



Lezoko Unibertsitateko Udala



2024H0420001

ALKATEAREN D25/0352. DEKRETUA

Lope de Isasti Pl. lursailen gaineko xehetasun azterlanari hasierako onarpena

Aprobación inicial del estudio de detalle sobre las parcelas Lope de Isasti Pl.

2024ko azaroaren 14an eta 4952 zenbakiko sarrera erregistroz, J.R. Michelena Zubizarretak, CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, SL-ren izenean, Lezoko [ISASTI HIE 11 eremuko Xehetasun Azterlana](#) aurkeztu eta Udalaren aldatik dagokion izapidea eta onepenak eskatu ditu.

Horri buruz, Hirigintza saileko arduradun juridikoaren eta udal arkitektoak egindako [TXOSTENEAN](#) ondorengoak adierazi dira:

Aurkeztutako xehetasun azterlanak ISASTI HIE 11 eremuarena da. HAPO aren fitxarekin alderatuta, zehazten diren aldaketak honakoak dira:

- Lexo Bertsolaria kalearen hasieran espaloia eta aparkalekuak ezkerrean planteatzen dira, jatorrizko fitxan espaloia eskuinaldean planteatzen zen eta ez zegoen aparkalekurik.
- Lope de Isasti 1era iristeko eskailera zuzen batzuk planteatzen dira.
- Eraikinaren garajerako sarbidea plazaren barrengo aldetik egin beharrean hasieratik egitea planteatzen da.
- Lope de Isasti Plaza 1 eko eraikinaren sarrera eskailera zuzen baten bidez planteatzen da.
- Goialdean aparkalekuak errepidearen bi aldeetan planteatzen dira.
- Eraikinaren ebakidurari dagokionez behe solairuko altuera 0,5 metrotan igotzen da (3,5 metrotik 4,00 metrotara)

Con fecha 14 de noviembre de 2024 y registro de entrada n.º 4952, J.R. Michelena Zubizarreta, en representación de CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L., presenta el [Estudio de Detalle del A.O.U. 11 ISASTI](#) de Lezo y solicita su tramitación y aprobación correspondiente por parte del Ayuntamiento.

A este respecto, en el [INFORME](#) redactado por el responsable jurídico del departamento de Urbanismo y por la arquitecta municipal se indica lo siguiente:

El estudio de detalle presentado corresponde al ámbito A.O.U. 11 ISASTI. Las modificaciones que se detallan respecto a la ficha del PGOU son las siguientes:

- Al principio de la calle Lexo Bertsolaria la acera y los aparcamientos se plantean en la margen izquierda, en la ficha original la acera se planteaba en la margen derecha y no había aparcamiento.
- Para llegar a Lope de Isasti 1 se plantean unas escaleras rectas.
- Se plantea que el acceso al garaje del edificio se realice desde el principio en lugar de desde el interior de la plaza.
- El acceso al edificio de Lope de Isasti Plaza 1 se plantea a través de una escalera recta.
- En la zona superior se plantean aparcamientos a ambos lados de la calzada
- En cuanto a la sección del edificio, la planta baja se eleva en 0,5 metros (de 3,5 metros a 4,00 metros) para que se adapte al



Lezoko Unibertsitateko Udala

Elkar
zainduz
Lezo

2024H0420001

dagoen perfilera egokitu dadin.

perfil existente.

Xehetasun azterlanean aurkezten diren aldaketa hauek onargarriak eta arrazoizkoak dira, adibidez, lurrazpiko aparkalekuetarako sarrera bidera gerturatzeak kotxeek oinezkoen plaza zeharkatzea ekiditen dute. Errepideen alboetan ahalik eta aparkaleku gehien sortzen saiatu dira, gaur egun dauden plazak ez gutxitzeko.

Estas modificaciones que se presentan en el estudio de detalle son aceptables y razonables, por ejemplo, acercar el acceso a la vía de aparcamiento subterráneo evita que los coches atraviesen la plaza peatonal. Se ha tratado de crear el mayor número de aparcamientos en los laterales de las carreteras para no disminuir las plazas existentes en la actualidad.

Bestalde, aurkeztutako xehetasun azterlanean, gaur egun eremuan dauden 56 zuhaitz kentzen dira eta 19 zuhaitzen landaketa proposatzen da. Oso zuhaitz gutxi dira eremuan planteatutakoak eta eremua asko gogortzen da, zuhaitz gehiago landatu beharko dira eta dagoenetako baten bat birlandatu daitekeen begiratu beharko da. Gutxienez zuhaitz kopuru bera mantentzen saiatu beharko da, eta ezinezkoa bada, udalerriko beste puntu batean landatu beharko dira, udal teknikariekin adostuz.

Por otro lado, en el estudio de detalle presentado se eliminan los 56 árboles existentes en la actualidad en el ámbito y se propone la plantación de 19 árboles. Los árboles plantados son muy pocos y se endurece mucho la zona, hay que plantar más árboles en las zonas verdes y mirar si se pueden trasplantar alguno de los existentes. Se deberá intentar mantener por lo menos el mismo número de árboles, y si no fuese posible se deberán plantar en otro punto del municipio acordándolo con los técnicos municipales.

Lexo Bertsolaria kaleko lehenengo zatiaren bukaeran espaloia asko zabaltzen da eta parterre berde bat jartzeko espazioa dagoela ikusten da gogortutako eremu honetan gunee berdea sortzeko.

Al final del primer tramo de la calle Lexo Bertsolaria se ancha mucho la acera, hay espacio para instalar un parterre verde para crear zona verde en esta zona endurecida.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 73. eta 74. artikuluekin bat:

De acuerdo con los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo:

"73 Artikulua. Xehetasun-azterketak

"Artículo 73. Estudios de detalle

1.- Antolamendu xehatuaren zehaztapenak edozein lurzoru-motatan osatzeko edo egokitzeko dira xehetasun-azterketak. Plangintzan aurreikusita ez badago, xehetasun-azterketak berak erakutsi behar du zehaztapen horiek osatu edo egokitzeko beharra dagoela edo hala komeni dela.

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.- Gauza hauetara mugatuko dira xehetasun-azterketak:

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



Lezoko Unibertsitateko Udala

Elkar
zainduz
Lezo

2024H0420001

a) Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokadurak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.

b) Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusitakoaren arabera antolatzea. Bolumenen berrantolaketa tipologikoaren edo morfologikoaren ondorioz hala egiteko beharra badago edo hala egitea komeni bada, bide berriak egiteko edo zuzkidura publiko berriak egiteko lurzorua kalifikazioa ere jaso daiteke antolaketa horretan.

c) Urbanizatzeko lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gainerako obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo batzuk arautzea. Ezaugarri horiek antolamendu xehatuan egongo dira jasota.

3.- Xehetasun-azterketek ezingo dute, inola ere, kasuan kasuko plangintzak azterlan horiek egiteko ezarritako aurreikuspenak urratu edo horiei kasurik ez egin. Halaber, ezingo dute lurzoruari izendatutako erabilera aldatu, eraikigarritasuna handitu eta plangintzak dakartzan bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo gutxiarazi, aurreko paragrafoko b) letran xedaturikoari ezer kendu gabe.

74 Artikulua. Agiriak

Xehetasun-azterketen edukia agiri hauetan egongo da jasota:

1.- Memoria bat, bi gauza hauek justifikatzeko: alde batetik, aurreko artikuluko 2. paragrafoan ezarritako legeko mugak errespetatu egin direla, eta bestetik, bere kasuan, plan orokorreko edo garapen-plangintzako zehaztapenak osatu edo egokitu egin behar direla.

2.- Informazio-planoak.

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.



Lezoko Unibertsitateko Udala

Elkar
zainduz
Lezo

2024H0420001

3.- Antolamenduaren planoak.”

Bestalde, ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren bidez onetsitako Planeamenduko Erregelamenduaren 66. artikulua hau dio:

“66 Artikulua

1. Komenigarritasunaren eta hartutako konponbideen jatorriaren memoria justifikatua.

2. Bolumenen kokapena aldatzen denean, gainera, azterketa konparatibo bat egingo da Planean aurreikusitako zehaztapenak eta xehetasun-azterketan lortzen direnak aplikatzearen ondoriozko eraikigarritasunari buruz, eta aurreko artikuluko 3. zenbakian horri buruz ezarritakoa betetzen dela justifikatuko da.

3. Eskala egokiko planoak, eta gutxienez 1:500 eskalakoak, osatzen, egokitzen edo doitzen diren determinazioak adierazten dituztenak, antolamendu berriari buruzko erreferentzia zehatzekin eta lehendik dagoenarekin duen erlazioarekin.”

Xehetasun azterlanean, ez da ezarritako eraikigarritasuna aldatzen, urbanizazioko elementu eta koten xehetasunak zehazten dira.

Xehetasun azterketak ez du kontuan hartzen otsailaren 18ko 45/2025 DEKRETU berria, hirigintza-estandarrak arautzen dituena, 2025eko martxoaren 6an argitaratua (oraindik ez zegoen argitaratuta dokumentua aurkezten zenean), eta xedapen iragankorrean ezartzen da: “Dekretu honetako aurreikuspenak hirigintza-plangintza orokor eta xehatuko tresnetan aplikatuko dira, bai eta indarrean jartzeko unean hasiera batean onetsi ez diren haien aldaketa eta berrikuspenetan ere”.

Horrela, dokumentua hasierako onarpen

3.- Planos de ordenación.”

Por otra parte el artículo 66 Reglamento de Planeamiento, aprobado mediante Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio señala:

“Artículo 66

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el núm. 3 artículo anterior.

3. Planos a escala adecuada, y, como mínimo, 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.”

El estudio de detalle no modifica la edificabilidad establecida, sino que detalla los elementos y cotas de la urbanización.

El estudio de detalle no tiene en cuenta el nuevo DECRETO 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos publicado el 6 de marzo de 2025 (todavía no estaba publicado cuando se presenta el documento); así, como se establece en su disposición transitoria: “Las previsiones de este Decreto serán de aplicación en los instrumentos de planeamiento urbanístico general y pormenorizado, así como sus modificaciones y revisiones que no hayan sido aprobados inicialmente en el momento de su entrada en vigor”.

De este modo, aunque se presente el



Lezoko Unibertsitateko Udala

Elkar
zainduz
Lezo

2024H0420001

baterako dagoen egoeran aurkeztu arren —aldaketa gutxi izango dituela suposatuz— dekretu berrira egokitu beharko da behin betiko onarpena lortu baino lehen.

Bestalde, aurkeztutako dokumentuak legez aginduzkoa den dokumentazioa dauka.

Xehetasun azterlanaren izapidetzeari dagokionez, martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuak, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituenak, 6. artikuluan ezartzen du xehetasun-azterlanak ez direla ingurumen-ebaluazio estrategikoko prozeduraren pean jarriko, eta dekretu horren 33. artikulua adierazten du azterlanak lurzorua eta hirigintza 2/2006 Legearen 98. artikuluan xedatutakoaren arabera izapidetuko direla:

“98 Artikulua. Xehetasun-azterketak izapidetu eta onartzea

1.- Xehetasun-azterketei eskumena duten udalek emango diete hasierako onespena hiru hilabeteko epean.

2.- Hasierako onespena eman ondoren, jendaurrean jarriko dira 20 egunez, dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitaraturik, nahi duenak aztertu eta alegazioak egin ditzan.

3.- Xehetasun-azterketei behin betiko onespena ematea udalari dagokio; horretarako, hiru hilabeteko epea izango du, hasierako onespena ematen zaienetik. Epe hori ebazpenik jakinarazi gabe igarotakoan, xehetasun-azterketa alderdietako batek eskatuta aurkeztu baldin bada, interesdunak ezetsia izan dela iritzi ahal izango dio.”

documento en su estado actual para una aprobación inicial—suponiendo que sufrirá pocas modificaciones—deberá adaptarse al nuevo decreto antes de obtener la aprobación definitiva.

Por otra parte el documento presentado contiene la documentación legalmente preceptiva.

En cuanto a la tramitación del estudio de detalle el artículo 6 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística establece que los Estudios de detalle no serán sometidos a procedimiento de evaluación ambiental estratégica y el artículo 33 del mismo decreto señala que los mismos serán tramitados de conformidad a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo que dispone:

“Artículo 98. Tramitación y aprobación de estudios de detalle

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 veinte días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y publicación en el diario o 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 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.”



Lezoko Unibertsitateko Udala



2024H0420001

Adierazitakoagatik, udal txosten tekniko-juridikoa oinarri hartuta, EBATZI DUT:

Por lo expuesto, en baso el informe técnico-jurídico municipal, RESUELVO:

LEHENENGOA: **HASIERA BATEAN ONESTE**A CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, SL enpresak aurkeztutako **ISASTI HIE 11** delakoaren **Xehetasun Azterlana**, behin betiko onarpenerako honako baldintzak bete beharko direlarik:

- Zuhaitz gehiago landatu beharko dira eta dagoenetako baten bat birlandatu daitekeen begiratu beharko da.
- Lexo Bertsolaria kalearen lehen zatian amaieran, espaloia zabaltzen den gunean, zuhaitzak eta landareak jarri ahal izateko parterre berde bat jarri beharko da.
- Behin betiko onespena lortu aurretik, 45/2025 Dekretu berrira egokitu beharko da.

BIGARRENA: Xehetasun azterlan hau **jendaurrean jartzea 20 egunez**, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitaratu ondoren, nahi duenak aztertu eta alegazioak egin ditzan.

HIRUGARRENA: Indarrean dagoen ordenantza fiskalaren arabera, xehetasun-azterketa izapidetzearen kontzeptuan, interesdunak **1.235,00€** ordaindu beharko ditu.

PRIMERO: **APROBAR INICIALMENTE** el Estudio de Detalle de la A.O.U. 11 ISASTI presentado por la empresa CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, S.L., debiendo cumplir los siguientes requisitos para su aprobación definitiva:

- Se tendrán que plantar más árboles y mirar si se puede replantar algunos de los existentes.
- Al final del primer tramo de la calle Lexo Bertsolaria, en la zona en la que se extiende la acera, se deberá colocar un parterre verde en el que se puedan colocar árboles y plantas.
- Deberá adaptarse al nuevo Decreto 45/2025 antes de obtener la aprobación definitiva.

SEGUNDO: Someter el presente estudio de detalle al trámite de **información pública** durante un **plazo de 20 días**, tras su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en el diario o diarios de mayor tirada, para su examen y alegaciones.

TERCERO: En atención a la ordenanza fiscal en vigor, en concepto de tramitación del estudio de detalle, la persona interesada deberá pagar la cantidad de **1.235,00€**

Sinatzailea Alkatea, Mikel Arruti Salaberria

Dokumentu hau elektronikoki sinatu da. Honen sinesgarritasuna ziurtatzeko jo interneteko orrialde honetara: *Este documento se ha firmado electrónicamente. Para verificar la veracidad de este documento ir a la página de Internet:*

<https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/53/AAAASLWYN.fqtz>