez  
 Licenciado en Ciencias Ambientales

Nombre del plano:  
**CONDICIONANTES AMBIENTALES**

Promotor:  
 Viuda de Sainz S.A

Escala:  
 S/E - UNE A3

Plano:  
**1**

Fecha:  
 SEPTIEMBRE 2022

