

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

LEZOKO UDALA

Behin betiko onarpena

Lezoko Udaleko Udalbatzarrak 2021-01-28an egindako ohizko bilkuran, ondorengo akordioa hartu du:

Bat: Lezoko alde zaharreko zaharberritze plan bereziaren lehenengo aldatetari, D-4 Eraikuntza Unitatea, behin betiko onarpena ematea.

Bi: Akordio hau eta Plan Bereziaren araudiaren testua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN Argitaratzea.

Lezo, 2021eko otsailaren 8a.—Jesus Maria Martiarena Jaca, (1608)

1 ERANSKINA

Dokumentu horretan jasotako D.4 eraikuntza unitateari dagokion Hirigintza Araudia partikularraren aldatetari.

AYUNTAMIENTO DE LEZO

Aprobación definitiva

El Ayuntamiento de Lezo, en sesión ordinaria celebrada el día 28-01-2021, ha adoptado el siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar definitivamente la modificación del Plan Especial de Rehabilitación del casco antiguo de Lezo, Unidad de Edificación D-4.

Segundo: Publicar el presente acuerdo y el texto normativo del Plan Especial en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

Lezo, a 8 de febrero de 2021.—El alcalde, Jesus Maria Martiarena Jaca. (1608)

ANEXO 1

Modificación de la Normativa Urbanística particular correspondiente a la unidad edificatoria D.4 contenida en dicho documento.



LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 P.E.R.C.H. DE LEZO

2020ko URTARRILA

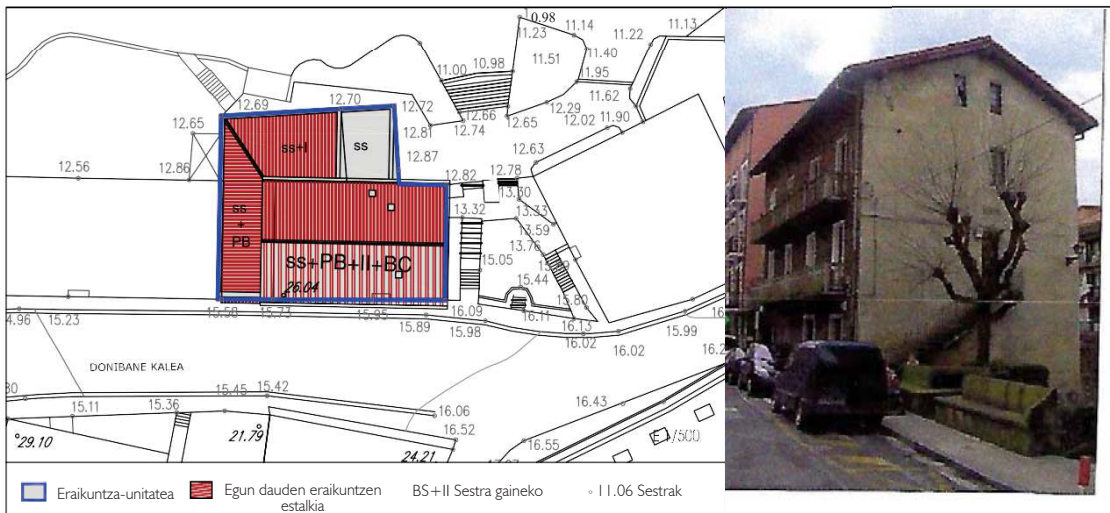
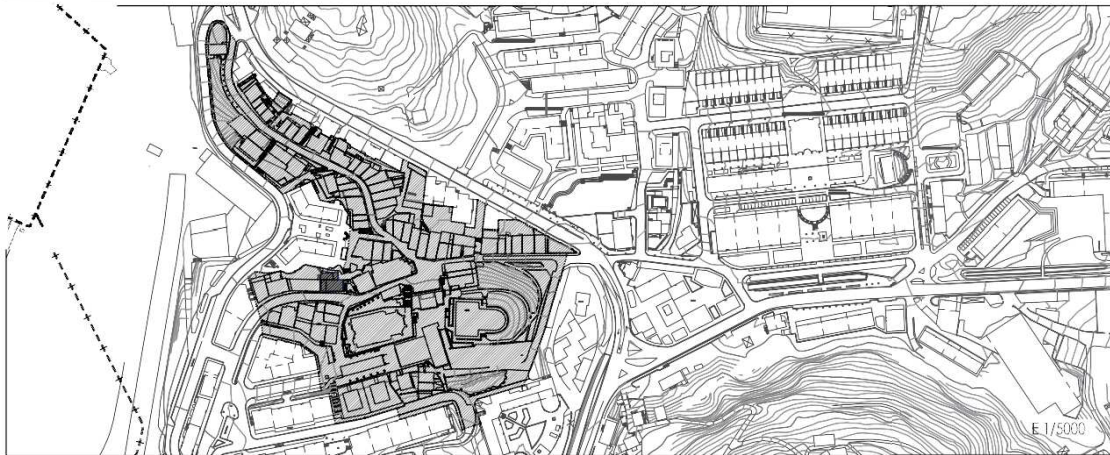
ANTOLAMENDUA

"D" DOKUMENTUA: ORDENANTZA PARTIKULARRAK

DONIBANE KALEA 4

ERAIKUNTZA-UNITATEA: **D-4**

I. INFORMAZIOA / EGUNGO EGOERA



I.1. ERABILERA ETA JABARIA

Bizitegi-erabilera nagusia. Titulartasun pribatua.

I.2. INTERES ARKITEKTONIKOA ETA/EDO HISTORIKOA

Interesik gabeko eraikina: babesik gabekoa. Inongo interes arkitektonikorik ez duen eraikina. Alabaina, nolabait ere integratuta dago Donibane kalearekiko, ingurumenari dagokionez behintzat.

I.3. ERAIKUNTZA-UNITATEAREN EGOKITASUN-MAILAK. 317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa.

- Hirigintza-egokitasuna
Eraikuntza-unitateak, hirigintzari dagokionez, Plan Berezi honen zehaztapenetara egokitu beharko du.
- Egituraren eta eraikuntzaren egokitasuna
Hala-holakoa. Akats puntualak ditu hornetan, egituran. Ez du igogailurik.
- Bizigarritasun-baldintzen egokitasuna
Hala-holakoa. Akats puntualak ditu instalazio komunetan.
- Akabera orokorraren egokitasuna
Txarra. Fatxada eta balkoien tratamendua.

-1a-



LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKO BIRGAITZEKO PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 P.E.R.C.H. DE LEZO

2020ko URTARRILA

ANTOLAMENDUA

"D" DOKUMENTUA: ORDENANTZA PARTIKULARRAK

II. ANTOLAMENDU XEHATUA

II.1. ESKU-HARTZEAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Egun dagoen eraikuntza sendotzea eta/edo ordeztzea, eta, ildo horretan, behar diren egokitasun-mailak erdiestera zein ondoriozko eraikuntza-unitatea eremuan hobeto integratzea lortzera bideratutako esku-hartzeak ahalbidetzea. Aurrekoa ezertan galarazi gabe, "etxe-uharte" berean kokatutako hurbileko beste unitate batzuk baino neurri txikiagoan eraikita dagoen unitatea dela kontuan harturik, unitate horretan eraikuntza-profila handitzea ahalbidetzen da.

II.2. KALIFIKAZIO XEHATUA

■ Partzelazio-baldintzak

Partzela birkonfiguratu egin daiteke, soilik haren azalera handitzea ahalbidetzearen ondorioetarako, partzelarako ezarritako sesira azpiko antolamendu berria (sotoa + erdisotoa) bertan gauzatu ahal izateko.
Partzela-eransketa; ez dago baimenduta.
Partzela-zatiketa; baimenduta dago. Partzelazio-baldintzak: Donibane kalerako gutxieneko partzela-aurpegia, 8 m; gutxieneko azalera, 100 m².

■ Erabilera-, jabari- eta eraikingintza-baldintzak

Ordenantza partikular honen 1. eta 2. grafikoetan ezarritakoak.

ERABILERA- ETA JABARI-ARAUBIDEA

Partzelako erabilera-araubidea Birgaitzeko Plan Bereziaren ordenantza orokorren 5. artikuluan ezarritakoa da.
Sotoko solairua: garaje-erabilera baimentzen da, sarbidea Polentzarrene kaletik duela.
Eraisotoko solairua: etxebizitzia-erabilera baimentzen da, sotoko estalkirako sarbide pribatuarekin.
Behoko solairua: etxebizitzia-erabilera baimentzen da osotasunean.

ERAIKUNTZAREN FORMA (okupazioa, altuera, estalki-tipologia eta fatxaden hierarkizazioa)

Egun dagoen eraikuntza gaur egun dituen formaren eta bolumenaren baldintza orokorretan finkatzen da, 1. eta 2. grafikoetan ezarritakoa bezalako antolamendu bolumentrikoaren soluzio bat gauzatzeko aukera ezertan galarazi gabe.

■ Eraikuntza-sabaia

Ordenantza partikular honetan ezarritako eraikuntza-baldintzen ondoriozkoa (lerrokadurak, solairu kopurua, teilatu-hegalaren altuera eta sekzioa).

■ Jarduteko eta urbanizatzeko baldintzak. Ordenantza partikular honen 3. grafikoan ezarritakoak (jarduketa bakartuko partzela).

Behar izanez gero, dagokion birpartzelazio-espeditentea tramitatuko da.

Eraikuntza nagusiarri erantsitako atzealdeko gorputza antolamenduz kanpo geratzen da (hirigintza-egokitasuna).

Antolamenduz kanpokoa egikaritzeko epea: 8 urte.

II.3. ERAIKINGINTZA-ORDENANTZA

■ Babes-maila

Babesik gabeko eraikina.

■ Baimendutako eraikitze esku-hartzeak

Sendotzekoa, eraberritzekoa (eraiste partziala eta handitzea) eta ordeztzekoa.

(Horiek guztiak, **ordeztzekoa** izan ezik, **birgaitzeko obratzat** hartuta).

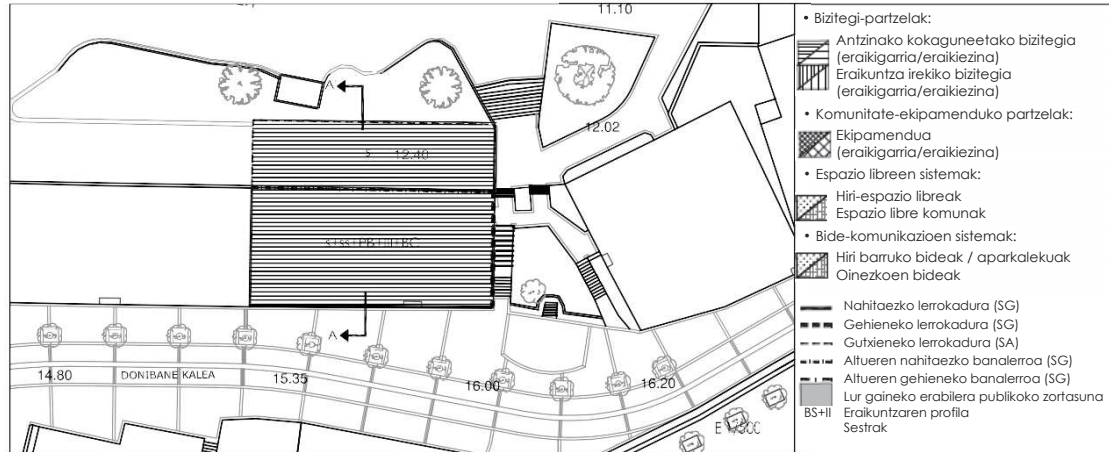
■ Babestu beharreko elementuak

Ez dago halakorik

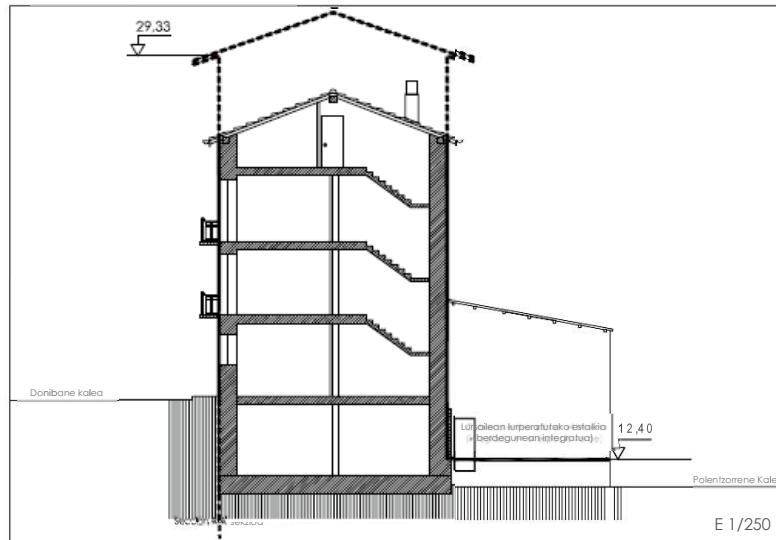
■ Bat ez datozen elementuak (ordenantza orokorren 25. artikulua).

Ez dago halakorik

Erabilera-, jabari- eta eraikingintza-baldintzak



1. grafikoa. OINPLANOA



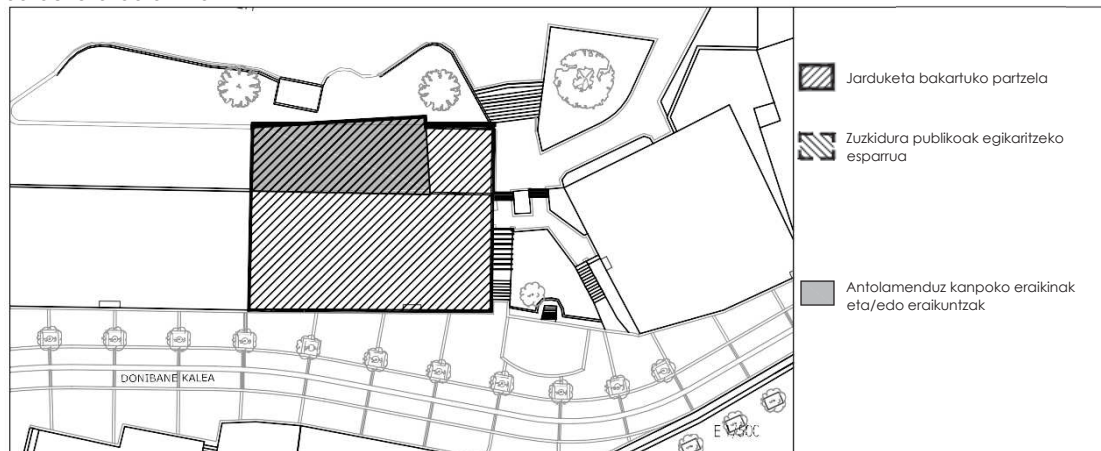
Estalkiaren egokitasun-baldintzak:

Teilatu-hegalaren kota (ordenantza orokorrean 33. artikuluan arabera adierazia)
Gehieneko mald: % 35
Teilatu-hegalaren gehieneko irteera: (ordenantza orokorrean 36.7 artikuluan arabera)
Tipologia: bi isurkikoa
Gailurra: fatxada nagusiarekiko eta atzekoarekiko paraleloa

- Nahitaezko ingurutzalea
- Gehieneko ingurutzalea
- ▽ Teilatu-hegalaren kota

2. grafikoa. SEKZIOA (egungo egoerari gainjarria)

Jarduketa-baldintzak



3. grafikoa. OINPLANOA



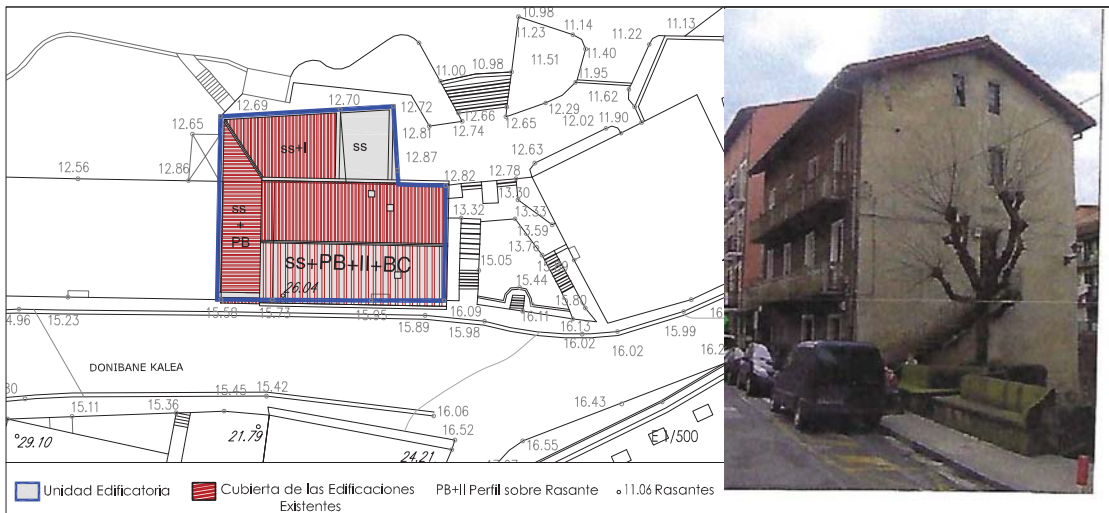
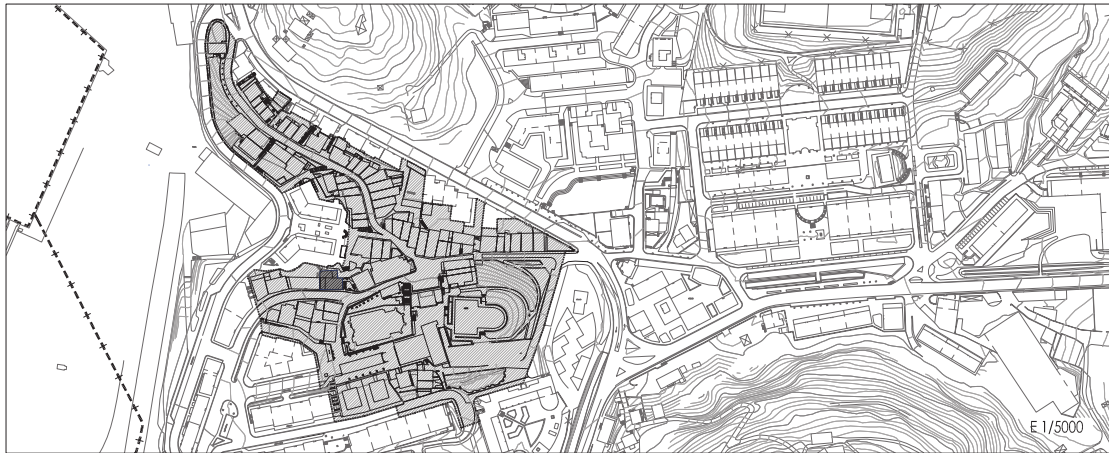
LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA
MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 P.E.R.C.H. DE LEZO

ENERO 2.020

ORDENACION
DOCUMENTO "D": ORDENANZAS PARTICULARES

DONIBANE KALEA, 4	UNIDAD EDIFICATORIA D-4
-------------------	--------------------------------

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

Edificio sin interés: Indiferente. Edificio sin interés arquitectónico alguno, se encuentra sin embargo en cierta forma integrado ambientalmente respecto a Donibane Kalea.

I.3. NIVELES DE ADECUACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA. Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre.

- **Adecuación Urbanística**
La unidad edificatoria deberá adecuarse urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- **Adecuación Estructural-Constructiva**
Regular. Presenta deficiencias puntuales en muros, estructura. Carece de ascensor.
- **Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad**
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- **Adecuación del Acabado General**
Mcl. Tratamiento de fachadas y balcones.

-1a-



LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA
MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 P.E.R.C.H. DE LEZO

ENERO 2.020

ORDENACION

DOCUMENTO "D": ORDENANZAS PARTICULARES

II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente, propiciando aquellas intervenciones encaminadas tanto a alcanzar los niveles de adecuación precisos, como a lograr una mejor integración en el área de la unidad edificatoria resultante. Sin perjuicio de lo anterior, tratándose de una unidad infraedificada con respecto a otras unidades inmediatas a ella sitas en la misma "manzana", se posibilita en esta unidad el incremento de su perfil edificatorio.

II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

■ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración a los efectos exclusivamente de posibilitar una ampliación de su superficie que permita materializar la nueva ordenación bajo rasante (sótano+semisótano) establecida para la misma.

Agregación de parcelas: No autorizada.

Segregación de parcelas: Autorizada. Condiciones de parcelación: frente mínimo a Donibane kalea 8 m; superficie mínima 100 m².

■ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación

Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el artículo 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.R.

Planta sótano: Se permite el uso de garaje con acceso desde Potentzarrene kalea.

Planta semisótano: Se permite el uso de vivienda con acceso privado a la cubierta del sótano.

Planta baja: se permite el uso de vivienda en su totalidad.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN (ocupación, altura, tipología de cubierta y jerarquización de fachadas)

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen, ello sin perjuicio de la posibilidad de materializar una solución de ordenación volumétrica como la establecida en los gráficos 1 y 2.

■ Techo edificatorio

El resultante de las condiciones de edificación (alineaciones, nº de plantas, altura de alero y sección), establecidas en la presente Ordenanza Particular.

■ Condiciones de Actuación y Urbanización. Las establecidas en el gráfico 3 de la presente Ordenanza Particular (Parcela de actuación aislada).

Si resultara necesario, se procederá a tramitar el correspondiente expediente de Reparcelación.

Queda fuera de ordenación (adecuación urbanística) el cuerpo trasero anejo a la edificación principal. Plazo de ejecución del f. o. : 8 años).

II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

■ Grado de protección

Edificación **Indiferente** (sin protección).

■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Consolidación, Reforma (c/Demolición Parcial y Ampliación) y Sustitución.

(Todas ellas excepto la **Sustitución**, con carácter de **Rehabilitación**).

■ Elementos a proteger

No existen

■ Elementos discordantes (art.25 de las O.G.).

No existen

-2a-

Condiciones de uso, dominio y edificación

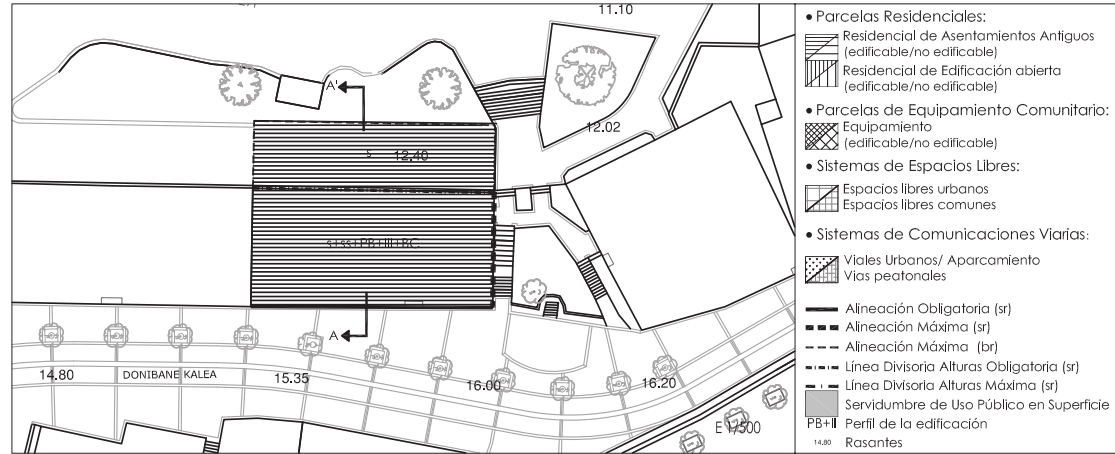
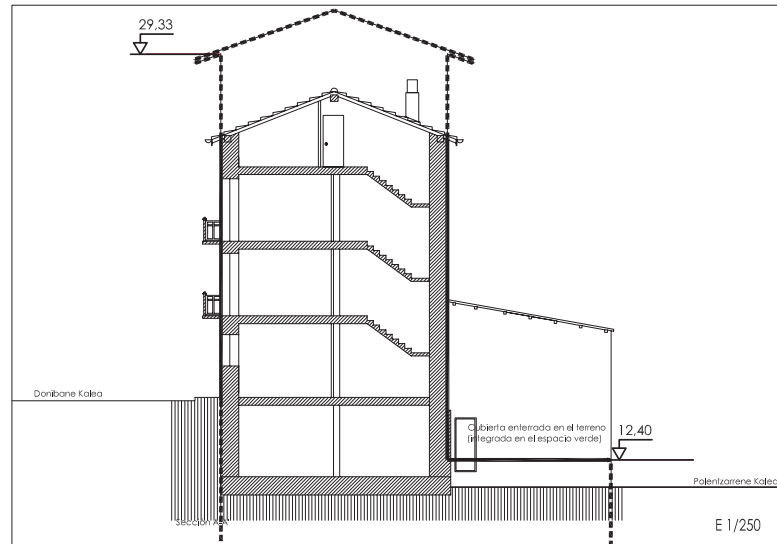


Gráfico 1. PLANTA



Condiciones de adecuación de la cubierta:

Cota de alero: (referida s/art. 33 O.G.)
Pendiente máxima: 35 %
Vuelo máximo de alero: (s/art. 36.7 O.G.)
Tipología: dos aguas
Cumbreira: Paralela a fachadas principal y trasera

- Envolverte Obligatoria
- - - Envolverte Máxima
▽ Cota de Alero

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación

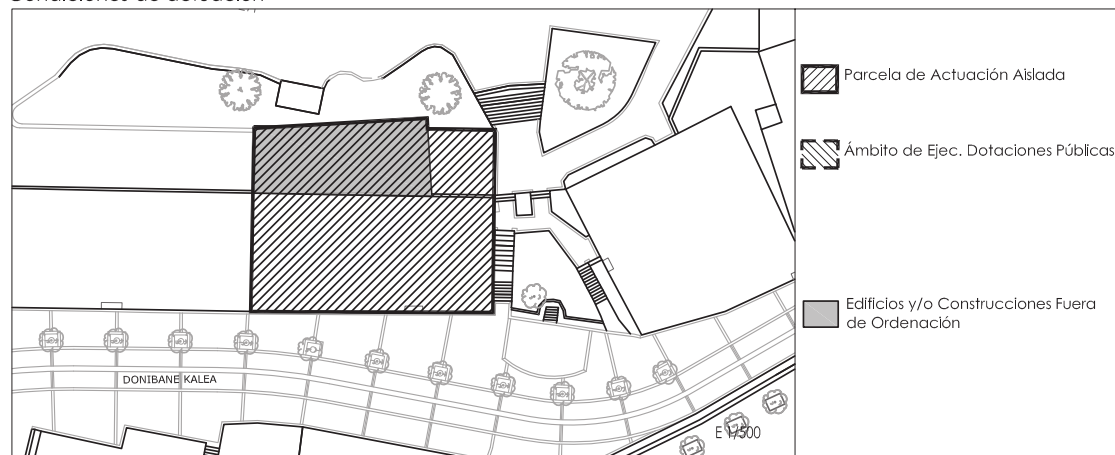


Gráfico 3. PLANTA