

**A.A.I.2 – ISASTIKO JARDUKETA INTEGRATUAREN  
XEHESTASUN-AZTERLANA (LEZO)**



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN  
INTEGRADA A.A.I.2 – ISASTI (LEZO)**

**DOCUMENTO CERO**

## **INDICE GENERAL**

### **DOCUMENTO A.- MEMORIA**

- 1.- Objeto
- 2.- Promotor
- 3.- Redactores
- 4.- Ámbito de actuación
- 5.- Descripción del estado actual
- 6.- Estructura de la propiedad
- 7.- Base legal de documento y su contenido
- 8.- Situación Urbanística. Planeamiento vigente
- 9.- Justificación de la necesidad del Estudio de Detalle
- 10.- Descripción de la ordenación
- 11.- Criterios de urbanización
- 12.- Determinaciones legales y de gestión. Condiciones de ejecución.
- 13.- Resumen ejecutivo
- 14.- Ficha Urbanística Particular
- 15.- Conclusión

### **DOCUMENTO B. PLANOS**

#### **PLANOS DE INFORMACIÓN**

- IN.01.- Situación y emplazamiento
- IN.02.- Planeamiento vigente I
- IN.03.- Planeamiento vigente II
- IN.04.- Plano Parcelario

#### **PLANOS DE ORDENACION**

- OR.01.- Delimitación de la A.A.I.2
- OR.02.- Calificación global
- OR.03.- Calificación pormenorizada
- OR.04.- Parcela edificable resultante
- OR.05.- Terrenos de cesión obligatoria
- OR.06.- Alineaciones y rasantes
- OR.07.- Urbanización del dominio y uso público
- OR.08.- Estándares urbanísticos
- OR.09.- Usos. Planta garaje y Planta baja
- OR.10.- Usos. Planta primera y Planta tipo
- OR.11.- Usos. Secciones tipo

### **ANEXOS**

- ANEXO 1.- Ficha urbanística del P.G.O.U.

## **A. DOKUMENTUA - MEMORIA**

### **DOCUMENTO A.- MEMORIA**

## **INDICE**

---

### **DOCUMENTO A.- MEMORIA**

- 1.- Objeto
- 2.- Promotor
- 3.- Redactores
- 4.- Ámbito de actuación
- 5.- Descripción del estado actual
- 6.- Estructura de la propiedad
- 7.- Base legal de documento y su contenido
- 8.- Situación Urbanística. Planeamiento vigente
- 9.- Justificación de la necesidad del Estudio de Detalle
- 10.- Descripción de la ordenación
- 11.- Criterios de urbanización
- 12.- Determinaciones legales y de gestión. Condiciones de ejecución.
- 13.- Resumen ejecutivo
- 14.- Ficha Urbanística Particular
- 15.- Conclusión

## **DOCUMENTO A. MEMORIA**

### **1.- OBJETO**

Se redacta este ESTUDIO DE DETALLE con el objeto de promover el desarrollo urbanístico del Ámbito de Ordenación Urbanística A.O.U. 11 – ISASTI, ubicado en el municipio de Lezo y situado en el tejido urbano consolidado del Barrio de Pysbe, colindante con el ámbito Olatzar al norte, sobre terrenos propiedad de la sociedad CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L.



### **2.- PROMOTOR**

Promueve el presente Estudio de Detalle la sociedad CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L. con domicilio en Errenteria (Gipuzkoa), Plaza de la Diputación,1 – bajo. (20100), y con CIF B-20712147.

Actúa en representación de la misma Don Juan ramón Michelena Zubizarreta con NIF 44152069G.

Previa y simultáneamente al desarrollo del presente Estudio de Detalle se han realizado las consultas pertinentes a los técnicos responsables del planeamiento urbanístico municipal de Lezo con los que, entre otros aspectos, se ha consensuado la procedencia de este documento.

Estudio de Detalle del A.A.I.2 – Isasti (Lezo)

### **3.- REDACTORES**

SESTRA Ingeniería y Arquitectura, S.L., con domicilio en Donostia, Zuatzu Kalea 2, Edificio Igeldo, interviniendo en su nombre el Arquitecto D. JAIME CARRETERO, Colegiado N.º 2.970 del COAVN (Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro).

Con la colaboración del Abogado Urbanista D. EDORTA ALONSO, con despacho profesional en Donostia, De los Amezketa 15- Entlo. C, con el N.º 1977 del ICAGI (Ilustre Colegio de Abogados de Gipuzkoa).

#### 4.- AMBITO DE ACTUACIÓN

El A.O.U. 11 – ISASTI, del T.R.P.G.O.U de Lezo (2011), abarca una extensión superficial de 4.024 m<sup>2</sup>.

Dicho ámbito conforma en sí mismo el ámbito de actuación integrada A.A.I.2, del que se excluye la parcela donde se ubica el N.º 1 de Lexo Bertsolaria, que se consolida en sus actuales parámetros urbanísticos -edificabilidad, perfil edificatorio, altura, ocupación-. De conformidad a ello, la Actuación Integrada A.A.I.2 tiene una extensión superficial de 3.798,78m<sup>2</sup>.

Su concreta ubicación y delimitación queda reflejada en los Planos de Información y Planeamiento Vigente, 1.01, 1.02 y 1.03 y en el de Ordenación OR.1, incluidos en el DOCUMENTO B.- PLANOS.



#### 5.- DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

El ámbito objeto de este Estudio de Detalle se ubica en la zona este del núcleo urbano del municipio de Lezo, tiene como eje vertebrador, de sur a norte, Lezo Bertsolaria kalea y su punto central es la plaza Lope de Isasti, de ahí su denominación de A.O.U. 11 – ISASTI desde el P.G.O.U de Lezo (2011).

El ámbito que se inserta en el tejido urbano consolidado del Barrio de Pysbe, linda al norte con el ámbito Olatzar recientemente urbanizado y abarca una superficie de 4.024 m<sup>2</sup> establecida desde el plano II.1.4 – Clasificación del Suelo en la Delimitación de Ámbitos del PGOU.

Como hemos indicado, Lezo Bertsolaria kalea se constituye en eje del ámbito y lo divide en dos zonas, al oeste una zona que comprende una edificación residencial consolidada y los espacios verdes entorno a ella, en los que se desarrollan unas escaleras de planta semicircular con las que se salva la diferencia de cotas entre el acceso al edificio en alto y la calle Lezo Bertsolaria, y al este, frente a estas escaleras, la plaza de Lope de Isasti y sobre esta hacia el norte la nueva zona edificable propiamente dicha.



La plaza Lope de Isasti se desarrolla sobre una traza de planta rectangular que comprende un vial circundante mayormente ocupado por aparcamientos y un espacio central peatonal enmarcado por alineaciones de plataneros de cierto porte en sus bordes y dentro del que se habilita una zona de estancia con jardín central y bancos perimetrales entre setos y árboles.

Al norte de la plaza Lope de Isasti, sobre la nueva zona edificable, en un primer término se encuentra una zona de juegos infantiles habilitada directamente en zona verde, zona verde que continua hacia el norte, si bien en una sección de cierta pendiente que acompaña al trazado ascendente de Lezo Bertsolaría kalea hasta su intersección con el ámbito Olatzar entes mencionado.

Así la topografía de Lezo Bertsolaría kalea asciende de sur a norte desde la cota +9,50 a la cota +18,50, la plaza Lope de Isasti se sitúa en un punto medio a la cota +13,50, el edificio consolidado al oeste en la cota +19,00 y la zona norte del ámbito sobre una cota media +18,00, con ello, la nueva zona edificable deberá encajarse entre la cota +13,50 de Lope de Isasti y la cota +18,00 del límite norte.

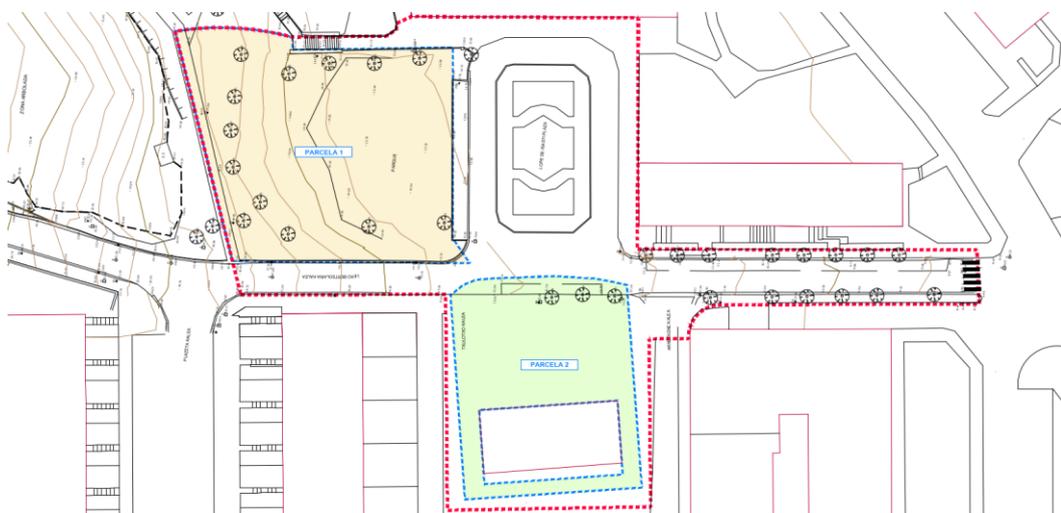
## 6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Dentro del ámbito de actuación integrada A.A.I.2 encontramos dos parcelas propiedad de CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L., más concretamente:

- **Una superficie de 1.233,00 m<sup>2</sup>**, resto de finca matriz de la finca registral 1691, sita al norte del ámbito, entre el ámbito Olatzar y la Plaza Lope de Isasti. (Parcela 1)
- **Y otra finca de 620,00 m<sup>2</sup>**, finca registral 1749, al Oeste del ámbito, al oeste de Lexo Bertsolaría kalea, entre Txulotxo kalea y Arretxene kalea; finca que por su interior linda por todos sus puntos cardinales con Casa N.º 1 de Lexo Bertsolaría kalea, parcela esta que queda excluida del ámbito de actuación integrada A.A.I.2. (Parcela 2)

El resto de los terrenos del ámbito de actuación integrada A.A.I.2 están constituidos por terrenos de dominio y uso público, correspondientes a un tramo de Lexo Bertsolaría kalea y a la Plaza L. Isasti.

En el Plano IN.04.- PLANO. PARCELARIO, quedan identificadas las citadas parcelas.



## 7.- BASE LEGAL DEL DOCUMENTO Y SU CONTENIDO

El presente documento se redacta de conformidad a lo dispuesto en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País vasco, en los que se establece que:

### *Artículo 73 Estudios de detalle*

1.- *Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.*

2.- *Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:*

- a) *El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.*
- b) *La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.*
- c) *La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.*

3.- *Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.*

### *Artículo 74 Documentación*

*El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:*

1.- *Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.*

2.- *Planos de información.*

3.- *Planos de ordenación.*

De conformidad a todo ello, el contenido de este documento incluye un DOCUMENTO A - MEMORIA, en el que se describen y justifican las determinaciones a nivel de Estudio de Detalle en relación al A.O.U. 11 – ISASTI del texto refundido del P.G.O.U de Lezo.

Y con el DOCUMENTO B - PLANOS, contenedor de los planos de INFORMACIÓN y ORDENACIÓN, en los que se ofrece el detalle gráfico informativo de las características de los terrenos afectados y su situación urbanística vigente, de las propuestas de alineaciones y rasantes, de las características de la edificación, y regulación de determinados aspectos de las obras de urbanización.

## 8.- SITUACION URBANISTICA. PLANEAMIENTO VIGENTE

En el ámbito objeto de este Estudio de Detalle denominado de A.O.U. 11 ISASTI desde el P.G.O.U de Lezo, publicado en el BOG el 23 de diciembre de 2011, se debe dar respuesta a lo establecido en la ficha del A.O.U. 11 ISASTI incluida en el Documento 2.2. – Normas Particulares del TRPGOU de Lezo. Los objetivos y criterios básicos de la ordenación, según esta ficha son:

Consolidación de la edificación y los espacios públicos existentes, de acuerdo a las condiciones de ordenación vigentes, proyectando una nueva actuación residencial de Viviendas Protegidas que colmate y reordene la estructura urbana del ámbito.

Obtención de nuevos suelos, actualmente privados, para ampliar la dotación del sistema local de espacios libres y aparcamientos en superficie. Estos suelos son los que se encuentran al norte de la plaza Lope de Isasti y al oeste de la calle Lexo Bertsolaria (rodeando la casa nº 1).

Reurbanización de la calle Lezo Bertsolaria- dándole una anchura continua de calzada de 6 metros, para mejorar la trama viaria urbana actual y en previsión de futuros desarrollos residenciales en ámbitos lindantes-, y regeneración de la plaza Lope de Isasti sustituyendo su actual utilización de aparcamiento dándole un carácter básicamente peatonal.

Y su régimen de ejecución:

### 3.a.- Condiciones de ejecución

El ámbito Isasti conforma en sí mismo el ámbito de actuación integrada A.A.I.2 , del que se excluye la parcela donde se ubica la casa nº 1 de Lexo Bertsolaria, que se consolida en sus actuales parámetros urbanísticos- edificabilidad, perfil edificatorio, altura, ocupación-.

Las condiciones de ejecución para la nueva edificación serán las que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas de la nueva edificación.

### 3.b.- Condiciones de parcelación

En la nueva edificación serán las reflejadas en la ficha gráfica:

Suelo residencial privado:

* Sobre rasante	416 m <sup>2</sup>
* Bajo rasante	780 m <sup>2</sup>

Suelo de cesión pública:

* Nuevo	1.326 m <sup>2</sup>
---------	----------------------

### 3.c.- Condiciones de Urbanización

Las obras de urbanización se realizarán de acuerdo a lo dispuesto en el Proyecto de Urbanización a tramitar. Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización serán las que se definan en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el proyecto de reparcelación a promover.

Se acompaña, como **ANEXO 1**, la ficha urbanística del PGOU de la citada A.O.U. 11 ISASTI.

## 9.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

En la ficha del A.O.U. 11 ISASTI incluida en el Documento 2.2. – Normas Particulares del TRPGOU de Lezo se determina expresamente, en su apartado III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL, que:

- 3. *Determinación de la ordenación pormenorizada.*

*La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.*

Señalando posteriormente en su apartado IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO, que:

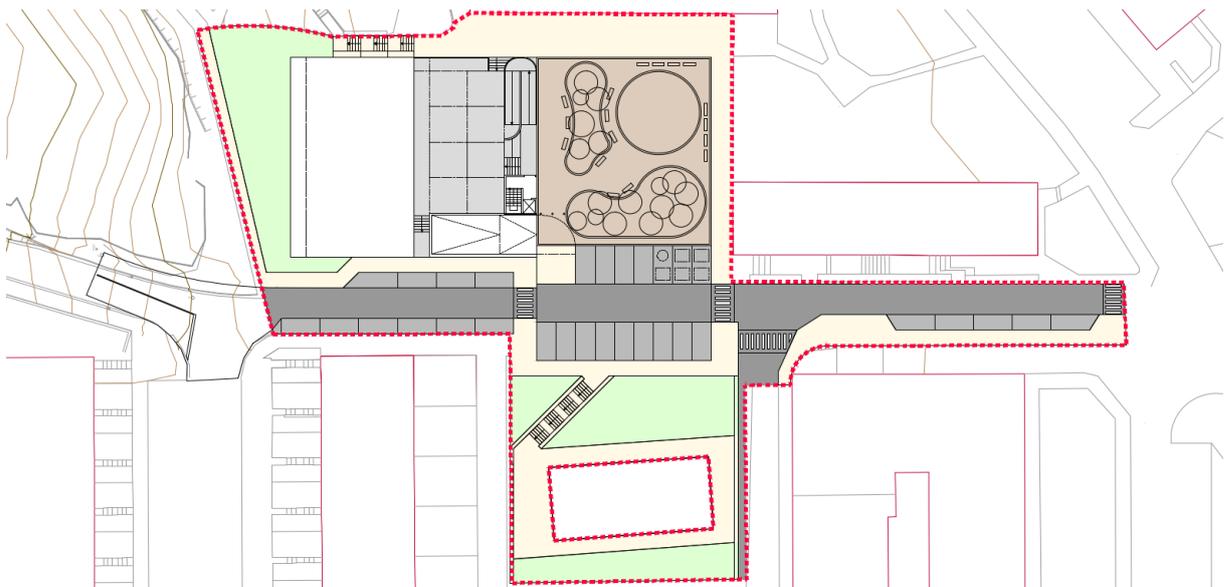
- 3. *Régimen de ejecución.*

*3.a. - Condiciones de ejecución.*

*El ámbito Isasti conforma en sí mismo el ámbito de actuación integrada A.A.I.2, del que se excluye la parcela donde se ubica la casa N.º 1 de Lexo Bertsolaria, que se consolida en sus actuales parámetros urbanísticos -edificabilidad, perfil edificatorio, altura, ocupación-.*

*Las condiciones de ejecución para la nueva edificación serán las que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora. **El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas de la nueva edificación.***

En atención a ello el Ayuntamiento de Lezo ha entendido necesario la redacción del presente documento al objeto de reflejar las propuestas de alineaciones y rasantes, las características de la edificación, y la regulación de determinados aspectos de las obras de urbanización.



## 10.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

La ordenación propuesta por este Estudio de Detalle es un fiel reflejo de la ordenada desde el Texto Refundido del PGOU de Lezo, más concretamente por el Documento 2.2 – Normas Urbanísticas Particulares, Ámbito A.O.U. 11 ISASTI. Se trata, en consecuencia, de consolidar los objetivos generales y criterios básicos de la ordenación prevista en el PGOU, cuales son:

- 1.- En la zona oeste de Lezo Bertsolaria kalea, de una parte, consolidar de acuerdo a su forma actual, ocupación, alturas, perfil, usos y número de viviendas, la edificación existente como nº1 de Lezo Bertsolaria kalea y de otra, obtener como suelos de uso público los actualmente privados que se encuentran al oeste de Lezo Bertsolaria kalea rodeando la mencionada casa nº1 y así ampliar la dotación del sistema local de espacios libres.
- 2.- En la zona norte de la plaza Lope de Isasti, de una parte, de acuerdo a las condiciones de ordenación vigentes, definición de una nueva actuación residencial de viviendas protegidas que colmate y reordene la estructura urbana del ámbito, y de otra al igual que en el caso anterior, ampliar la dotación del sistema local de espacios libres al obtener como suelos de uso público los terrenos que queden rodeando el nuevo edificio residencial.
- 3.- Reurbanización de Lezo Bertsolaria kalea definiendo un vial de anchura continua de calzada de 6 metros para así mejorar la trama viaria urbana actual, en previsión de futuros desarrollos residenciales en ámbitos colindantes.
- 4.- Regeneración de la plaza Lope de Isasti sustituyendo su actual utilización de aparcamiento, dándole un carácter básicamente peatonal.

Y para dar respuesta a todo ello, la ordenación propuesta desde este Estudio de Detalle se describe en base a los siguientes criterios:

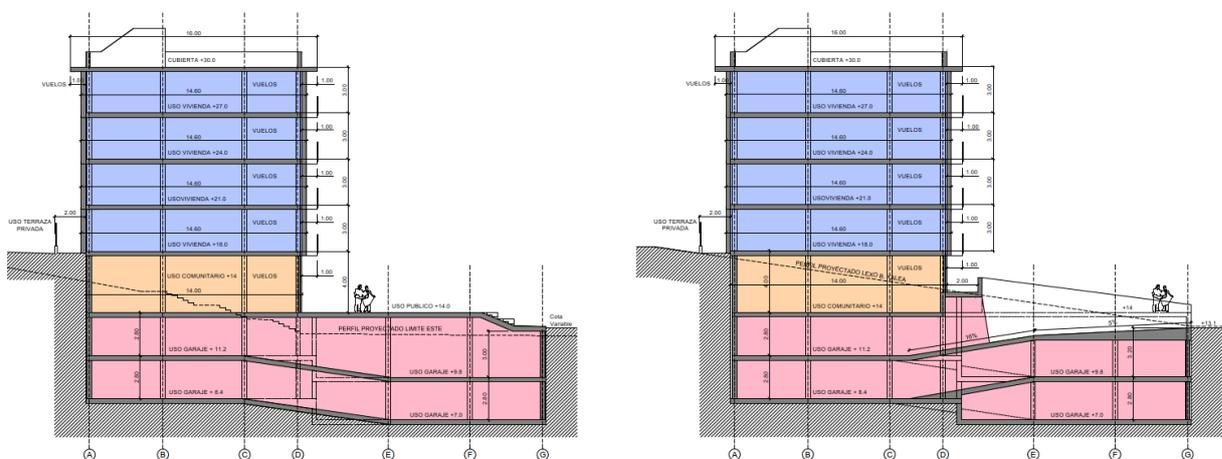
- a.- Lezo Bertsolaria kalea se constituye en el eje estructurante de la nueva ordenación, su trazado se redefine sobre una sección viaria de al menos 6m de calzada en el que se ha consensuado con los técnicos municipales de urbanismo que su sentido sea único en dirección de sur a norte y manteniendo el mismo perfil longitudinal del trazado actual. Al eliminar las plazas de aparcamiento que actualmente se ubican en la plaza Lope de Isasti, la nueva dotación de aparcamiento se concentra y unifica en Lezo Bertsolaria kalea hasta una dotación total de 28 plazas, 15 en línea y 13 restantes en batería.
- b.- Sobre la zona oeste, en el entorno de la casa nº1 de Lezo Bertsolaria kalea, consecuencia de la reordenación de los aparcamientos en batería de la zona central antes descrita, reurbanización de la zona verde contigua al edificio, sustituyendo las escaleras de traza de planta semicircular por unas de nueva directriz recta consolidado las zonas verdes contiguas.
- c.- Sobre la plaza Lope de Isasti, frente a la zona edificable, definición de una nueva plaza peatonal de 24,50m de ancho y 22,50m de fondo en la que se ordenan zonas ajardinadas y arboladas en los frentes oeste y norte y una zona abierta hacia el frente sudeste, generando entre ellas y entrono a ellas diferentes recorridos peatonales perimetrales e intercalando diferentes zonas de descanso con bancos.

d.- Frente a la nueva plaza Lope de Isasti, en su límite norte, definición de la nueva parcela privada edificable para uso residencial de 26,00m de ancho y 31,83m de fondo, sobre la que se desarrolla una sección edificatoria compuesta de 2 plantas de sótano para usos auxiliares y garajes, 1 planta baja para uso comercial y dotacional y 4 plantas para uso de vivienda, encajando el volumen edificado sobre una sección escalonada y ajustada a la topografía del teneño, de tal modo y manera que, así como las plantas sótano ocupan prácticamente toda la parcela, las planta baja y las plantas superiores se ajustan al límite norte en una planta restringida a 26,00m de ancho y 14,00m de fondo, se completa el conjunto con una banda de parcela privada no edificable de 2m de ancho sobre este límite norte al objeto asegurar cierta privacidad a las viviendas del nivel de planta primera que quedan sensiblemente a cota con el terreno circundante.

e.- Desde el encaje de la sección edificatoria escalonada descrita y consecuencia de ella, sobre la zona sur de la parcela edificable resta una zona de 26,00m de ancho y 15,83m de fondo, que si bien es privada y edificable bajo rasante para usos auxiliares y garajes, queda sujeta a una servidumbre de uso público sobre rasante y de uso peatonal exclusivo a modo de ampliación de la plaza Lope de Isasti, si bien y consecuencia del encaje topográfico antes indicado, dispuesta en una cota ligeramente superior.

f.- A diferencia de lo apuntado en la Calificación Pormenorizada por la ficha de la Norma Particular del A.O.U. 11 ISASTI y con el consenso de los técnicos responsables del planeamiento urbanístico municipal de Lezo, la zona de vial de coexistencia para el acceso a los niveles de sótano de la parcela edificable, se ha limitado y recortado reubicando el acceso al sótano en el vértice sudoeste de la parcela. Para ello se ha dispuesto una rampa en descenso hacia el sótano sobre el frente oeste y junto a ella un núcleo de escaleras y ascensor que dará servicio a los usuarios de plazas de garaje, independientemente del correspondiente a los propietarios de las viviendas.

g.- Finalmente cabe indicar que acorde a lo establecido en el PGOU de Lezo y en consecuencia por la ficha de la Norma Particular del A.O.U. 11 ISASTI, la sección edificable de la parcela privada se ajusta a la caja de sección definida sobre la planta edificable y una altura máxima de doce metros sobre la planta baja según la sección adjunta.



## 11.- CRITERIOS DE URBANIZACIÓN

Lezo Bertsolaria kalea es el eje viario principal de la nueva urbanización que con un trazado de directriz recta cruza el ámbito de sur a norte sobre un perfil longitudinal en el que se diferencian tres tramos, el tramo sur, el central y el tramo norte, y con ellos tres secciones y perfiles diferentes.

El tramo sur comprende el trazado de los primeros 50m desde Zubitxo kalea hasta la plaza Lope de Isasti, su perfil longitudinal asciende desde la cota +9,50 hasta la +12,40 con una pendiente media del 6%. La nueva urbanización proyecta una sección transversal compuesta de vial con aparcamiento en línea y acera en el lateral izquierdo en una secuencia de 4+2+2m, precisando para ello a eliminación de las dos alineaciones de plátanos existentes.

El tramo central comprende el trazado de los 30m siguientes enfrentados a la plaza Lope de Isasti, su perfil longitudinal es ligeramente ascendente desde la cota +12,40 hasta la +13,40 con una pendiente media longitudinal del 3%, en este tramo la nueva urbanización proyecta una sección transversal compuesta de vial con aparcamiento en batería a ambos lados y una acera lateral en la izquierda sobre una secuencia de 5+5+5+2m, con el desarrollo de la nueva plaza a su derecha.

Finalmente, el tramo norte que comprende el trazado de sus últimos 30m desde la plaza Lope de Isasti hasta el encuentro con Plazeta kalea, presenta un perfil longitudinal notoriamente ascendente desde la cota +13,40 hasta la +18,50 con una pendiente media del 17%, sobre este tramo la nueva urbanización define una sección transversal compuesta de vial con aparcamiento en línea a ambos lados y acera lateral derecha nueva, con una secuencia de 2+2+4+2m, manteniendo en su estado actual la acera que, fuera del ámbito, discurre por el lado izquierdo, siempre en dirección norte.

Un capítulo destacado en la nueva ordenación del ámbito Isasti es la regeneración de plaza que le da nombre, para ello la propuesta de reurbanización define el desarrollo de un único espacio peatonal que coloniza toda la superficie mediante un tratamiento homogéneo y en el que se insertan dos zonas ajardinadas permeables sobre las que se desarrollen nuevas plantaciones de arbolado. Esta reurbanización se completará con la repavimentación de las aceras perimetrales sobre los frentes sur y este en la franja de espacio restante desde el tratamiento de plaza hasta los edificios perimetrales.

La reurbanización del entorno de la nueva parcela edificable incluye dos frentes de actuación, en el frente este y en paralelo al nuevo edificio, la reurbanización del tramo de escaleras que da acceso a los edificios números 3 y 5 de plaza Lope de Isasti, y del frente norte el desarrollo de una zona verde en forma de cuña en el espacio restante entre la nueva parcela privada y la acera que también da acceso a los portales antes indicados, acera esta que también será objeto de repavimentación.

Para la reurbanización del entorno del edificio número 1 de Lezo Bertsolaria, la nueva ordenación incluirá la repavimentación de sus aceras circundantes y una nueva disposición de la zona verde enfrentada a la plaza Lope de Isasti en la que definirán nuevos taludes y en la que se proyectará una nueva y única escalera de conexión entre la cota del edificio y el nivel de la plaza.

Finalmente, como complemento peatonal a la plaza Lope de Isasti, la cubierta de la zona sur de la planta de garajes se constituye en servidumbre de uso público y en consecuencia será objeto de un tratamiento peatonal integral.

## 12.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.CONDICIONES DE EJECUCIÓN

### 12.1.- Adecuación del documento a la normativa vigente

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con la legislación vigente y cumple las determinaciones del vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

Cumple con el Decreto 68/2000, de 11 de abril, sobre supresión de barreras urbanísticas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, y la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de accesibilidad.

### 12.2.- Tramitación y aprobación

El presente Estudio de Detalle será sometido a la tramitación reglamentaria establecida en el artículo 98 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en el que se determina que:

- “1. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por los ayuntamientos competentes en el plazo máximo de tres meses.*
- 2. Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante 20 días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y publicación en uno de los diarios de mayor circulación del mismo.*
- 3. Corresponderá al Ayuntamiento la aprobación definitiva de los estudios de detalle. el plazo para la citada aprobación definitiva será de tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido ese plazo sin comunicar la pertinente resolución, cuando dicho estudio de detalle haya sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado”.*

### 12.3.- Desarrollo y ejecución del Estudio de Detalle

De conformidad a lo establecido en la ficha del A.O.U. 11 ISASTI, del DOCUMENTO 2.2. NORMAS PARTICULARES del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo:

- Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización serán las que se definan en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el Proyecto de Reparcelación.
- Las obras de urbanización se realizarán de acuerdo a lo dispuesto en el Proyecto de Urbanización.

En la parcela se levantará una única edificación de uso residencial.

### 12.4.- Cesiones

De conformidad con lo dispuesto en el planeamiento general y en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Lezo, lo siguiente:

- Todas las superficies destinadas por el Plan al dominio y uso público, que serán todas las no ocupadas por la parcela privada edificable, y que vienen definidas en el PLANO OR.05. TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA
- El 15% del aprovechamiento lucrativo.

Dicha cesión se hará efectiva mediante una compensación económica sustitutiva, que deberá ser abonada por la propiedad al Ayuntamiento de Lezo en el plazo máximo de 15 días hábiles contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

#### 12.5.- Justificación del cumplimiento del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos

El Decreto 123/2012 tiene por objeto el desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en lo concerniente a la regulación de los estándares urbanísticos legalmente previstos en la misma, y relativos, entre otros, a los estándares dotacionales.

Así, en el artículo 6 de dicho Decreto se determinan los estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad.

- ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES

15% de la superficie total del ámbito  
15% de 3.798,78 m<sup>2</sup> = 569,82 m<sup>2</sup>

- OTRAS DOTACIONES

1) 5 m<sup>2</sup> suelo / 25 m<sup>2</sup> techo edificables sobre rasante  
Dotación en Suelo =  $(5/25) \times 1.820 \text{ m}^2 \text{ t} = 364 \text{ m}^2 \text{ s}$

- APARCAMIENTOS

0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcela de titularidad privada:  $0,35 \times (1820:25) = 25,48$  (26 plazas)

- ARBOLADO. VEGETACION

Plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo urbano de uso residencial o por cada cien metros cuadrados de construcción:  $1 \times (1820:100) = 19$  árboles

Que de no poderse mantener se cumplirá mediante su plantación de conformidad a las indicaciones de los servicios municipales.

En conclusión, se cumple los estándares exigidos por el Decreto 123/2012

#### 12.6.- Edificios objeto de derribo. Realojos

Dentro de la actuación integrada no existe ninguna edificación, no existen elementos que deban ser derribados, demolidos, por resultar incompatibles con la ejecución del planeamiento.

No resulta necesario establecer ningún programa de realojo.

#### 12.7.- Proyecto de Urbanización

Se redactará un único Proyecto de Urbanización para todo el ámbito de actuación.

### 13.- RESUMEN EJECUTIVO

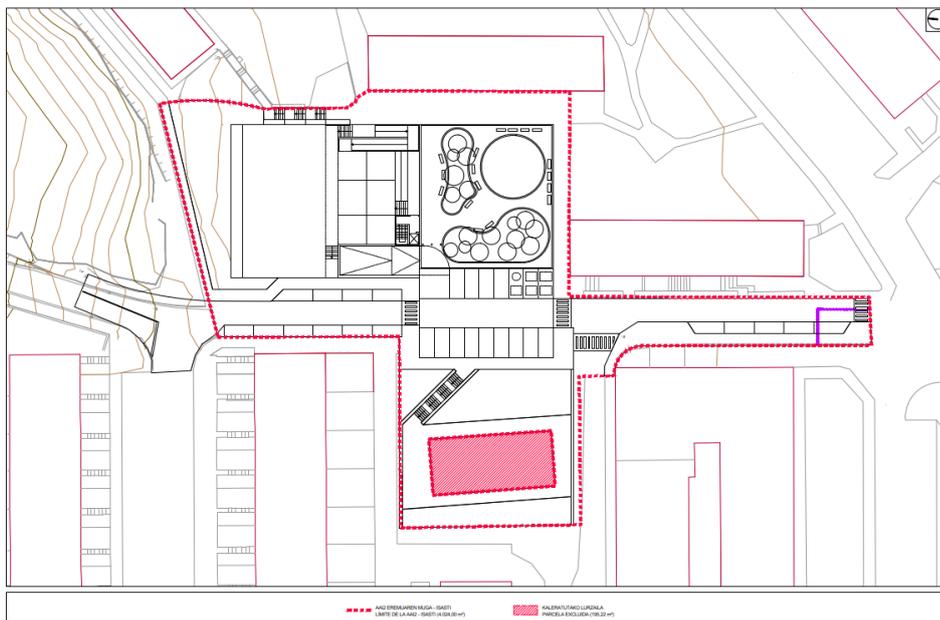
El artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, establece que en los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesto al público un resumen ejecutivo.

Pues bien, se redacta este ESTUDIO DE DETALLE con el objeto de promover el desarrollo urbanístico del Ámbito de Ordenación Urbanística A.O.U. 11 – ISASTI, del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo), situado en el tejido urbano consolidado del Barrio de Pysbe, colindante con el ámbito Olatzar al norte, sobre terrenos propiedad de la sociedad CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L.

Dicho ámbito abarca una extensión superficial de 4.024 m<sup>2</sup>. Conforman en sí mismo el ámbito de actuación integrada A.A.I.2, del que se excluye la parcela donde se ubica la casa nº 1 de Lexo Bertsolaría, que se consolida en sus actuales parámetros urbanísticos -edificabilidad, perfil edificatorio, altura, ocupación-. En atención a ello la citada ACTUACIÓN INTEGRADA A.A.I.2 tiene una extensión superficial de 3.798,78 m<sup>2</sup>. Se acompaña IMAGEN de la zona.



Se acompaña IMAGEN del PLANO de DELIMITACIÓN DE LA A.A.I.2



Dentro del ámbito de actuación integrada A.A.I.2 encontramos dos parcelas propiedad de CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L. El resto de los terrenos del ámbito de actuación integrada A.A.I.2 están constituidos por terrenos de dominio y uso público, correspondientes a un tramo de Lexo Bertsolaria kalea y a la Plaza Lope de Isasti.

Los objetivos y criterios básicos de la ordenación, según el TR del PGOU de Lezo son:

Consolidación de la edificación y los espacios públicos existentes, de acuerdo a las condiciones de ordenación vigentes, proyectando una nueva actuación residencial de Viviendas Protegidas que colmate y reordene la estructura urbana del ámbito.

Obtención de nuevos suelos, actualmente privados, para ampliar la dotación del sistema local de espacios libres y aparcamientos en superficie. Estos suelos son los que se encuentran al norte de la plaza Lope de Isasti y al oeste de la calle Lexo Bertsolaria (rodeando la casa n° 1).

Reurbanización de la calle Lezo Bertsolaria- dándole una anchura continua de calzada de 6 metros, para mejorar la trama viaria urbana actual y en previsión de futuros desarrollos residenciales en ámbitos lindantes-, y regeneración de la plaza Lope de Isasti sustituyendo su actual utilización de aparcamiento dándole un carácter básicamente peatonal.

La totalidad de los suelos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el TR del PGOU, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

Se redactará y tramitará un ESTUDIO DE DETALLE para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas de la nueva edificación.

Se deberá redactar y promover los correspondientes PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA y PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

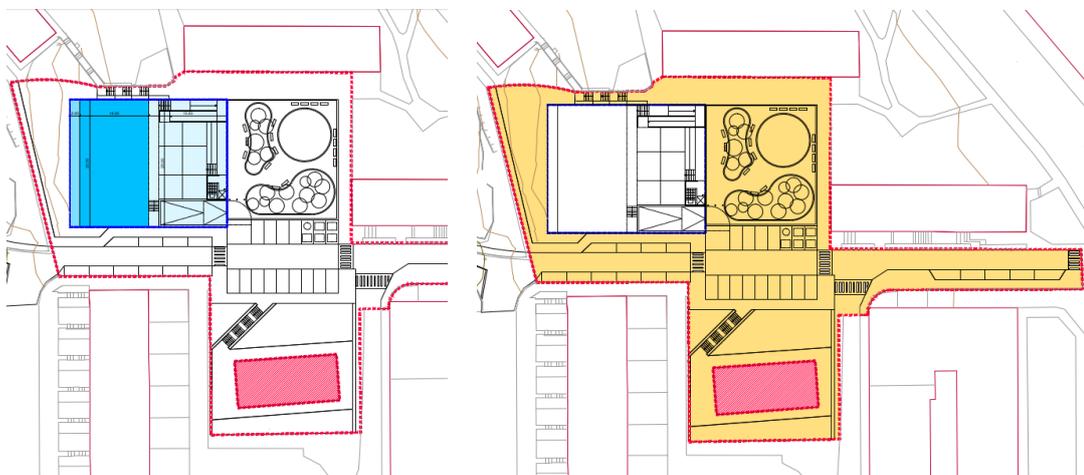
Las obras de urbanización se realizarán de conformidad al preceptivo PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Condiciones de uso:

Número máximo de viviendas: 16 viviendas VPO de régimen tasado municipal.

El primer sótano se vinculará a las VPO y el segundo podrá ser de promoción libre.

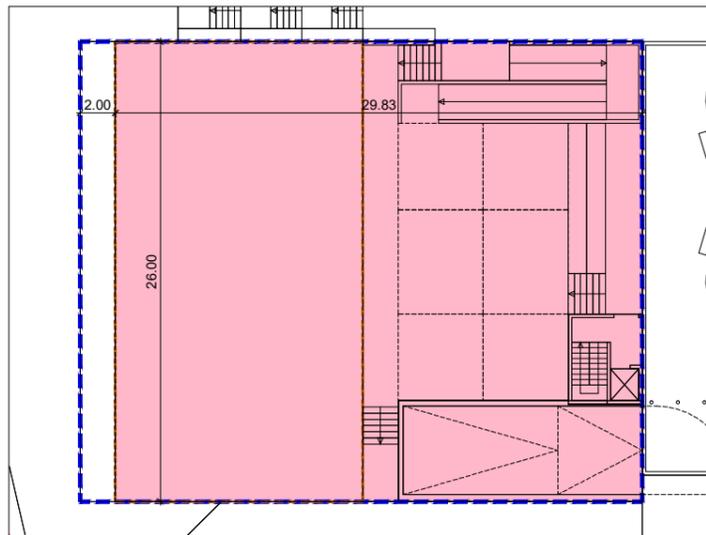
Se acompaña IMAGENES de los PLANOS de PARCELA EDIFICABLE RESULTANTE y TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA



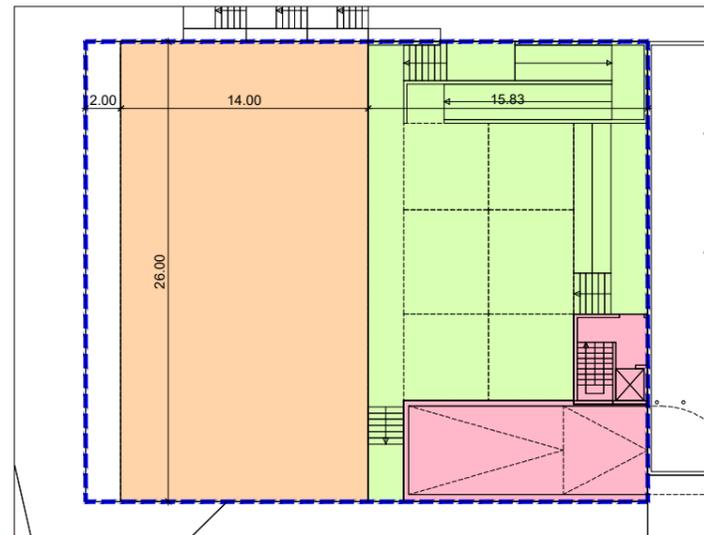
Parcela Edificable

Terrenos de Cesión

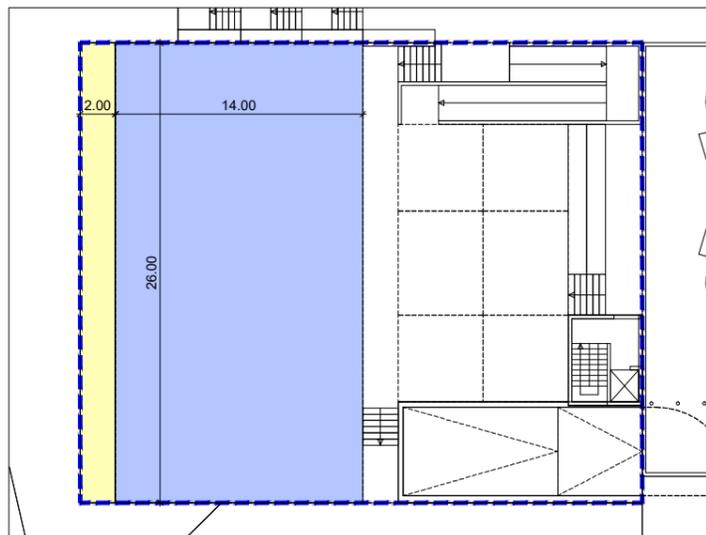
## 14.- FICHA URBANISTICA PARTICULAR



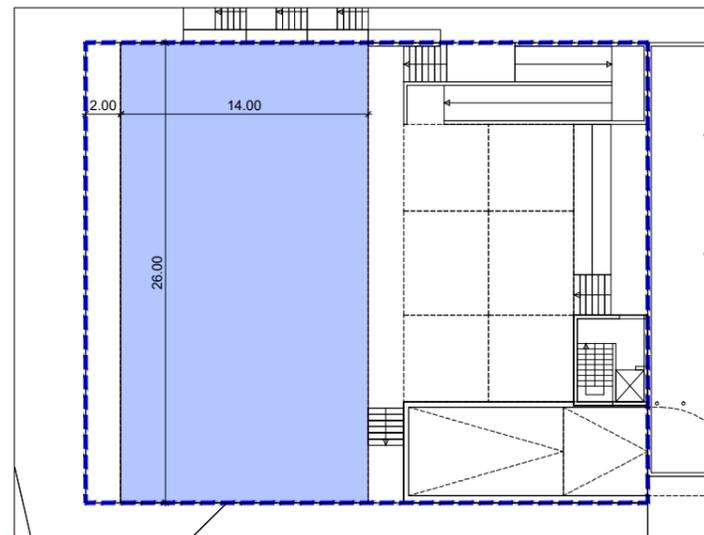
**PLANTA GARAJE** E: 1/400



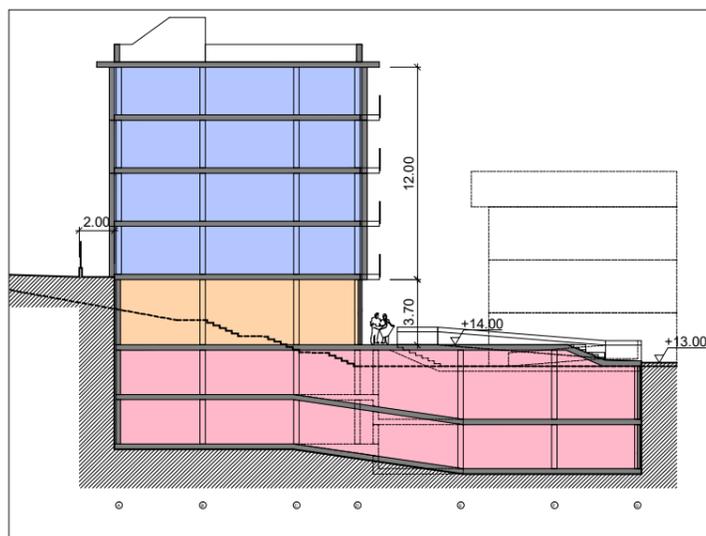
**PLANTA BAJA** E: 1/400



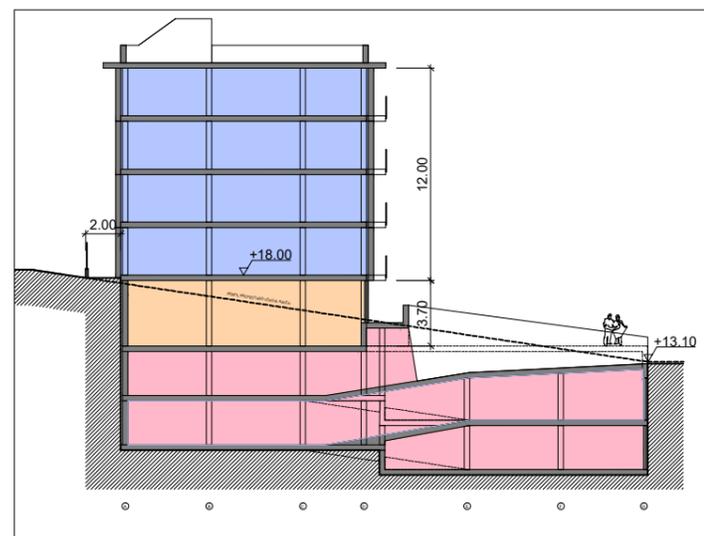
**PLANTA PRIMERA** E: 1/400



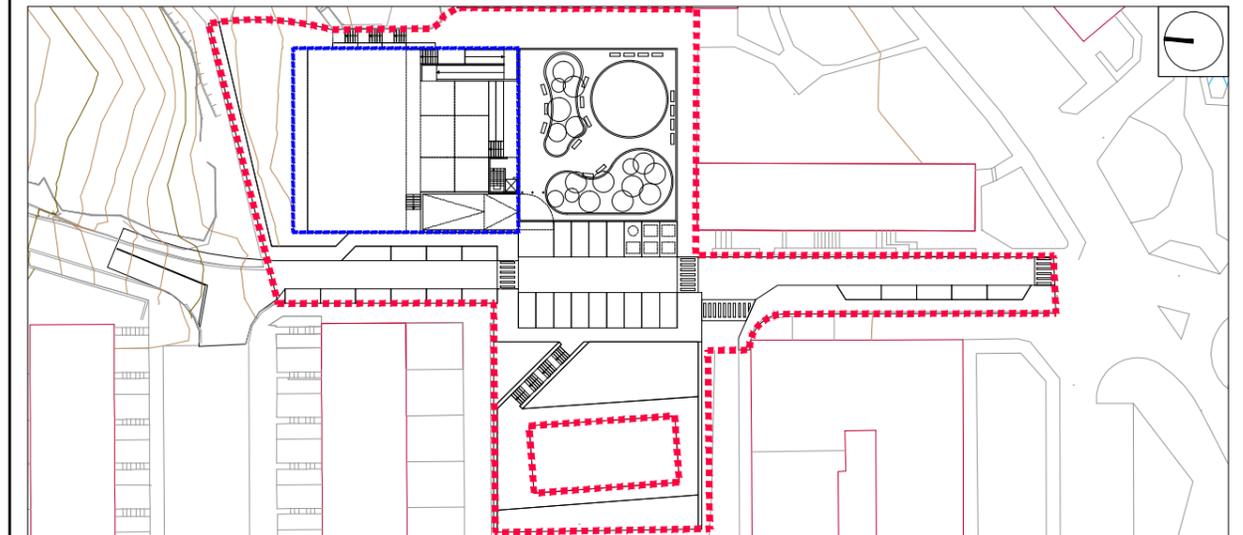
**PLANTA TIPO** E: 1/400



**SECCION TIPO 1** E: 1/400



**SECCION TIPO 2** E: 1/400



**PLANTA GENERAL** E: 1/1000

----- LIMITE DEL A.A.I.2 - ISASTI      - - - - - LIMITE DE PARCELA EDIFICABLE

<b>SUPERFICIE DE PARCELA:</b>	827,58 m <sup>2</sup>
<b>CALIFICACION PORMENORIZADA:</b>	Rd.2 RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA
<b>RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN</b>	ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA A.A.I.2 QUE EXCLUYE LEZO BERTSOLARIA Nº1
EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:	1.820,00 m <sup>2</sup> (t)
EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE:	1.552,00 m <sup>2</sup> (t)
PERFIL EDIFICATORIO:	2S + PB + 4PA
ALTURA DE EDIFICACIÓN:	PB + 12m
VUELO MÁXIMO:	1m
PARCELA MÍNIMA:	364,00 m <sup>2</sup> (p)
<b>RÉGIMEN DE USO:</b>	USO GENERAL: LAS CONDICIONES PROPIAS DE LA ZONA GLOBAL R2 DEL PGOU DE LEZO
USOS PARTICULARES:	PLANTAS SÓTANO: GARAJES Y SERVICIOS AUXILIARES
	PLANTA BAJA: COMERCIAL / DOTACIONAL
	PLANTAS ALTAS: VIVIENDA 1.820,00 m <sup>2</sup> (t)
ESTANDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA:	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPO REGIMEN TASADO MUNICIPAL 100%: 411,58 m <sup>2</sup> (t)
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	16
	SÓTANO 1º VINCULADO A LAS VPO Y SÓTANO 2º DE PROMOCIÓN LIBRE
	PROTECCIÓN DE VISTAS CON ESPACIO DE 2m DE ANCHO A LO LARGO DE LA FACHADA NORTE
<b>RÉGIMEN DE DOMINIO:</b>	PARCELA DE TITULARIDAD PRIVADA
	PLAZA CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO SOBRE GARAJE DE BAJO RASANTE
	PARCELA EDIFICABLE RESULTANTE:
	SOBRE RASANTE: 416,00 m <sup>2</sup>
	BAJO RASANTE: 780,00 m <sup>2</sup>
	TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA A D.U.P.: 1.326,00 m <sup>2</sup>
<b>ACCESO RODADO</b>	MEDIANTE SERVIDUMBRE DE PASO EN EL VÉRTICE SUDOESTE DE LA PARCELA
<b>URBANIZACIÓN:</b>	- EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y Y EL PROYECTO DE REPARCELACION ESTABLECERAN LAS CONDICIONES DE EJECUCION Y ABONO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN. - LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN SE REALIZARÁN DE ACUERDO A LO QUE SE DISPONGA EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN A TRAMITAR.

- LURSAILAREN EREMUA  
LIMITE DE PARCELA
- ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK (Sestragainekoa)  
AREAS DE USO PUBLICO (Sobre Rasante)
- TERRAZA ESTALIGABEA (erabilera pribatua)  
TERRAZA DESCUBIERTA (uso privado)
- MERKATARITZA / ZUZKIDURA ERABILERA  
USO COMERCIAL / DOTACIONAL
- GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK  
GARAJE Y USOS AUXILIARES
- BIZITEGI ERABILERA  
USO RESIDENCIAL

**FICHA URBANISTICA PARCELA EDIFICABLE AA12 - ISASTI**

## 15.- CONCLUSION

Considerando suficientemente documentado y argumentado el presente ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A.A.I.2 - ISASTI, de LEZO, este equipo redactor lo traslada al Ayuntamiento de Lezo para la tramitación de su APROBACIÓN INICIAL.

Lezo, octubre de 2024



**Fdo.: Jaime Carretero**  
Arquitecto  
Colegiado Nº 2.170



**Fdo.: Edorta Alonso**  
Abogado Urbanista  
Colegiado Nº 1.977

**B. DOKUMENTUA - PLANOAK**

**DOCUMENTO B.- PLANOS**

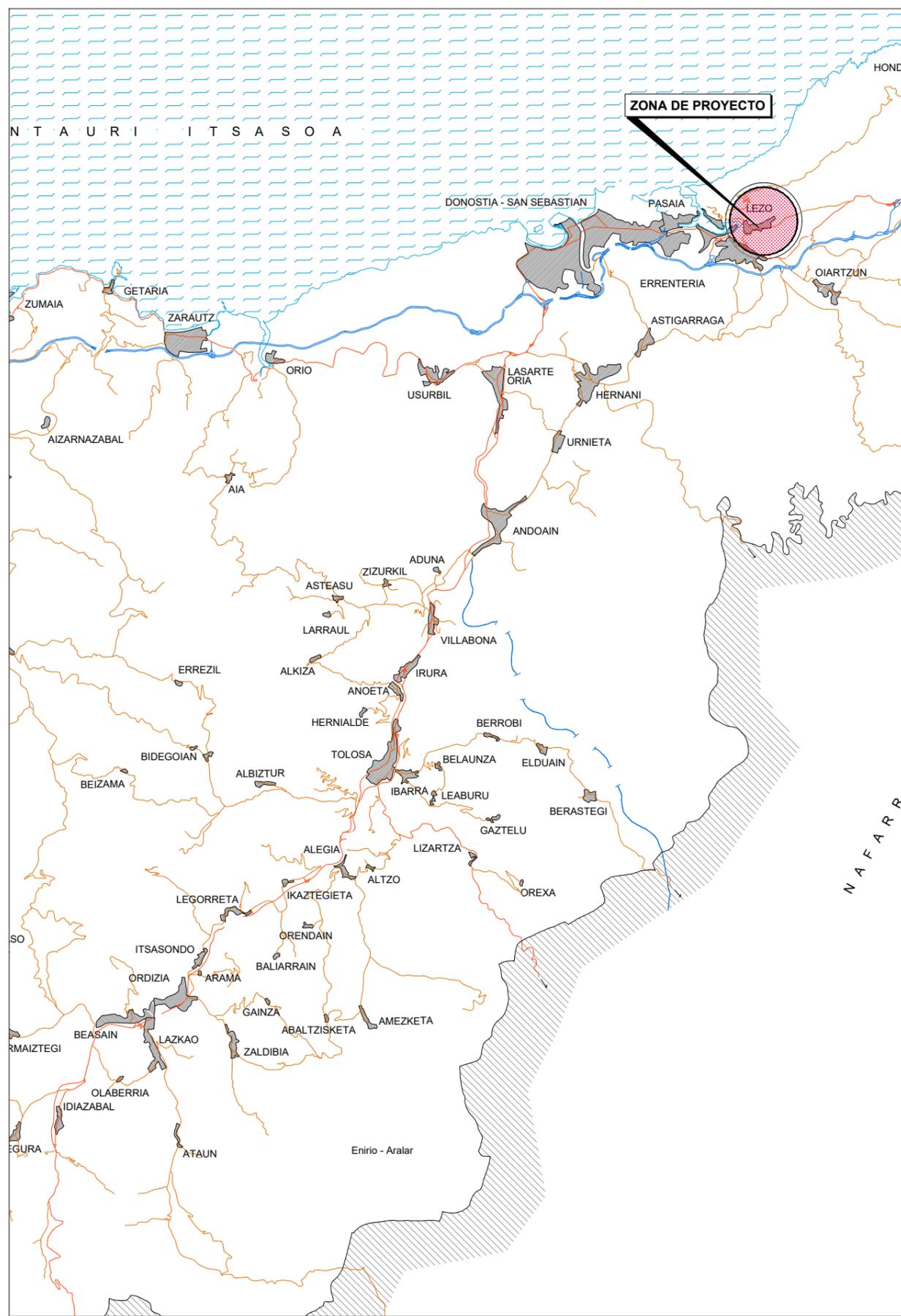
## DOCUMENTO B. PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN

- IN.01.- Situación y emplazamiento
- IN.02.- Planeamiento vigente I
- IN.03.- Planeamiento vigente II
- IN.04.- Plano Parcelario

### PLANOS DE ORDENACION

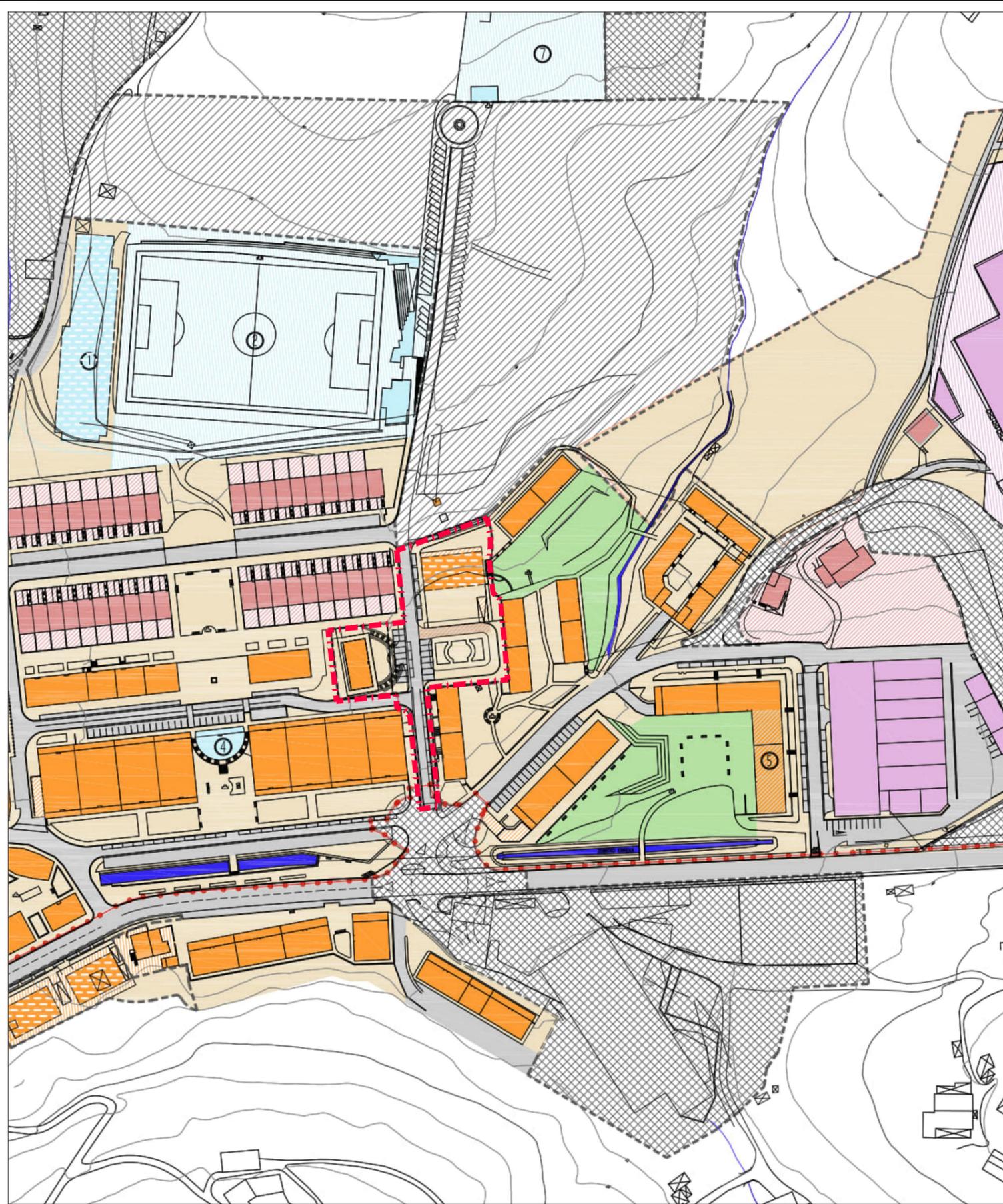
- OR.01.- Delimitación de la A.A.I.2
- OR.02.- Calificación global
- OR.03.- Calificación pormenorizada
- OR.04.- Parcela edificable resultante
- OR.05.- Terrenos de cesión obligatoria
- OR.06.- Alineaciones y rasantes
- OR.07.- Urbanización del dominio y uso público
- OR.08.- Estándares urbanísticos
- OR.09.- Usos. Planta garaje y Planta baja
- OR.10.- Usos. Planta primera y Planta tipo
- OR.11.- Usos. Secciones tipo



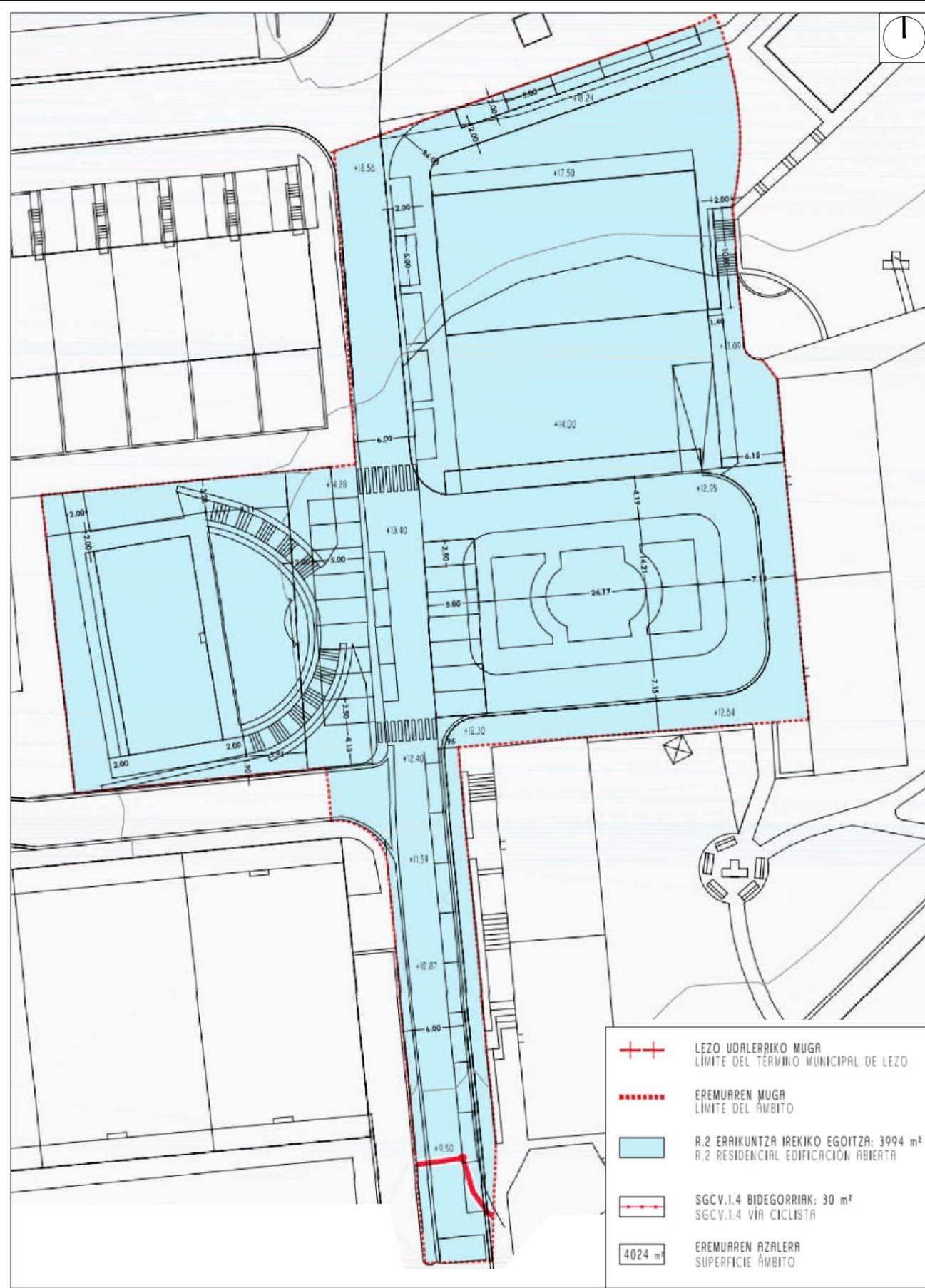
**SITUACIÓN**  
E(A3)=1/100.000



**EMPLAZAMIENTO**  
E(A3)=1/2.000

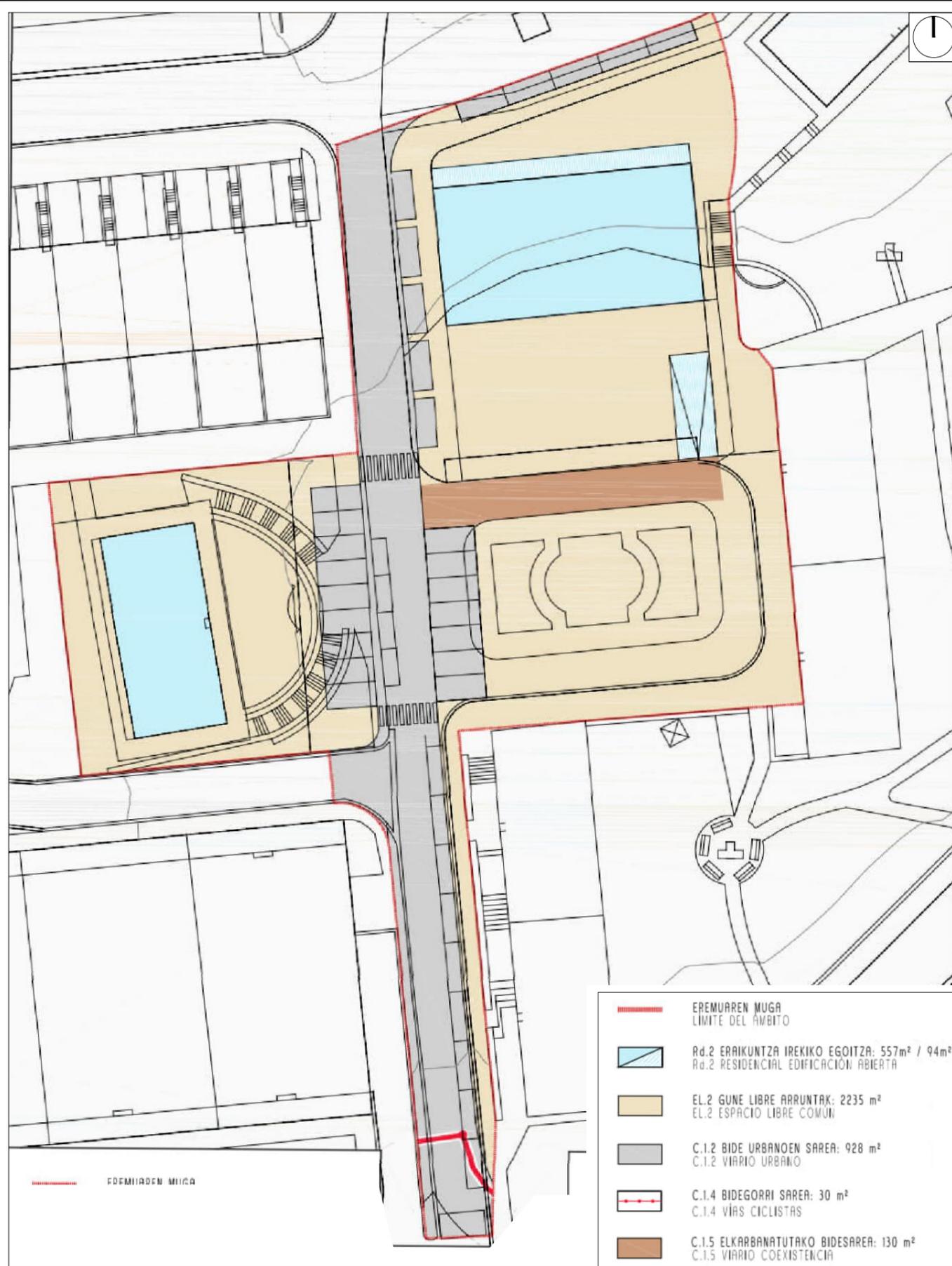


P.G.O.U. DE LEZO  
ÁMBITO AOU 11 - ISASTI

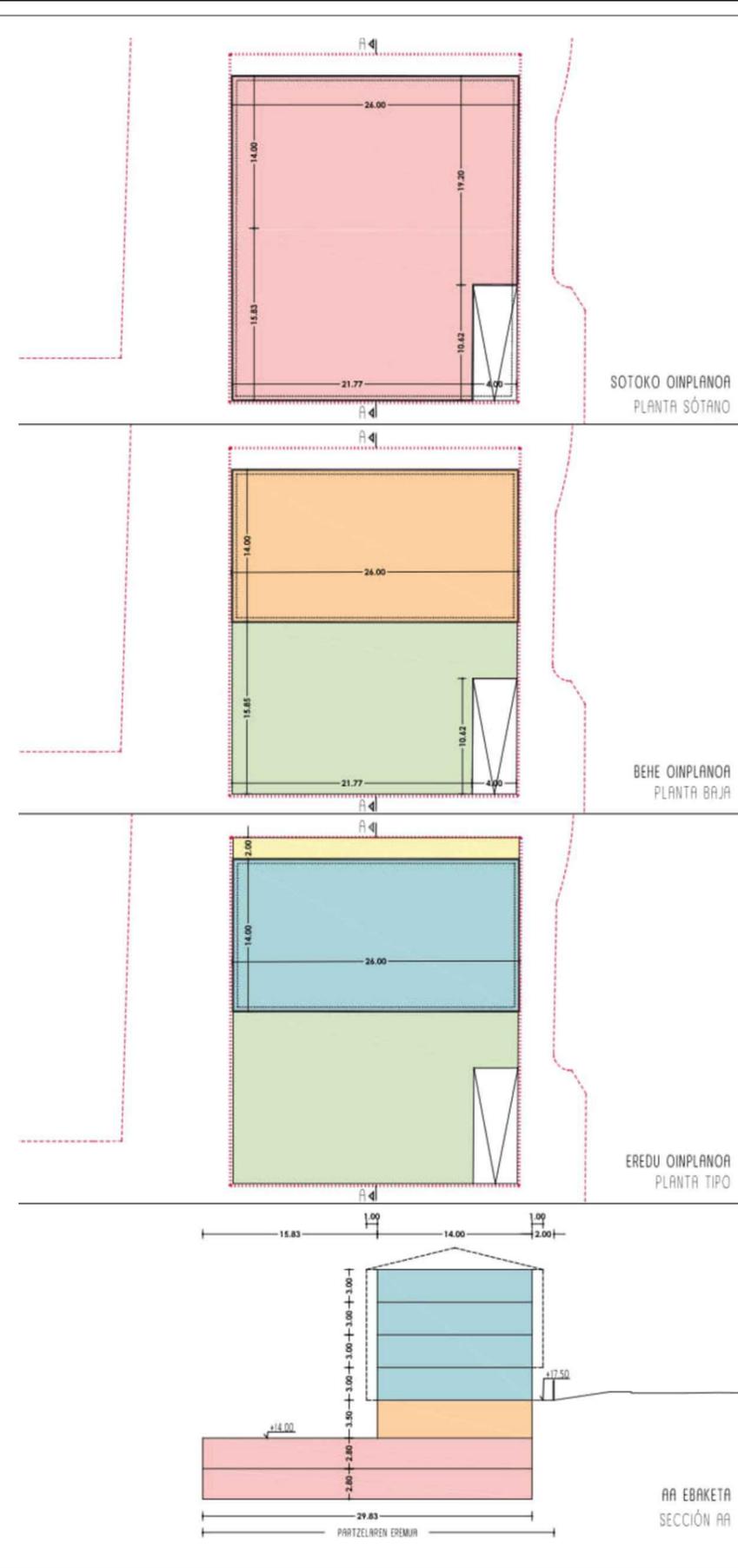


AOU 11 - ISASTI  
CALIFICACIÓN GLOBAL

- + + LEZO UDALERIAKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO
- ..... EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO
- R.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA: 3994 m<sup>2</sup>  
R.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA
- SGC.V.1.4 BIDEGORRIAK: 30 m<sup>2</sup>  
SGC.V.1.4 VÍA CICLISTA
- 4024 m<sup>2</sup> EREMUAREN AZALERA  
SUPERFICIE ÁMBITO

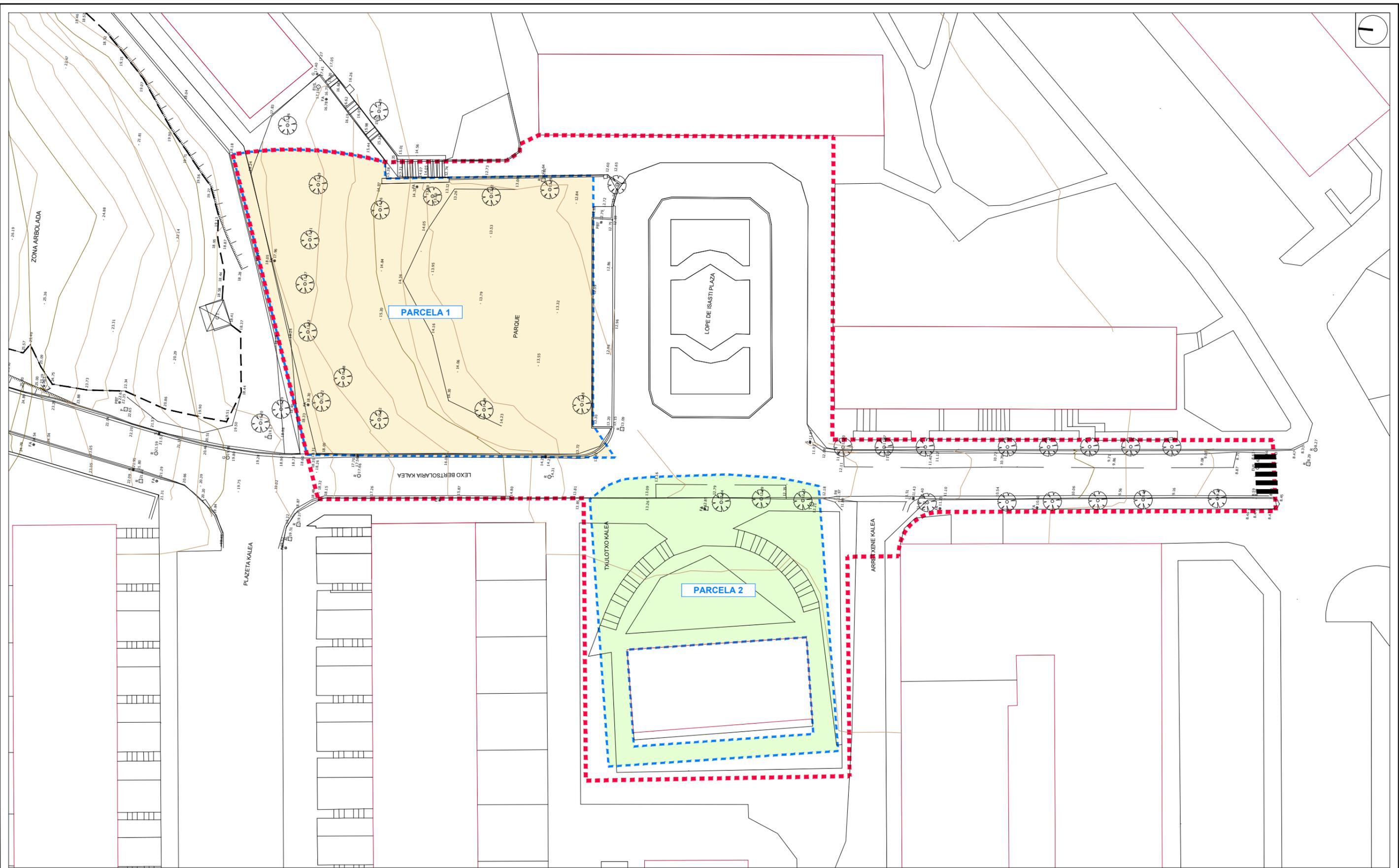


**AOU 11 - ISASTI**  
**CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**



**AOU 11 - ISASTI**  
**EDIFICACIÓN Y USOS**

- JARDUKETA EREMUREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- LURSAILAREN EREMUR  
ÁMBITO PARCELA
- NAHITREZKO LERROKADURA  
ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOR  
ALINEACIÓN MÁXIMA
- FATXIDARIN BAIMENDUTAKO HEGALAK  
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI- ERABILERA  
USO RESIDENCIAL
- ERABILERA TERZARIOR  
USO TERCIARIO
- GIZARTE EKIPIAMENDU ERABILERA  
USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJE ETA ERABILERA OSAGARRIAK  
GARAJE Y USOS AUXILIARES
- TERRAZA ESTALIGABEA (erabilera pribatua)  
TERRAZA DESCUBIERTA (uso privado)
- ERABILERA PUBLIKOKO EREMURAK (estrago pibetueko)  
ÁREAS DE USO PÚBLICO (sobre rasante)

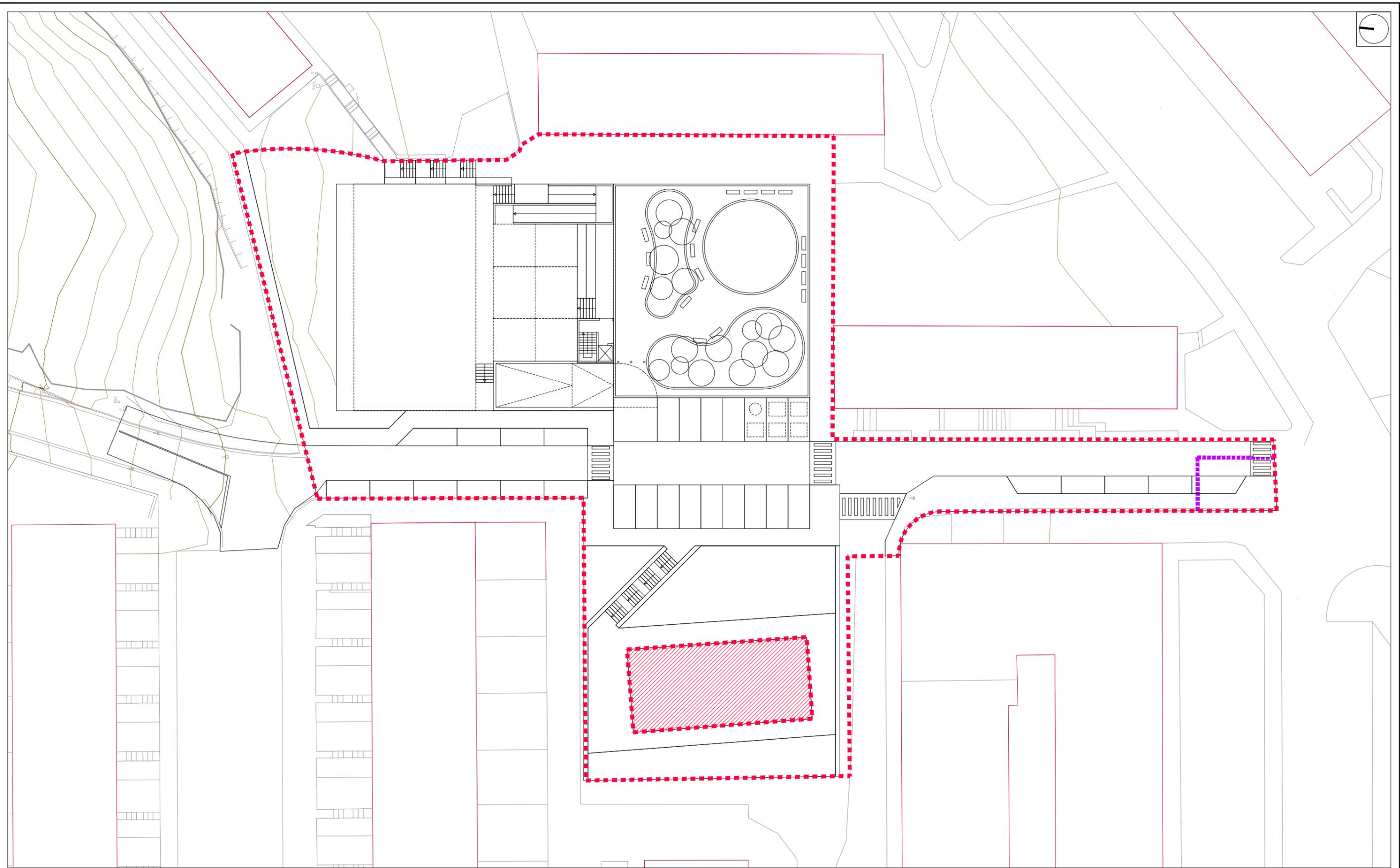


--- AAI2 EREMUAREN MUGA - ISASTI  
LÍMITE DE LA AAI2 - ISASTI (4.024,00 m<sup>2</sup>)

--- PARTZELA 1  
PARCELA 1 (1.233m<sup>2</sup>)

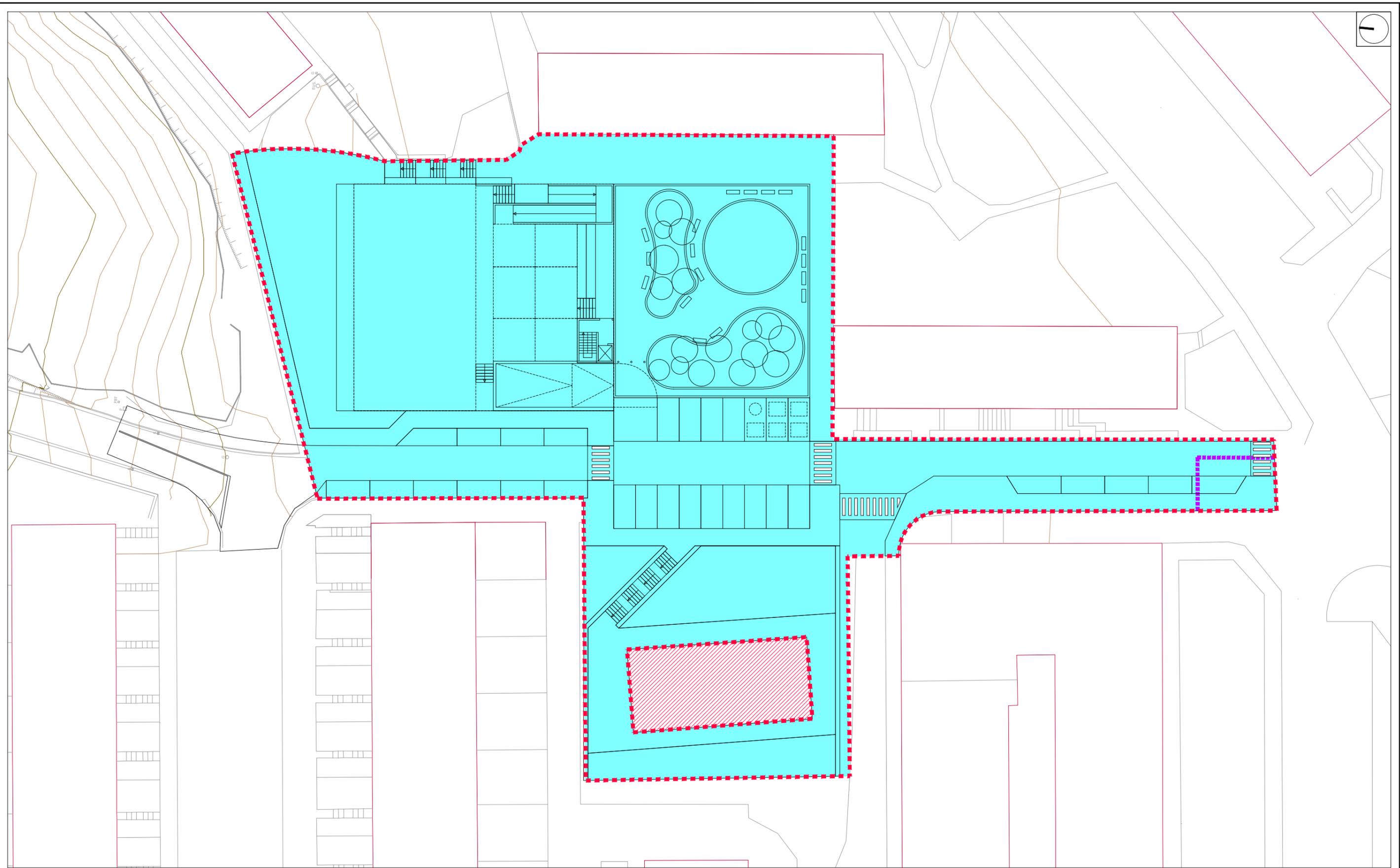
--- PARTZELA 2  
PARCELA 2 (Sup. = 620m<sup>2</sup>)

--- LURSAIL PUBLIKOIA  
SUELO PÚBLICO



--- AAI2 EREMUAREN MUGA - ISASTI  
LÍMITE DE LA AAI2 - ISASTI (4.024,00 m<sup>2</sup>)

▨ KALERATUTAKO LURZAILA  
PARCELA EXCLUIDA (195,22 m<sup>2</sup>)

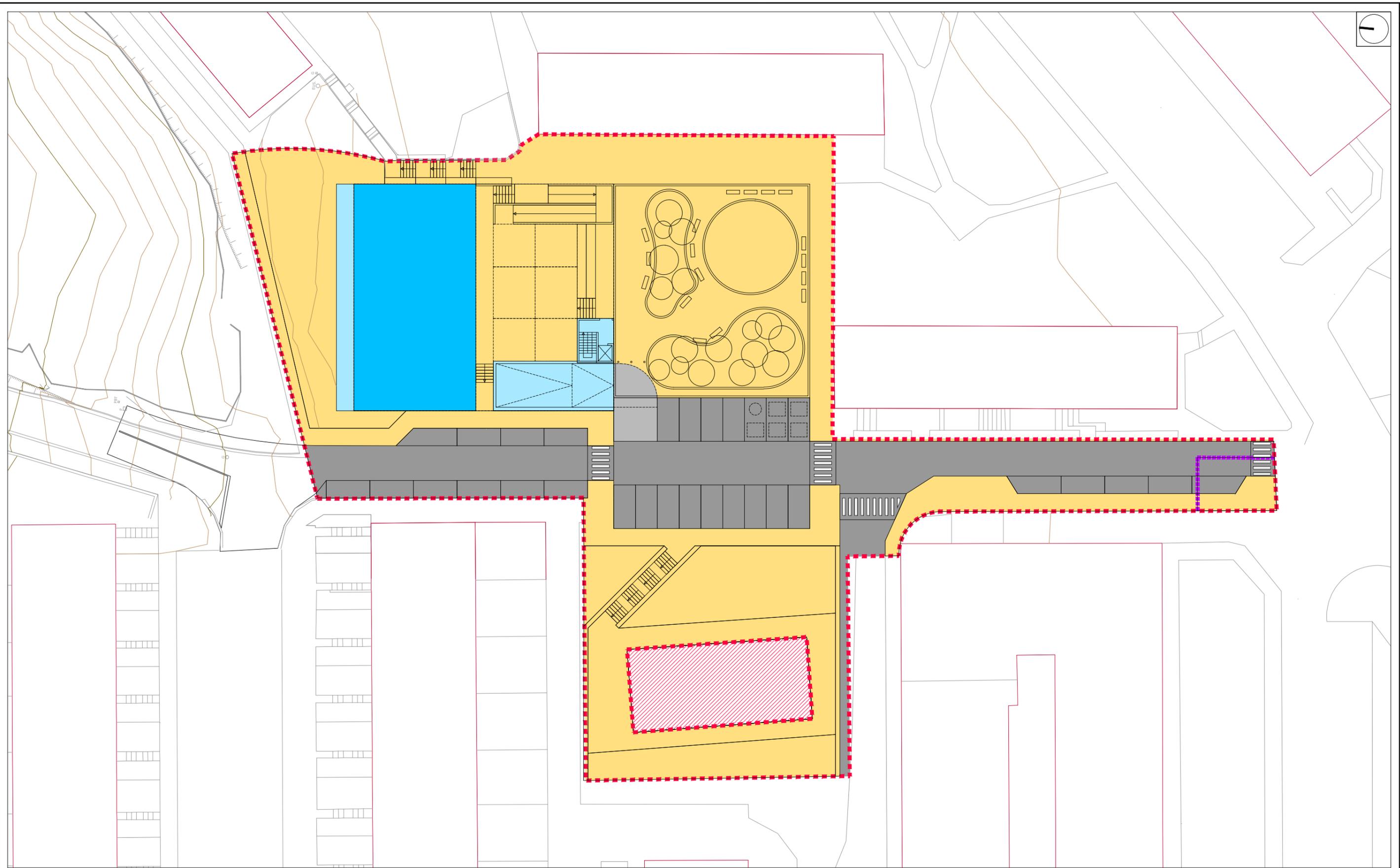


AA12 EREMUAREN MUGA - ISASTI  
LÍMITE DE LA AA12 - ISASTI (4.024,00 m<sup>2</sup>)

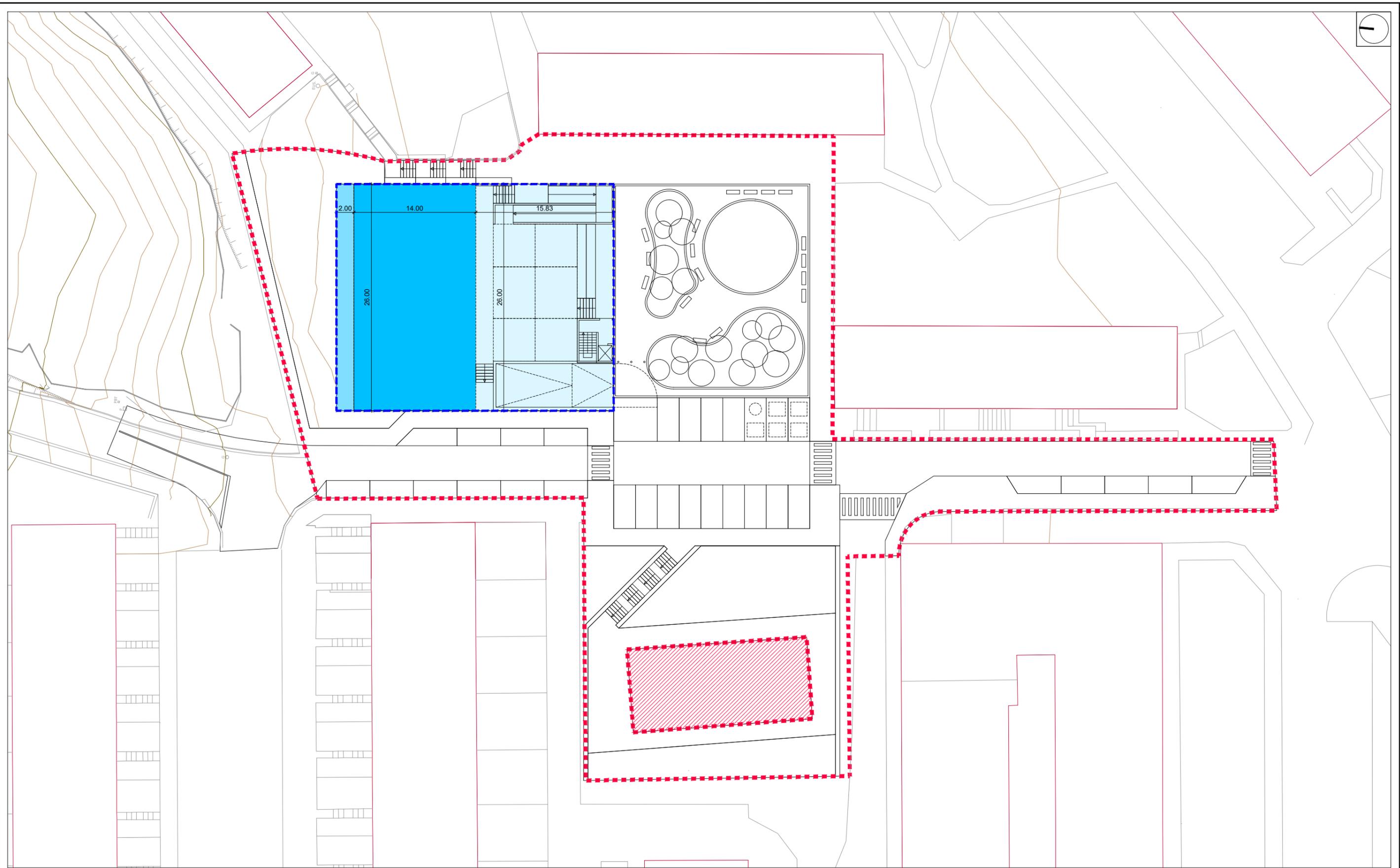
KALERATUTAKO LURZAILA  
PARCELA EXCLUIDA (195,22 m<sup>2</sup>)

R.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA  
R.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA (3.798,78 m<sup>2</sup>)

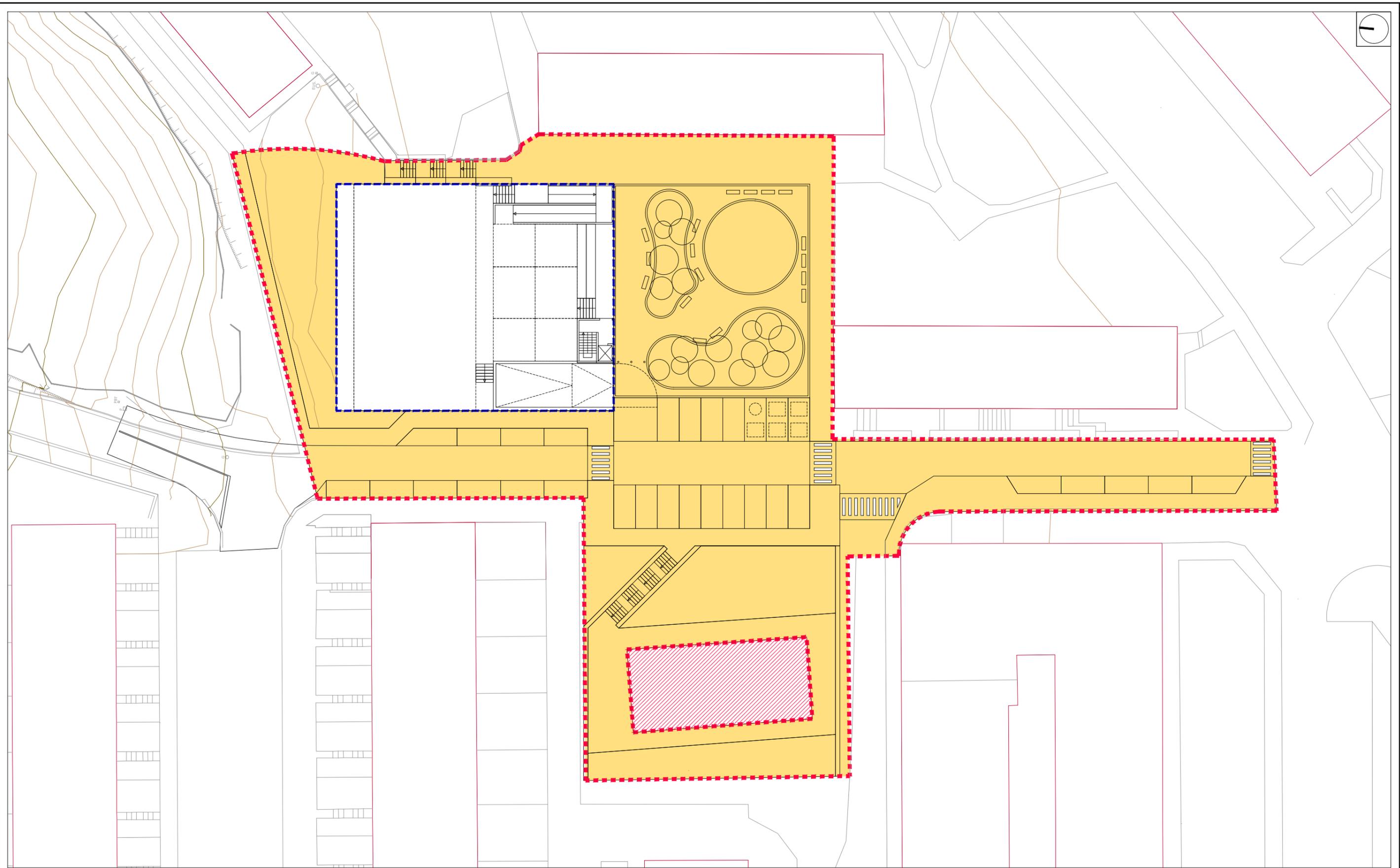
C.1.4 BIDEGORRI SAREA  
C.1.4 VÍAS CICLISTAS (30 m<sup>2</sup>)



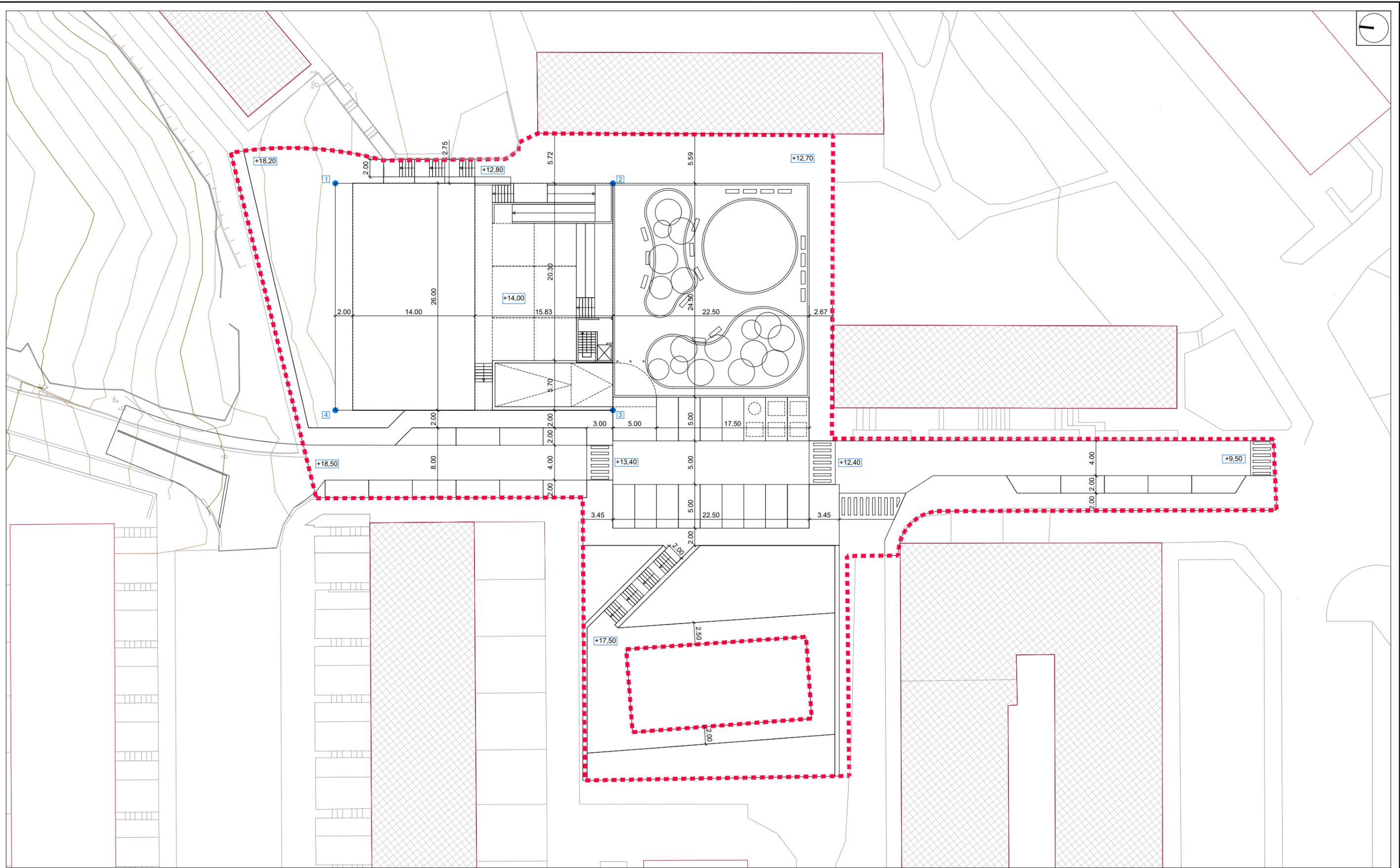
- - - - AAI2 EREMUAREN MUGA - ISASTI  
LÍMITE DE LA AAI2 - ISASTI (4.024,00 m²)
- / / / / KALERATUTAKO LURZAILA  
PARCELA EXCLUIDA (195,22 m²)
- C.1.2 HIRIKO BIDEAK  
C.1.2 VIARIO URBANO (886,25 m²)
- C.1.5 ELKARBANATUTAKO BIDESAREA  
C.1.5 VIARIO COEXISTENCIA (40,71 m²)
- C.1.4 BIDEGORRI SAREA  
C.1.4 VIAS CICLISTAS (30 m²)
- EL.2 GUNE LIBRE ARRUNTAK  
EL.2 ESPACIO LIBRE COMÚN (2.356,41 m²)
- Rd.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA  
Rd.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA (515,41 m²)



- - - - AAI2 EREMUAREN MUGA - ISASTI LÍMITE DE LA AAI2 - ISASTI (4.024,00 m<sup>2</sup>)
    LURZATI PRIBATUA PARCELA PRIVADA (S = 827,58 m<sup>2</sup>)
  LURZATI PRIBATUA SESTRA GAIKEKO ETA AZPIKO LURZATI ERAIKIGARRIA PARCELA PRIVADA (S = 364,00 m<sup>2</sup>) EDIFICABLE SOBRE Y BAJO RASANTE
  LURZATI EZ ERAIKIGARRI PRIBATUA PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE (S = 52,00 m<sup>2</sup>)
  LURZATI PRIBATUA SESTRA AZPIKO LURZATI ERAIKIGARRIA ETA SESTRA GAIKEKO ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA PARCELA PRIVADA (S = 411,58 m<sup>2</sup>) EDIFICABLE BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE
    LURZATI PRIBATUA ERAIKUNTZA FINKATUAREKIN PARCELA PRIVADA (S = 195,22 m<sup>2</sup>) CON EDIFICACIÓN CONSOLIDADA



- - - AOU 11 - ISASTI EREMUAREN MUGA  
 LÍMITE DEL ÁMBITO AOU 11 - ISASTI (4.024,00 m<sup>2</sup>)
 - - - LURZATI PRIBATUA  
 PARCELA PRIVADA (S = 827,58 m<sup>2</sup>)
  LURZATI PUBLIKOA JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOAK  
 PARCELA PÚBLICA. DOMINIO Y USO PÚBLICO (S = 3.001,20 m<sup>2</sup>)
  KALERATUTAKO LURZAILA  
 PARCELA EXCLUIDA (S=195,22 m<sup>2</sup>)



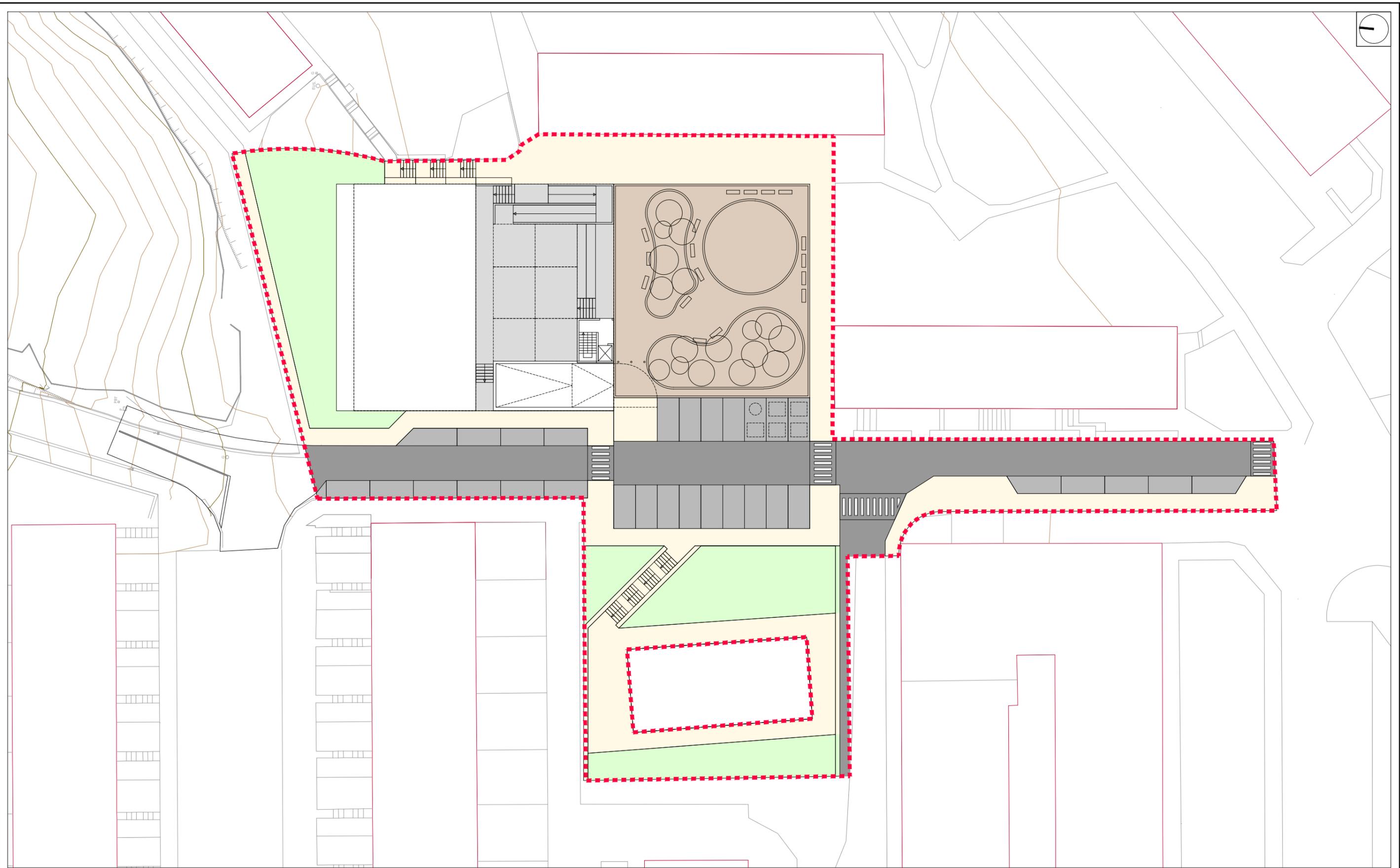
--- AAI2 EREMUAREN MUGA - ISASTI  
 LÍMITE DE LA AAI2 - ISASTI (4.024,00 m<sup>2</sup>)

1 X= 589695.74  
 Y= 4797200.26

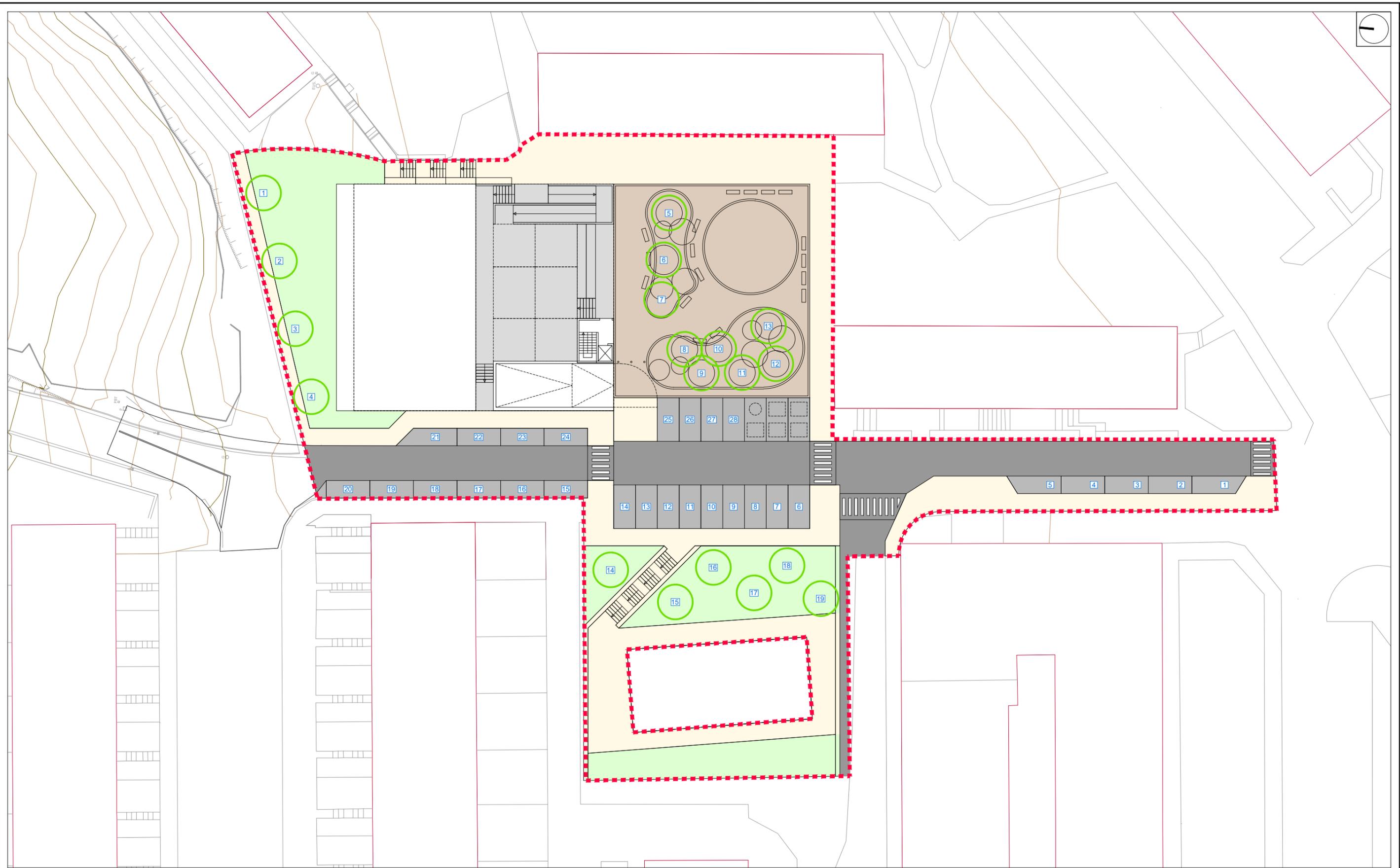
2 X= 589698.94  
 Y= 4797168.59

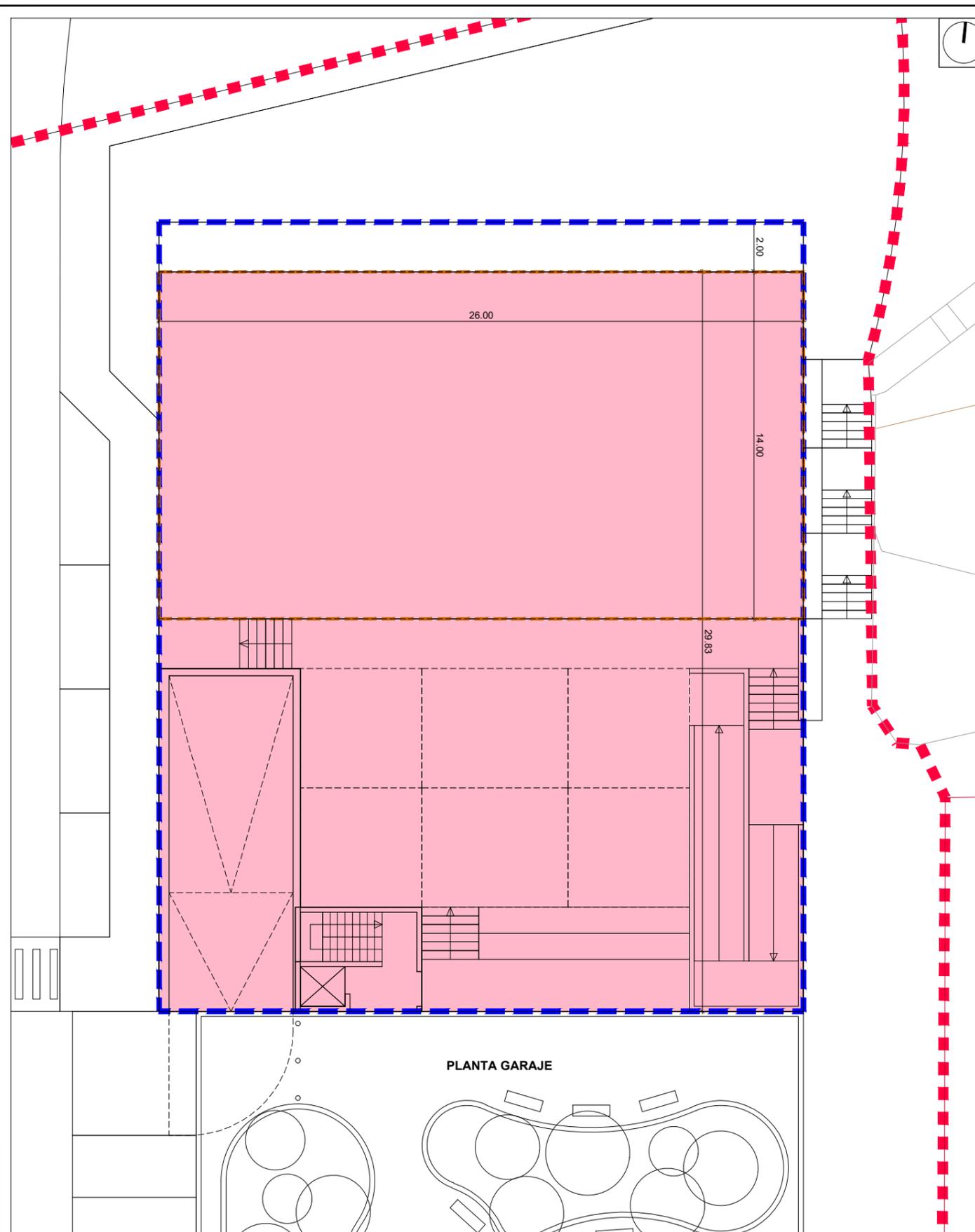
3 X= 589673.07  
 Y= 4797165.98

4 X= 589669.88  
 Y= 4797197.65

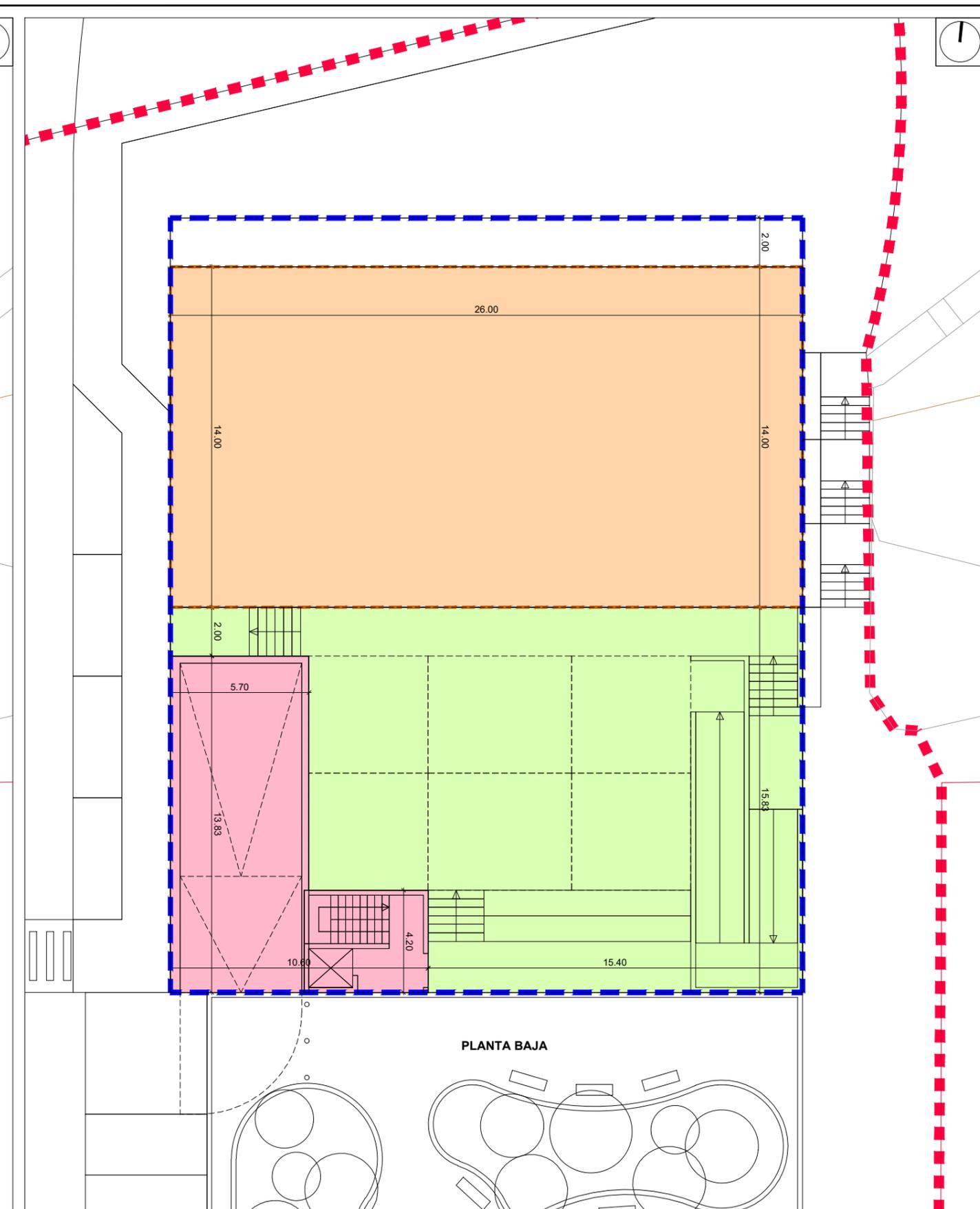


- - - - AAI2 EREMUAREN MUGA - ISASTI  
LÍMITE DE LA AAI2 - ISASTI (4.024,00 m<sup>2</sup>)
- BIDE URBANOEN SAREA  
VIARIO URBANO  
SUPERFICIE= 558.45m<sup>2</sup>
- APARKALEKUA  
APARCAMIENTO  
SUPERFICIE= 356.35m<sup>2</sup>
- ESPALOA  
ACERA  
SUPERFICIE= 954.15m<sup>2</sup>
- PLAZA (ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA)  
PLAZA (SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO)  
SUPERFICIE= 312.17m<sup>2</sup>
- EGUNGO PLAZA BIRMOLDATZEA  
REMDELACIÓN PLAZA EXISTENTE  
SUPERFICIE= 551.25m<sup>2</sup>
- BERDEGUNE PUBLIKOA  
ESPACIO VERDE PÚBLICO  
SUPERFICIE= 581.00m<sup>2</sup>



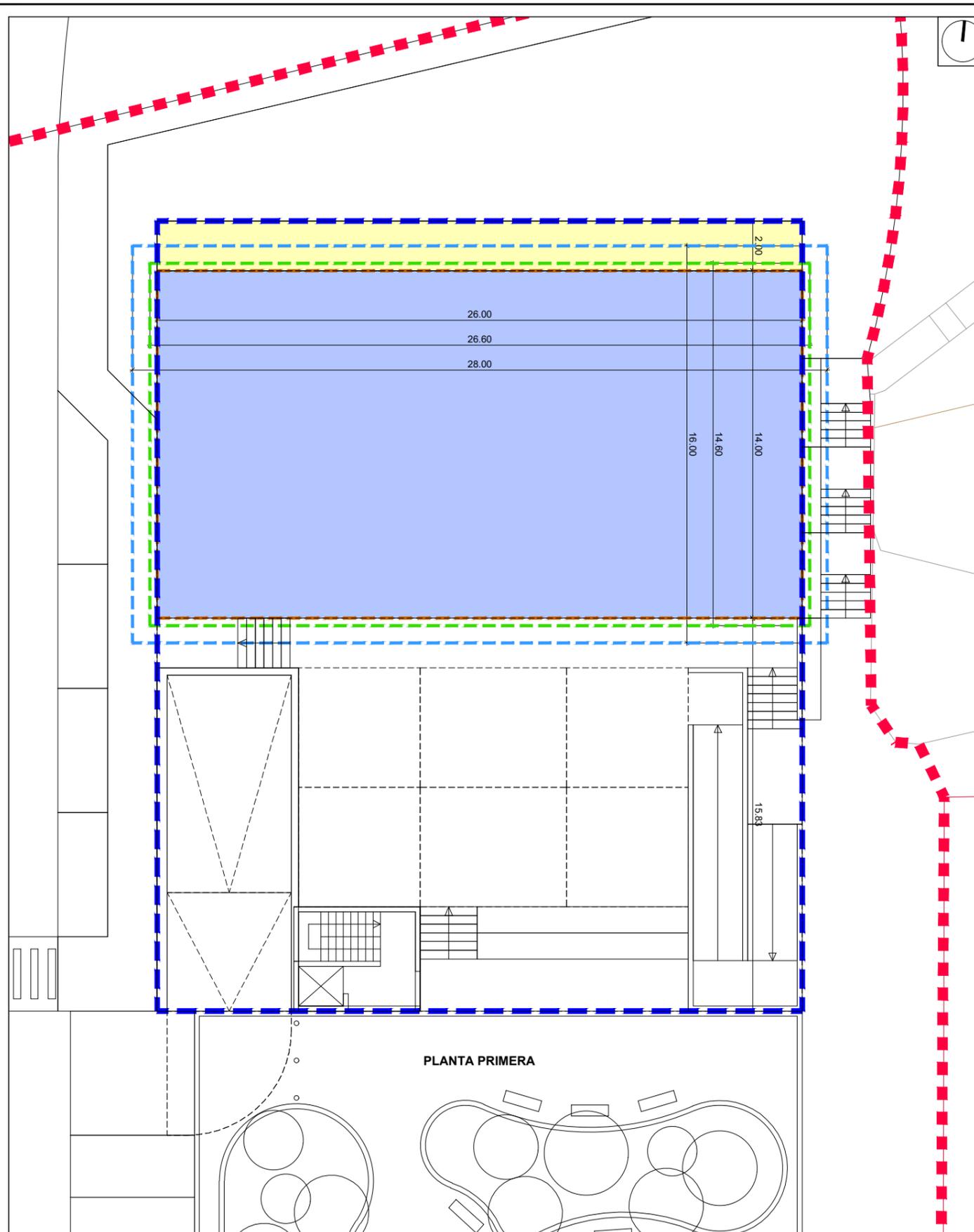


PLANTA GARAJE

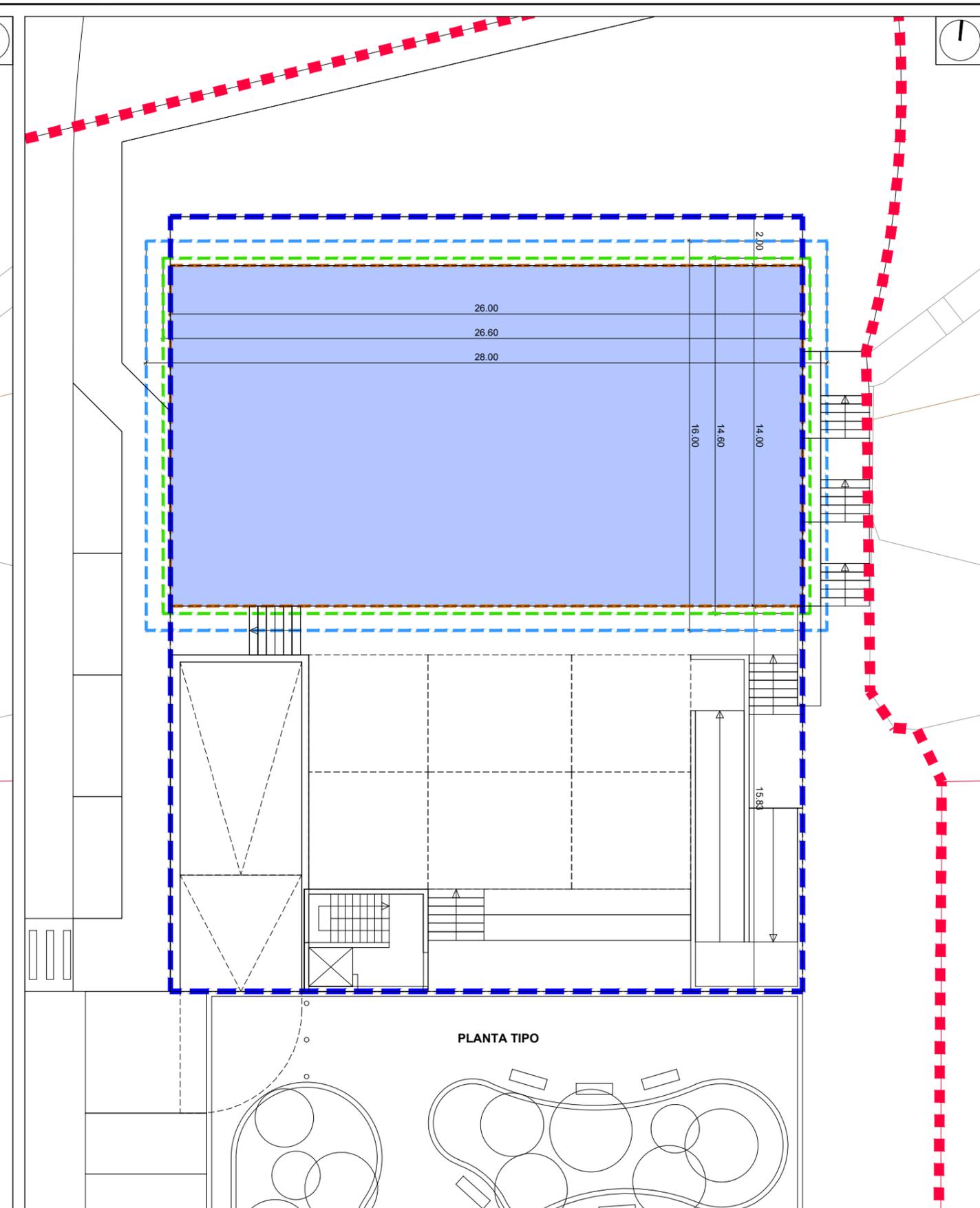


PLANTA BAJA

	AOU 11 EREMUAAREN MUGA - ISASTI LÍMITE DEL ÁMBITO AOU 11 - ISASTI		LURSAILAREN EREMUA ÁMBITO DE PARCELA		NAHITAEZKO LERROKADURA - BEHEKO SOLAIRUA ALINEACIÓN OBLIGATORIA - PLANTA BAJA		LERROKADURA MÁXIMA ALINEACIÓN MÁXIMA		FATXADAN BAMEDUTAKO HEGALEAK VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
	GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK GARAJE Y USOS AUXILIARES		ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK (sestragainekoa) ÁREAS DE USO PÚBLICO (sobre rasante)		MERKATARITZA / ZUZKIDURA ERABILERA USO COMERCIAL / DOTACIONAL		TERRAZA ESTALIGABEA (erabilera pribatua) TERRAZA DESCUBIERTA (uso privado)		BIZITEGI ERABILERA USO RESIDENCIAL

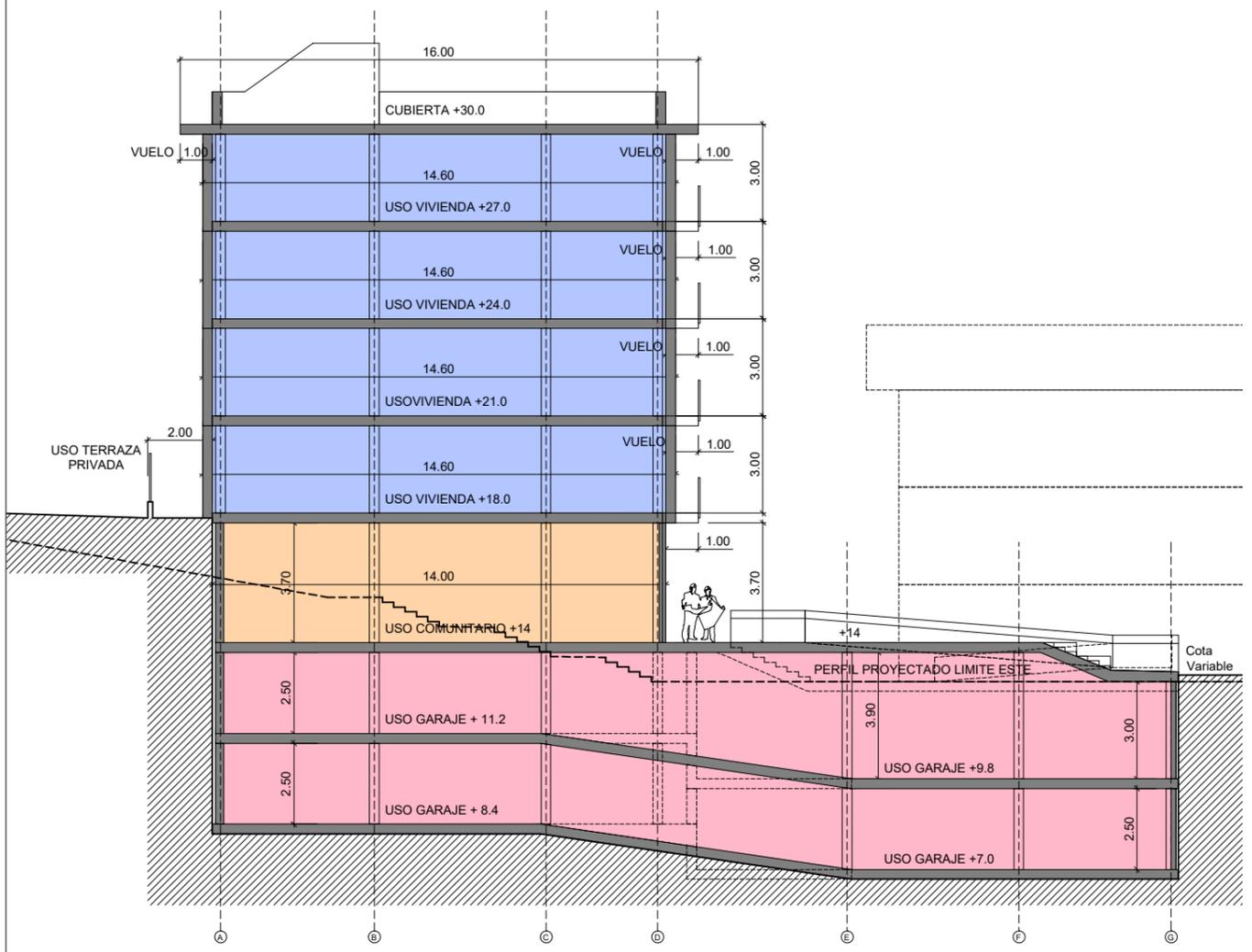
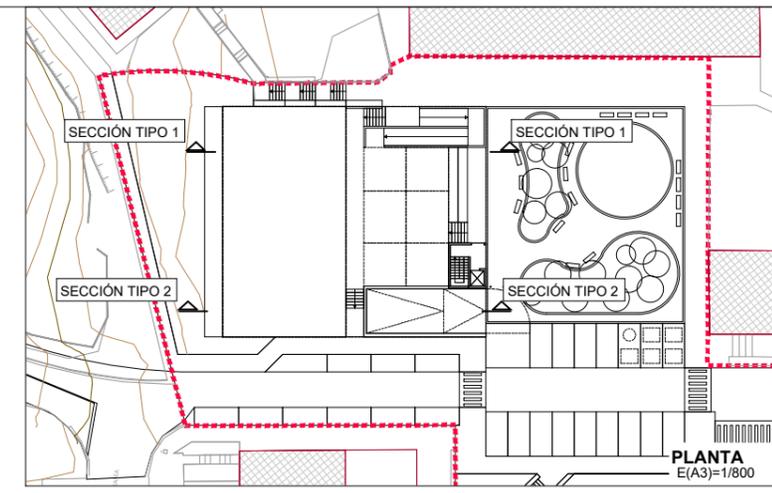


PLANTA PRIMERA

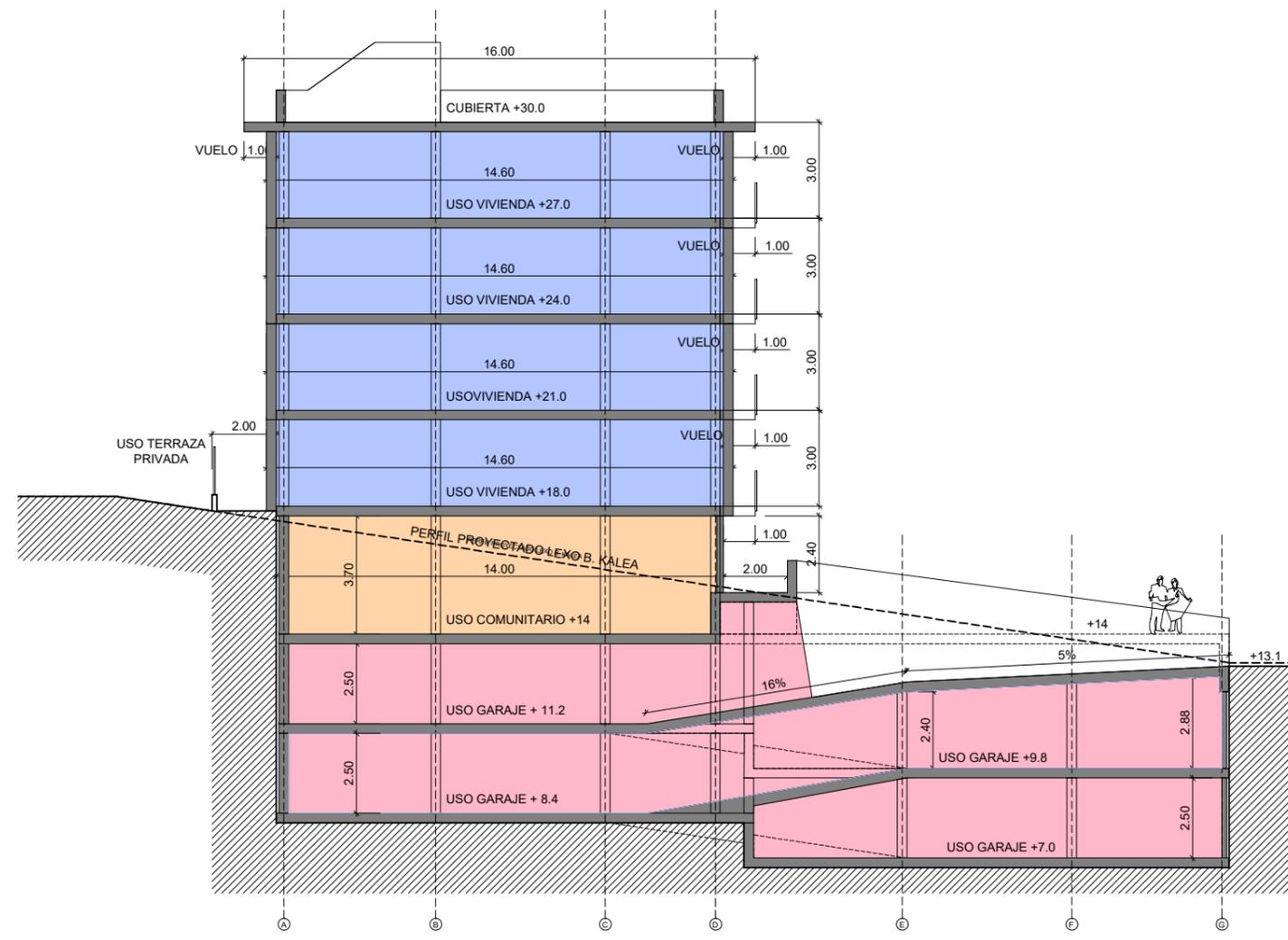


PLANTA TIPO

AOU 11 EREMUAREN MUGA - ISASTI LÍMITE DEL ÁMBITO AOU 11 - ISASTI	LURSAILAREN EREMU ÁMBITO DE PARCELA	NAHITAEZKO LERROKADURA - BEHEKO SOLAIRUA ALINEACIÓN OBLIGATORIA - PLANTA BAJA	LERROKADURA MÁXIMO ALINEACIÓN MÁXIMA	FATXADAN BAMEDUNTAKO HEGALEAK VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK GARAJE Y USOS AUXILIARES	ERABILERA PIBLIKOKO EREMUAK (sestragainekoa) ÁREAS DE USO PÚBLICO (sobre rasante)	MERKATARITZA / ZUZKIDURA ERABILERA USO COMERCIAL / DOTACIONAL	TERRAZA ESTALIGABEA (erabilera pribatua) TERRAZA DESCUBIERTA (uso privado)	BIZITEGI ERABILERA USO RESIDENCIAL



SECCIÓN TIPO 1



SECCIÓN TIPO 2

GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK GARAJE Y USOS AUXILIARES
  MERKATARITZA / ZUZKIDURA ERABILERA USO COMERCIAL / DOTACIONAL
  BIZITEGI ERABILERA USO RESIDENCIAL

**ERANSKINAK**

**ANEXOS**

## ANEXOS

ANEXO 1.- Ficha urbanística del P.G.O.U.

**A.O.U.11. ISASTI****I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito de ordenación urbanística Isasti está situado en el tejido urbano consolidado del barrio Pysbe y lindante con el nuevo ámbito urbanizable Olatzar al norte.

Abarca una superficie de 4.024 m<sup>2</sup> y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General

**II.- OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN**

Consolidación de la edificación y los espacios públicos existentes, de acuerdo a las condiciones de ordenación vigentes, proyectando una nueva actuación residencial de Viviendas Protegidas que colmate y reordene la estructura urbana del ámbito.

Obtención de nuevos suelos, actualmente privados, para ampliar la dotación del sistema local de espacios libres y aparcamientos en superficie. Estos suelos son los que se encuentran al norte de la plaza Lope de Isasti y al oeste de la calle Lexo Bertsolaría (rodeando la casa nº 1).

Reurbanización de la calle Lezo Bertsolaría- dándole una anchura continua de calzada de 6 metros, para mejorar la trama viaria urbana actual y en previsión de futuros desarrollos residenciales en ámbitos lindantes-, y regeneración de la plaza Lope de Isasti sustituyendo su actual utilización de aparcamiento dándole un carácter básicamente peatonal.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL****1.- Calificación global**

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana

1.1. Zona SGCV.14. Vías ciclistas Superficie : 30 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.2. Zona R2. Residencial edificación abierta Superficie:3.994 m<sup>2</sup>

La edificación existente, casa nº 1, se consolida de acuerdo a su forma actual, ocupación, número de plantas, alturas, perfil, usos y nº de viviendas

Nueva edificación:

A.- Condiciones generales de edificación

A.1. Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: 1.820 m<sup>2</sup>(t)  
\* Bajo rasante: 1.552 m<sup>2</sup>(t)

A.2. Número máximo de plantas:

\* Sobre rasante: B + 4PA  
\* Bajo rasante: 2S

A.3.Parcelación: Parcela mínima 364 m<sup>2</sup>(p)

B.- Condiciones de uso

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R2 establecidas en las Normas Generales de este Plan.

**B.2. Particulares:**

Uso en plantas bajas:	comercial / dotacional
Uso en plantas altas:	vivienda
Uso bajo rasante:	garaje y servicios auxiliares a la vivienda

**B.3. Estándares de vivienda protegida**

Edificabilidad residencial VPO régimen tasado municipal 100%:	1.820 m <sup>2</sup> (t)
---	--------------------------

**2.- Clasificación urbanística**

La totalidad de los suelos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- Determinación de la ordenación pormenorizada**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

**4.- Régimen general de ejecución y programación.**

La totalidad de los terrenos conforman el ámbito de actuación integrada A.A.1.2 (salvo la parcela donde se asienta el edificio nº 1 de Lexo Bertsolaría). En dicha Actuación Integrada, el cumplimiento de las reservas de terrenos para las dotaciones locales se justificará de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 17 del Decreto 105/2008.

Se establece un plazo de 1 año a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora.

**5.- Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización**

El ensanchamiento de la calzada de la calle Lexo Bertsolaría, hasta los 6 metros, la ejecución de los aparcamientos y la peatonalización de la plaza Lope Isasti será objeto de un tratamiento conjunto que será financiado por la iniciativa privada.

**6.- Medidas de protección ambiental y cultural**

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto y Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

Se replantarán 2 árboles por cada uno que se deba eliminar justificadamente en el desarrollo de las obras de ensanchamiento de la calle Lexo Bertsolaría y en la ejecución de la nueva edificación, bien en el propio ámbito o en terrenos públicos situado en el barrio Pysbe.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

**IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO****1.- Calificación pormenorizada**

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada, y en la ficha gráfica de la presente Norma Particular.

**1.a.- Características de la ordenación**

- Edificabilidad física:  
Sobre rasante: 1.820 m<sup>2</sup> (t)

Bajo rasante: 1.552 m<sup>2</sup>(t)

### 1.b.- Condiciones de uso

Número máximo de viviendas: 16 viv.

El primer sótano se vinculará a las viviendas protegidas y el segundo podrá ser de promoción libre.

Se delimitará un espacio de 2 metros de anchura a lo largo de toda la longitud de la fachada norte de la edificación para proteger de las vistas a las viviendas situadas en la planta baja, su dominio será privado.

## 2.- Categorización del suelo

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

### 3.- Régimen de ejecución

#### 3.a.- Condiciones de ejecución

El ámbito Isasti conforma en sí mismo el ámbito de actuación integrada A.A.I.2, del que se excluye la parcela donde se ubica la casa nº 1 de Lexo Bertsolaria, que se consolida en sus actuales parámetros urbanísticos- edificabilidad, perfil edificatorio, altura, ocupación-.

Las condiciones de ejecución para la nueva edificación serán las que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas de la nueva edificación.

#### 3.b.- Condiciones de parcelación

En la nueva edificación serán las reflejadas en la ficha gráfica:

Suelo residencial privado:

* Sobre rasante	416 m <sup>2</sup>
* Bajo rasante	780 m <sup>2</sup>

Suelo de cesión pública:

* Nuevo	1.326 m <sup>2</sup>
---------	----------------------

#### 3.c.- Condiciones de Urbanización

Las obras de urbanización se realizarán de acuerdo a lo dispuesto en el Proyecto de Urbanización a tramitar. Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización serán las que se definan en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el proyecto de reparcelación a promover.

## V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- Zonificación global
- Zonificación pormenorizada
- Condiciones de la edificación



**sestra**  
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA



Zuatzu Kalea, 2  
Edificio Igeldo, local 10  
20018 Donostia-San Sebastián  
Gipuzkoa

T. +34 943 316 655  
F. +34 943 316 273

[www.sestra.es](http://www.sestra.es)