



ESTUDIO DE DETALLE
DE LAS PARCELAS B2 Y B3 DEL SECTOR 1
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LEZO
LEZO

PROMOTOR
USUKOAR PROMOCIONES S.L.

ARQUITECTO
MITXELENA ARQUITECTOS SL

DONOSTIA. DICIEMBRE DE 2007

ESTUDIO DE DETALLE
DE LAS PARCELAS B2 Y B3 DEL SECTOR 1
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LEZO

En San Sebastián a 11 de Diciembre de 2007

Redactores: D. Agustín Mitxelena Peláez.
-Arquitecto-
D. José Luis Bueno Iraola
- Abogado-

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS B2 Y B3 DEL SECTOR 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LEZO

-MEMORIA-

- 1 ANTECEDENTES
- 2 REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3 PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 4 DETERMINACIONES VIGENTES.
- 5 NATURALEZA, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO.
 - 5.1 Naturaleza.
 - 5.2 Objeto y Justificación.
- 6 ORDENANZAS REGULADORAS DE LA PARCELA.
 - 6.1 Ficha correspondiente a las Ordenanzas Reguladoras de la parcela resultante edificable o parcela B2/B3.

-PLANOS-

PLANOS DE INFORMACIÓN

- Plano nº 00-01 Plano de Situación.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- Plano nº 01-01 Plano Superpuesto.
- Plano nº 01-02 Plano de Ordenación.
- Plano nº 01-03 Plano de Zonificación Pormenorizada.
- Plano nº 01-04 Plano de Alineaciones y Rasantes.
- Plano nº 01-05 Plano de Secciones Generales I.
- Plano nº 01-06 Plano de Secciones Generales II.

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS B2 Y B3 DEL SECTOR 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LEZO

-MEMORIA-

1.- ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Lezo mediante Decreto de Alcaldía nº 165, de fecha 2 de Octubre de 2.001, aprobó el Documento de Avance de Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lezo, referida a los ámbitos del Sector 1 y Sector 3. Tras la oportuna tramitación reglamentaria dicho documento de modificación de planeamiento general fue aprobado con carácter definitivo por el Consejo de Diputados de la Excelentísima Diputación Foral de Guipúzcoa en reunión celebrada en reunión celebrada el 28 de enero de 2.003.

Tras su tramitación por el Ayuntamiento de Lezo, se presentó para su aprobación definitiva por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Guipúzcoa el PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE LEZO.

Dicho expediente, promovido por el Ayuntamiento de Lezo, tenía por objeto desarrollar las determinaciones de las Normas Subsidiarias conforme a la Modificación de las mismas, referida a los ámbitos Sector 1 y Sector 3, anteriormente indicada.

En la fase municipal el citado Plan Parcial fue aprobado inicialmente, con condiciones, el día 15 de Marzo de 2.004, presentándose ocho escritos de alegaciones. Emitidos los informes pertinentes, el pleno municipal en sesión celebrada el 28 de Abril de 2.004 aprobó provisionalmente el Plan con la condición de efectuar las modificaciones y correcciones necesarias consecuencia de la estimación parcial de las alegaciones presentadas, siendo finalmente remitido el expediente a la Diputación Foral para su aprobación definitiva.

Así finalmente el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Guipúzcoa, en sesión de 20 de Julio de 2.004, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE LEZO (BOG número 170, de 3 de Septiembre de 2.004)

En dicho Sector, con una extensión superficial de 27.235m², se proponía la construcción de viviendas distribuidas en nueve parcelas para edificios bifamiliares y seis edificios de vivienda colectiva, con sus correspondientes reservas para equipamientos y zonas verdes con un dimensionado muy superior a las exigencias legalmente establecidas.

Dicho Plan Parcial establecía, --a efectos de definir el ámbito para la distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento--, una única unidad de ejecución para el desarrollo urbanístico, que coincide con el ámbito de dicho Plan Parcial, esto es, establecía una única Unidad de Ejecución cuyo ámbito era coincidente con la totalidad del territorio incluido dentro de los límites del Sector 1.

El citado Plan Parcial definía como sistema de actuación el de "cooperación".

Así cumplidos los trámites reglamentarios, el Ayuntamiento de Lezo procedía a realizar la equidistribución urbanística del Sector 1, a través de la elaboración del correspondiente Proyecto de Reparcelación, el cual, tras la oportuna tramitación municipal, fue objeto de aprobación definitiva el 4 de Abril de 2.006, objeto de publicación el 19 de Abril de ese mismo año (BOG 19-04-2006).

2.-REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Redactan el presente documento de "Estudio de Detalle" el arquitecto D. Agustín Mitxelena Peláez con nº de colegiación 1.391 del Ittre. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro y por el letrado D. José Luis Bueno Iraola con nº de colegiación 2.901 del Ittre. Colegio de Abogados de Guipúzcoa.

3.- PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Promueve el presente Estudio de Detalle la sociedad mercantil propietaria de las denominadas parcelas B2, B3 previstas en el Sector 1 de las NNSS de Lezo.

A continuación, por tanto, se exponen los datos de identificación de la citada sociedad.

Denominación	C.I.F	Domicilio
USUKOAR PROMOCIONES S.L.	B- 20904223	C/ PORTUETXE 37-3º oficina 9 Donostia- San Sebastián 20.018

4.- DETERMINACIONES VIGENTES.

El Plan Parcial vigente en el municipio determinaba, dentro del Sector 1, la delimitación de lo que se denominaba como parcelas B2 Y B3 bajo los siguientes parámetros urbanísticos:

PARCELA B2

Superficie parcela aportada: 1.134,13 m²

Superficie máxima construida en viviendas: 2.106m²

(No se encuentra incluidas las superficies correspondientes a garajes y trasteros)

Número máximo de viviendas: 12

En la planta de sótano, el uso será de aparcamiento y trasteros.

**Clasificación: Suelo urbano*

**Calificación: Residencial*

**Aprovechamientos urbanísticos:*

(superficies por bloque)

	Plan Parcial
Sótano	
Planta baja	234m ²
Planta primera	234m ²
Planta bajo cubierta	234m ²
TOTAL	702m²

PARCELA B3

Superficie parcela aportada: 1.087,93 m²

Superficie máxima construida en viviendas: 14040m²

(No se encuentra incluidas las superficies correspondientes a garajes y trasteros)

Número máximo de viviendas: 8

En la planta de sótano, el uso será de aparcamiento y trasteros.

**Clasificación: Suelo urbano*

**Calificación: Residencial*

**Aprovechamientos urbanísticos:*

(superficies por bloque)