



Lezoko Unibertsitateko Udala

## TXOSTEN TEKNIKOA

2007H0420003

---

### ESPEDIENTEAREN DATOAK

Gaia: S-1eko B2 eta B3 partzeletako detalleko azterketa aurkeztuz.

Kokapena: Aralar S-1 Sektorea

Titularra: USUKOAR PROMOCIONES S.L.

---

### TXOSTENA

#### INFORME TECNICO REFERENTE AL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS B2 Y B3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE LEZO

Luis Arozamena Elorza, en representación de USUKOAR PROMOCIONES S.L., presenta Estudio de Detalle de las parcelas B2 y B3 del Sector 1 de Lezo, documento redactado por el arquitecto Agustin Mitxelena Pelaez y visado por el correspondiente colegio profesional

El técnico abajo firmante, una vez estudiada la solicitud, de acuerdo al planeamiento que le es de aplicación, Normas Subsidiarias y Plan Parcial del Sector 1, y al expediente urbanístico existente realiza el presente informe.

### ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector 1 de Lezo fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados en sesión celebrada el 20 de julio de 2.004. Dicho Plan Parcial ordenaba 78 viviendas distribuidas en nueve parcelas para edificios bifamiliares (viviendas pareadas) denominadas "A1,

A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8 y A9", y seis para edificios de vivienda colectiva "B1,B2,B3,B4,B5 y C1", con sus correspondientes reservas para equipamientos y zonas verdes.

El Plan Parcial establecía una única Unidad de Ejecución para el desarrollo urbanístico, coincidente con la totalidad del ámbito del Sector 1, definiendo como sistema de actuación el de cooperación.

Posteriormente, el Ayuntamiento de Lezo aprobó definitivamente los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización el 4 de abril de 2.006 y el 22 de mayo de 2.006 respectivamente.

En desarrollo del Plan Parcial, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 3 de octubre de 2007, aprobó el acuerdo de Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle sobre las parcelas B2, B3 y B4 del Sector 1, admitiendo la alegación presentada por Maria Teresa Benito Nebreda, en nombre de Construcciones Benito Nebreda, S.L. en cuanto a las rasantes de las plataformas de los edificios correspondientes a las parcelas B2 y B3.

## **INFORME**

La Corporación Municipal de Lezo tiene la intención de modificar el Plan Parcial del Sector 1 con el fin de aumentar el número de viviendas, manteniendo la edificabilidad existente, para la consecución de viviendas de menor superficie construida así como para la obtención de suelo para la ejecución de Viviendas Tasadas Municipales (V.T.M.). A este respecto se está finalizando la redacción de un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Lezo y los propietarios del suelo del Sector a fin de lograr un acuerdo que permita conseguir dichas premisas, habiéndose redactado un primer Convenio Urbanístico en relación a las parcelas B2 y B3, documento que ha sido aprobado inicialmente y se encuentra en fase de exposición pública.

En el citado segundo convenio se propone que las parcelas B2 y B3 no se vean afectadas por la modificación del Plan Parcial, manteniendo el vigente régimen urbanístico, en cuanto a techo edificatorio y número de viviendas se refiere, cediéndose gratuitamente al Ayuntamiento de Lezo 207 m<sup>2</sup>(t) con el fin de que éste pueda aumentar su porcentaje en la parcela C para la ejecución de V.T.M.

El Estudio de Detalle que ahora se presenta se circunscribe únicamente a las dos parcelas B2 y B3, excluyéndose la B4, reordenando los volúmenes edificatorios inicialmente previstos en el Plan Parcial y agrupándose las parcelas B2 y B3 en una única, que pasará a denominarse B2-3, respetando las rasantes definidas en el Proyecto de Urbanización, así como la edificabilidad y el número máximo (20) de viviendas previsto, proponiéndose una ficha urbanística en la que se transcriben las determinaciones de la nueva ordenación.

De acuerdo al Plan Parcial, las parcelas B2 y B3 se desarrollaban en cinco bloques iguales distribuidos de acuerdo a lo establecido en el plano PI.10, siendo las determinaciones previstas para las mismas las siguientes:

Parcela	SupTotal m <sup>2</sup> (s)	Sup. m <sup>2</sup> (t)	Régimen Uso	Nº viv.	Perfil edificatorio	Alturas	
						Alero	Cumb
B2	1.134,13	2.106,00	Privada	12	SS ó S/PB/PA/BC	8,75	10,75
B3	1.087,93	1.404,00	Privada	8	SS ó S/PB/PA/BC	8,75	10,75
Total	2.222,06	3.510,00	Privada	20			

La nueva ordenación presentada propone la reordenación de los aprovechamientos de los cinco bloques en dos, agrupando las parcelas B2 y B3 en una nueva que vendrá a llamarse a partir de ahora B2-3, se solucionan los problemas de niveles mediante dos plataformas situadas en cotas medias (25,20 y 26,70) y se prevé una planta de garajes común en semisótano con dos accesos independientes de carácter privado; accesos que invaden y modifican el dominio público, eliminándose 1 plaza de aparcamiento en superficie para resolver los mismos, proponiéndose, a modo de compensación, la cesión de una franja para espacio verde público en la zona Norte de la parcela, junto al vial principal.

En cada una de las plataformas se ordena un bloque de 10 viviendas, manteniéndose las determinaciones del Plan Parcial en cuanto a la superficie máxima de techo edificable, el perfil edificatorio y las alturas al alero y cumbre (aunque no están acotadas se ha comprobado

mediante medición en plano).

Las rasantes previstas para las dos plataformas, 25,20 y 26,70, se han establecido manteniendo un criterio homogéneo tanto con las rasantes de los viales como con las correspondientes a las parcelas lindantes, B-4 Y B1.

Las nuevas alineaciones de los dos bloques no varían las servidumbres de los predios lindantes, desarrollándose en las mismas parcelas edificables previstas anteriormente.

En cuanto a la ejecución de un sótano común, la Ordenanza nº 25 del citado Plan Parcial establece que las plantas de sótano o semisótano destinado a garajes y trasteros ligados a las viviendas de las parcelas edificables deberán estar comunicadas contando con un único vial de acceso y salida, reflejándose igualmente en el punto 1.8.7 Parcelación, en el que se dice textualmente: "...las parcelas podrán ser objeto de agrupación siempre y cuando exista una inmediata colindancia física a nivel bajo rasante, entre las parcelas cuya agrupación se pretende y, además, esa sea la voluntad de los titulares o propietarios de dichas parcelas", por lo que la propuesta presentada está de acuerdo con el Plan Parcial.

Por lo tanto y teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, el Estudio de Detalle de las parcelas B2 y B3 del Sector 1 de Lezo cumple lo establecido en el Plan Parcial del Sector 1 y en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, no modificando las determinaciones generales previstas en el primero (salvo en la eliminación de una plaza de aparcamiento) y no incumpliendo lo dispuesto en la Ley citada ya que la calificación de suelo para la el establecimiento de 147,31 m<sup>2</sup> de espacio verde público está regulado en el apartado b) del artículo 73.3., informándose favorablemente y proponiendo a la Corporación la continuación de la tramitación del expediente administrativo, condicionado a:

- 1.- Se deberá eliminar el acceso al sótano de garaje situado al oeste de la parcela, lo que conllevará la posibilidad de habilitar una plaza más de aparcamiento en superficie, cumpliendo de esta manera con lo previsto en el Plan Parcial.
- 2.- En el acceso al sótano situado al este se deberá habilitar un espacio anterior a la

alineación de la acera., de 5 m de longitud y pendiente máxima del 5%, para no obstaculizar el paso peatonal a la salida del garaje.

2.- Se deberán grafiar , en las secciones, las alturas a los aleros y el vuelo de éstos.

3.- Deberá presentarse un plano en el que se represente, por un lado la servidumbre de paso referente al vial peatonal situado al sur de la parcela lindante a la B-4 y por otro el nuevo suelo de cesión de sistema local de espacios libres planteado.

Es lo que informo a los efectos oportunos, en Lezo a 5 de febrero de 2008.

Ray Mendiburu Abad  
Arquitecto Asesor Municipal

